



ZGIERZ

ZMIANA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA

2015

Urząd Miasta Zgierza – Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz

URBANISTYKA I ARCHITEKTURA WITOLD IGNACZAK

e-mail: uia.wi@wp.pl

SPIS TREŚCI – CZĘŚĆ TEKSTOWA

TOM 1 - UWARUNKOWANIA ROZWOJU

I. PODSTAWA, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZGIERZA	7
II. WYBRANE INFORMACJE O MIEŚCIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE JEGO POLITYKI PRZESTRZENNEJ	8
II.1. Uwarunkowania wynikające z położenia	8
II.2. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców (w tym ochrony ich zdrowia).....	8
II.3. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (w tym zagrożenia powodziowego).....	9
III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, STRATEGICZNYM.....	11
III.1. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.....	11
III.2. Decyzje rządowe stanowiące podstawowe elementy realizacji koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego, w tym Zgierza.....	12
III.3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, jako element polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa łódzkiego	13
IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	17
IV.1. Wyróżnione cechy przyrodnicze obszaru miasta – rzeźba, budowa geologiczna, sieć rzeczna, gleby, wody, roślinność, obszary i obiekty chronione.....	17
IV.2. Wyróżnione struktury przestrzenne ze względu na warunki sanitarno-zdrowotne, zanieczyszczenie wód, powietrza, hałas	24
IV.3. Szczególnie istotne kolizje zainwestowania w stosunku do środowiska przyrodniczego....	26
IV.4. Wyróżnione struktury przestrzenne wśród abiotycznych elementów środowiska – ocena ich przydatności dla urbanizacji. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	27
V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO.....	29
V.1. Krajobraz kulturowy – układ przestrzenny, zabytki, stanowiska archeologiczne	29
V.2. Wyróżnione problemy wynikające z diagnozy stanu dziedzictwa kulturowego.....	39
VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UPREDNICH ZAŁOŻEŃ PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ OCENA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	40
VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	49
VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA	50
VIII.1. Układ drogowo-uliczny. Stan i jego krytyczna ocena.....	50
VIII.2. Główne problemy niesprawności układu uliczno-drogowego.....	53
VIII.3. Uwarunkowania wynikające z analizy ruchu.....	54

VIII.4. Uwarunkowania wynikające z układu komunikacji zbiorowej – stan, ocena	56
IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	57
IX. 1. Zaopatrzenie w wodę, stan i ocena systemu	57
IX.1.2. Stan i ocena stacji wodociągowej.....	57
IX.1.3. Stan i ocena zasobów wód podziemnych.....	57
IX. 2. System kanalizacji miasta Zgierza, stan i ocena.....	58
IX.2.1. Kanalizacja sanitarna	58
IX.2.2. Kanalizacja deszczowa	59
IX.2.3. Miejska oczyszczalnia ścieków.....	59
IX.2.4. Efekty ekologiczne	59
IX.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną	60
IX.4. Zaopatrzenie w gaz, stan i ocena systemu	61
IX.5. Ciepłownictwo.....	62
IX.6. Gospodarka odpadami	63
IX.7. Telekomunikacja	64
X. ELEMENTY „STRATEGII ROZWOJU MIASTA ZGIERZA NA LATA 2008-2015” I JEJ ZWIĄZKI ZE STUDIUM	64

TOM 2 - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

XI. POLITYKA PRZESTRZENNA, JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU MIASTA.....	70
XII. GENERALNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGIERZA	71
XIII. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA.....	74
XIII.1. Założenia generalne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska.....	74
XIII.2. Podstawowe ustalenia planistyczne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska	74
XIII.3. Ochrona i kształtowanie środowiska w wyróżnionych obszarach miasta	75
XIII.4. Strategiczna koncepcja kształtowania ekologicznego systemu funkcjonalno- przestrzennego	80
XIV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, WYKORZYSTANIE ICH WALORÓW	81
XIV.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.....	81
XIV.2. Uszczegółowione zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej, krajobrazu kulturowego w zapisie „Studium ...”	83
XV. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	85

XV.1. Przyjęty model układu komunikacyjnego i jego elementy składowe.....	85
XV.2. Zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci uliczno-drogowej i sytuowania obiektów budowlanych przy drogach i terenach kolejowych.....	86
XVI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	88
XVI.1. System wodociągowy.....	88
XVI.2. System kanalizacji	89
XVI.3. System elektroenergetyczny	89
XVI.4. System gazowniczy.....	91
XVI.5. System ciepłowniczy	91
XVI.6. System telekomunikacyjny	91
XVI.7. System gospodarki odpadami	92
XVII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	93
XVII.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	94
XVII.2. Leśna przestrzeń produkcyjna	95
XVIII. OKREŚLENIA DOTYCZĄCE STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ I JEDNOSTEK WYDZIELONYCH W STUDIUM.....	97
XVIII.1. OBSZAR ŚRÓDMIEJSKI – Jednostka 1.....	97
XVIII.2. „TUWIMA – ALEKSANDROWSKA” – jednostka 2.....	104
XVIII.3. PARZĘCZEWSKA – Jednostka 3	107
XVIII.4. „PRZYBYŁÓW” – Jednostka 4	109
XVIII.5 „KURAK WSCHÓD” – Jednostka 5.....	112
XVIII.6 „KURAK ZACHÓD” – Jednostka 6.....	115
XVIII.7 „KOMORNIKI – LUĆMIERZ – BAZYLIA” – jednostka 7	118
XVIII.8 „LAS LUĆMIERZ” – jednostka 8	120
XVIII.9 PROBOSZCZEWICE - WITOSA – jednostka 9	120
XVIII.10 „PROBOSZCZEWICE WSCHÓD I ZACHÓD” – jednostka 10	122
XVIII.11 „PROBOSZCZEWICE - PIĄTKOWSKA” – jednostka 11.....	124
XVIII.12 „KASPROWICZA - DYGASIŃSKIEGO” – jednostka 12	126
XVIII.13 „RUDUNKI ZACHÓD” – jednostka 13.....	128
XVIII.14 „LAS POD DĄBRÓWKAMI– GÓRY WILAMOWSKIE – LAS RUDUNKI”– jednostka 14..	129
XVIII.15 "RUDUNKI PRZEMYSŁOWE" – jednostka 15.....	131
XVIII.16 „RUDUNKI – ZEGRZANKI WSCHÓD” – jednostka 16.....	134
XVIII.17 „STĘPOWIZNA” – jednostka 17	135
XVIII.18 „DOLINA RZEKI BZURY” – jednostka 18.....	136

XVIII.19 „KRZYWIE” – jednostka 19.....	140
XVIII.20 „LAS CHEŁMY - JODŁOWA” – jednostka 20.....	141
XVIII.21 „ŁAGIEWNICKA” – jednostka 21	142
XVIII.22 „CHEŁMSKA – SOSNOWA” – jednostka 22	144
VIII.23 „LAS CHEŁMY – LAS OKRĘGLIK” – jednostka 23	146
XVIII.24 "KOSZAROWA" – jednostka 24	147
XVIII.25 PARK PRZEMYSŁOWY – jednostka 25.....	148
XVIII.26 „PIASKOWICE A” – jednostka 26	150
XVIII.27 „OKRĘGLIK – ANTONIEW” – jednostka 27	151
XVIII.28 „PIASKOWICE B - WSCHÓD” – jednostka 28.....	153
XVIII.29 „PIASKOWICE B - ZACHÓD” – jednostka 29.....	155
XVIII.30 „ALEKSANDROWSKA” – jednostka 30.....	157
XVIII.31 „ANIOŁÓW” – jednostka 31.....	159
XVIII.32 LAS KROGULEC – jednostka 32	161
XVIII.33 „KONTREWERS” – jednostka 33	163
XVIII.34 „JEDLICZE” – jednostka 34	164
XIX. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ORAZ TERENY GRUNTÓW SŁABONOŚNYCH	166
XX. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI	166
XXI. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ	167
XXII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	168
XXII.1 Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	168
XXII.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	168
XXIII.OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.....	170
XXIV. WNIOSKI DO WSPÓLNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ Z SĄSIEDNIMI GMINAMI	170
XXV. INTERPRETACJA ZAPISU STUDIUM.....	171
XXVI. TERENY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA JEST OBOWIĄZKOWE	172
XXVII. TERENY, DLA KTÓRYCH ZAMIERZA SIĘ SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	172

TOM III - SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

XXVIII. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	174
XIX. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	186

CZĘŚĆ GRAFICZNA

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

Z.2 - Inwentaryzacja istniejącego zagospodarowania	1:10 000
Z.3. - Uwarunkowania kulturowe	1:10 000
Z.4. - Uwarunkowania przyrodnicze	1:10 000
Z.5. - Komunikacja	1:10 000
Z.6. - Podziały własnościowe	1:10 000
Z.7. - Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	1:10 000
Z.8. – Wnioski złożone do studium z 2005 r.	1:10 000
Z.9. - Infrastruktura techniczna – wodociągi	1:10 000
Z.10. - Infrastruktura techniczna – kanalizacja sanitarna	1:10 000
Z.11. - Infrastruktura techniczna – kanalizacja deszczowa	1:10 000
Z.12. - Infrastruktura techniczna – elektroenergetyka	1:10 000
Z.13. - Infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w gaz	1:10 000
Z.14. - Infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w ciepło	1:10 000

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z.15. - Kierunki zagospodarowania przestrzennego	1:10 000
Z.16. - Jednostki ustaleń studium	1:10 000
Z.17. - Komunikacja	1:10 000
Z.18. - Infrastruktura techniczna – wodociągi i kanalizacja	1:10 000
Z.19. - Infrastruktura techniczna – energetyka	1:10 000
Z.20. - Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego	1:10 000
Z.21. - Ochrona środowiska i krajobrazu	1:10 000
Z.22. - Zakres opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	1:10 000

TOM 1
UWARUNKOWANIA ROZWOJU

I. PODSTAWA, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZGIERZA

Podstawą przystąpienia do opracowania zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zgierza” jest uchwała Rada Miasta Zgierza Nr XXIX/264/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza w granicach administracyjnych miasta Zgierza. Uchwała Rady Miasta o zmianie Studium określa zakres merytoryczny problematyki Studium, jako zgodny z ustaleniami art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

Zmiana dotyczy Studium uchwalonego w 1998 roku, zmienionego Uchwałą Nr XL/380/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 17 listopada 2005 r. oraz Uchwałą Nr XLII/420/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 grudnia 2005 r.

Zgodnie z ustawą z 2003 roku Studium nie jest aktem prawa miejscowego, takim aktem są natomiast miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium stanowi akt kierownictwa wewnętrznego wiążąc organy i jednostki organizacyjne samorządu miasta oraz inne organy, które go uzgodniły. Studium pełni rolę koordynacyjną pomiędzy planowaniem wojewódzkim, a planowaniem miejscowym.

Na konieczność aktualizacji Studium wskazały następujące uwarunkowania:

- wprowadzone w życie nowe przepisy i ustawy (m.in. ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych);
- zmiany w przepisach i ustawach powiązanych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- aktualizacja planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;
- weryfikacja zasięgów terenów zagrożenia powodziowego.

Praktyka korzystania z dokumentu Studium pokazała również, iż wystąpiły znaczne trudności w pogodzeniu oczekiwań dotyczących sposobu zagospodarowania nowych terenów a obowiązującymi zapisami Studium. Ponieważ w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującej w chwili przystąpienia zawarto jednoznaczne stwierdzenia, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych” (art. 9 ust. 4) oraz „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium ...”. (art. 20 ust. 1) do wprowadzenia zmian proponowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego niezbędna stała się aktualizacja obowiązującego Studium, uwzględniająca oczekiwane kierunki kształtowania miasta.

Ze względu na fakt, że szereg informacji źródłowych i zapisów zawartych w ostatniej wersji Studium z 2005 roku nie straciło na swojej aktualności, odpowiedni materiał zostaje wykorzystany w niniejszej edycji.

II. WYBRANE INFORMACJE O MIEŚCIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE JEGO POLITYKI PRZESTRZENNEJ

II.1. Uwarunkowania wynikające z położenia

1. Zgierz jest miastem – gminą miejską i stanowi istotny element układów:
 - a) administracyjnych:
 - województwa łódzkiego,
 - powiatu zgierskiego,
 - b) osadniczych:
 - strefy podmiejskiej Łodzi,
 - Łódzkiego Zespołu Miejskiego,
 - Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej,
 - Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.
2. Miasto graniczy z Łodzią, gminą Zgierz i gminą Aleksandrów Łódzki.
3. Aktualny Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego z 2010 roku podtrzymuje pogląd o kształtowaniu obszaru metropolitalnego Łodzi.
4. Zgierz będąc siedzibą starostwa zgierskiego, jednego z największych powiatów w Polsce, odgrywa istotną rolę w obsłudze ludności części środkowego i północnego obszaru województwa łódzkiego.
5. Przez układ centralny miasta przebiegają:
 - droga krajowa Nr 91 (Gdańsk – Łódź – Częstochowa), mająca powiązanie z autostradą A-2,
 - droga krajowa Nr 71 (Stryków – Aleksandrów Łódzki – Pabianice),
 - droga wojewódzka Nr 702 (Zgierz – Kutno).

Zgierz ma powiązania kolejowe z Kutnem (dalej z częścią zachodnią i północną kraju), z Łowiczem (dalej z Warszawą i wschodem kraju) oraz z Łodzią (dalej z południem kraju).
6. Położenie Zgierza w centrum kraju, w sąsiedztwie realizowanego skrzyżowania autostrad A-1 i A-2, bezpośrednio przy węzłach autostrady A-2 (stanowiących kluczowy wjazd do łódzkiego obszaru metropolitalnego od strony północnej), lokalizacja na skrzyżowaniu szlaków kolejowych oraz bezpośredni styk z Łodzią – stanowią duży potencjał wykorzystania szans rozwojowych miasta.

II.2. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców (w tym ochrony ich zdrowia)

1. Miasto charakteryzuje się poziomem zaludnienia rzędu do około 60.000 mieszkańców, rozbudowanym systemem szkolnictwa, służby zdrowia stałym wzrostem standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ale także ograniczoną drożnością układu komunikacyjnego i problemami w zagospodarowaniu terenów (w tym w centralnej części miasta).
2. Miasto znajduje się w dalszym ciągu w okresie transformacji podstaw swojego gospodarczego bytu.

Po załamaniu działalności przemysłowej opartej o tradycyjny profil produkcji włókienniczej (na bazie której rozwinęło się miasto) i chemicznej podjęto działania związane z kształtowaniem zachęt do rozwoju nowoczesnych form produkcji w ramach kompleksów terenów Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Podstrefy Zgierz, Parku Przemysłowego „Boruta”; rozwoju drobnej wytwórczości, usług, rekreacji, gospodarki komunalnej o regionalnym znaczeniu oraz znacznego nasycenia instytucjami obsługi funkcjonowania obszaru metropolitalnego.

3. Zmiany w liczbie ludności Zgierza przedstawiają się następująco:

2005	-	58.351 osób
2006	-	58.272 osoby
2007	-	58.164 osoby
2008	-	58.055 osób
2010	-	56.845 osób.

Jak wynika z powyższego zestawienia, liczba mieszkańców miasta w ciągu kilku ostatnich lat uległa zmniejszeniu. Proces ten potwierdza także fakt, że w 1996 r. miasto liczyło około 59.340 mieszkańców, a więc w latach 1996-2010 spadek zaludnienia Zgierza wyraża się liczbą rzędu 2500 mieszkańców. Intensywność zaludnienia poszczególnych rejonów miasta jest zróżnicowana, największa koncentracja ludności jest w rejonach śródmiejskich oraz dużych osiedli mieszkaniowych z zabudową wielorodzinną.

W Studium zakłada się utrzymanie zaludnienia Zgierza na poziomie około 60.000 mieszkańców. W poprzednich opracowaniach obejmujących całość obszaru miasta szacowano zwiększenie liczby mieszkańców do 70.000. Wzrost zaludnienia nie może być jednak traktowany, jako podstawowy miernik rozwoju miasta. Liczbę 70.000 mieszkańców traktuje się, jako wielkość kontrolną związaną z infrastrukturą techniczną i optymistycznym scenariuszem rozwoju województwa łódzkiego i samego miasta.

4. Ochrona zdrowia mieszkańców zapewniona jest poprzez dostęp do zlokalizowanych na terenie miasta placówek służby zdrowia - o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (powiatowym i wojewódzkim).
5. W Studium uznaje się, że miernikami rozwoju są przede wszystkim odniesienia do jakości warunków życia mieszkańców wyrażonych między innymi poprzez stopień komunalnego wyposażenia miasta, sprawność układu komunikacyjnego, warunki inwestowania, warunki obsługi, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego.

II.3. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (w tym zagrożenia powodziowego)

1. W zakresie bezpieczeństwa istotne znaczenie mają przede wszystkim: zagrożenie klęskami żywiołowymi (w tym zagrożeniem powodziowym) i katastrofami wynikającymi z działań człowieka, zagrożenie skażeniem środowiska, zagrożenie przestępczością czy zagrożenie pożarami.
2. Na zagrożenie katastrofami wynikającymi z działań człowieka największy wpływ mają przebiegające przez miasto tranzytowe układy komunikacyjne:
 - droga krajowa Nr 91 Gdańsk– Łódź- Częstochowa, mająca powiązanie z autostradą A-2,
 - droga krajowa Nr 71 Stryków – Aleksandrów Łódzki – Pabianice,

- droga wojewódzka Nr 702 Zgierz – Kutno.
- linia kolejowa nr 16 łącząca Łódź-Widzew z Kutnem (dalej z częścią zachodnią i północną kraju),
- linia kolejowa nr 15 łącząca Łódź-Kaliską z Łowiczem (dalej z Warszawą i wschodem kraju).

Z uwagi na brak obwodnic czy tras alternatywnych istnieje duże zagrożenie wynikające z przewożenia tymi szlakami ładunków niebezpiecznych, co grozi skażeniem środowiska w przypadku katastrofy komunikacyjnej.

3. Jako potencjalne zagrożenie dla mieszkańców postrzegane są składowiska w rejonie kompleksu przemysłowego „Boruta” - z uwagi na brak pełnej informacji co do rodzaju i ilości zgromadzonych przez lata odpadów (w tym odpadów niebezpiecznych) oraz sposobu ich zabezpieczenia.
4. Potencjalne zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej wynika z lokalizacji na terenie miasta zakładów, które używają, magazynują, przetwarzają bądź neutralizują substancje niebezpieczne. Dotyczy to głównie strefy kompleksu przemysłowego „Boruta” oraz strefy przemysłowej przy ulicy Szczawińskiej. Ponadto znaczne zagrożenie toksyczne stwarzają również produkty naftowe przechowywane w zbiornikach na stacjach paliw.
5. Zagrożenie pożarowe jako element wpływający na bezpieczeństwo ludności może mieć miejsce w strefach zgrupowania zabudowy drewnianej w śródmieściu. Potencjalne zagrożenie redukuje lokalizacja na obszarze śródmiejskim jednostki zawodowej straży pożarnej.
6. Zagrożenie przestępczością może być odczuwane głównie w rejonach zabudowy śródmiejskiej o niskim standardzie oraz na terenach „zwiększonej anonimowości” – na osiedlu 650-lecia (w rejonie zabudowy mieszkaniowej typu blokowego). Odnotowywana przestępczość jest jednak wyraźnie niższa niż w większych ośrodkach miejskich.
7. Skala zagrożenia powodziowego w Zgierzu nie jest zbyt duża – wynika to z niewielkich parametrów rzek, ich niewielkiej odległości od źródeł oraz ukształtowania terenu. Na terenie miasta Zgierz wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Bzury. Obejmują one głównie niezurbanizowane tereny dolinne. Na niewielkich fragmentach zasięg obszarów zagrożenia powodzią pokrywa się z wyznaczonymi w obowiązującym studium terenami przewidzianymi pod zabudowę. Wymaga to stosowania na tych terenach zakazów i ograniczeń wynikających z prawa wodnego.

III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, STRATEGICZNYM

III.1. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju

Poszczególne opracowania stanowiące wyraz koncepcji polityki przestrzennej państwa, w stosunku do najbliższego rejonu Łodzi, określanego jako Łódzka Aglomeracja Miejska (a więc i dla Zgierza), rejon ten przedstawiają jako:

- obszar położony na skrzyżowaniu europejskich korytarzy komunikacyjnych o kluczowym znaczeniu dla integracji Polski z Europą,
- potencjalną strefę wielofunkcyjnego, ekologicznie uwarunkowanego, rozwoju i aktywnej restrukturyzacji,
- potencjalny biegun polaryzacji – węzłów efektywności, konkurencyjności, innowacji i przedsiębiorczości – z Łodzią, jako europejskim ośrodkiem polaryzacji (europole),
- rejon o wysokim stopniu degradacji środowiska naturalnego, zwłaszcza w Aglomeracji Łódzkiej.

Łódzką Aglomerację Miejską (ŁAM) zaliczono do aglomeracji o potencjalnym znaczeniu europejskim (obok gdańskiej, szczecińskiej, poznańskiej, wrocławskiej, katowickiej, krakowskiej, lubelskiej).

Określono, że celem głównym rozwoju i zagospodarowania przestrzennego makroregionu jest modernizacja i przyspieszenie restrukturyzacji gospodarki, co w zmieniających się warunkach zewnętrznych, może być osiągnięte poprzez realizację następujących kierunków działań:

- budowę nowego układu komunikacyjnego, autostrad A-1, A-2, drogi ekspresowej S-8 oraz drogi ekspresowej S-14. W strefach krzyżowania się tych dróg powinny powstać centra rozwoju przedsiębiorczości,
- poprawę środowiska naturalnego poprzez poprawę jakości wód rzeki Bzury,
- restrukturyzację przemysłu obejmującą Aglomerację Łódzką,
- rozwój funkcji metropolitalnych Łodzi i przestrzennego ich oddziaływania w zakresie szkolnictwa wyższego, ochrony zdrowia, targowo-wystawienniczej oraz instytucji otoczenia biznesu,
- aktywizację i rozbudowę bazy turystycznej na terenach szczególnie atrakcyjnych.

W sposób jednoznaczny zaakcentowano, że:

- ważne będą funkcje transportowe Łodzi w skali krajowej i międzynarodowej,
- aglomeracja Łódzka ma szansę po przezwycięzeniu istniejących barier na dołączenie do liderów transformacji.

Powyższe sformułowania odnoszą się w bardzo dużym stopniu także i do Zgierza. Z racji jego powiązań komunikacyjnych i bezpośredniej styczności z Łodzią, Zgierz stanowi symboliczną bramę obszaru metropolitalnego Łodzi.

III.2. Decyzje rządowe stanowiące podstawowe elementy realizacji koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego, w tym Zgierza

Decyzje rządowe zawarte w poniższych rozporządzeniach Rady Ministrów uznaje się za podstawowe elementy realizacji koncepcji krajowych, o których była mowa wyżej. Decyzje te dotyczą budowy autostrad, dróg ekspresowych oraz Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 lutego 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. Nr 35, poz. 220) ustala docelowy układ sieci autostrad i dróg ekspresowych w Polsce. W odniesieniu do Zgierza mają miejsce następujące odniesienia:

Autostrady

- A-1 S6/S7 (Gdańsk) – Toruń – Łódź – Piotrków Trybunalski – Częstochowa – Gliwice – granica Gorzyczki – granica państwa (Ostrawa),
- A-2 (Berlin) granica państwa – Świecko – Poznań – Łódź – Warszawa (węzeł „Konotopa”) ... Warszawa (węzeł „Lubelska”) – Biała Podlaska – Kukuryki – granica państwa (Mińsk),

Drogi ekspresowe

- S-8 Wrocław (Psie Pole) – Kępno – Sieradz – A1 (Łódź) ... A1 (Piotrków Trybunalski) – Warszawa – Ostrów Mazowiecka – Zambrów – Choroszcz – Knyszyn – Korycin – Augustów – Budzisko – granica państwa (Kowno),
- S-14 Zachodnia Obwodnica Łodzi (A2 – S8).

Autostrada A-1 przebiegać ma w stosunkowo niedalekiej odległości od Zgierza (od strony wschodniej). Autostrada A-2 przebiega w bezpośredniej bliskości Zgierza, po jego północnej stronie – z dwoma węzłami w rejonie miasta: węzłem Emilia i węzłem Piątek. W rejonie Strykowa realizowany jest węzeł autostrady A-1 i autostrady A-2. Od węzła autostrady A-2 w Emilii, w kierunku południowym projektowana jest droga ekspresowa S-14. Stanowić ona ma połączenie autostrady A-2 z drogą ekspresową S-8 (w rejonie Pabianic), a jednocześnie obsługiwać komunikacyjnie ośrodki na trasie jej przebiegu: Zgierz, Łódź, Konstantynów Łódzki i Pabianice. Trasę S-14 wyznaczono przez teren Zgierza w rejonie Proboszczewic, Osiedla 650-lecia, Piaskowic – Boruty.

W rejonie Zgierza następuje wejście autostrady A-2 do obszaru węzłowego ŁAM, a poprzez trasy łączące – powiązanie jej z Łodzią stanowiącą centrum obszaru metropolitalnego.

Węzeł komunikacyjny łączący autostrady i drogę ekspresową to szansa dla rozwoju całego regionu łódzkiego. Tę szansę traktuje się niemal równoznacznie z powstaniem pasma miast fabrycznych w XIX wieku.

2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2002 r. w sprawie autostrad płatnych (Dz. U. Nr 121, poz. 1034) ustala między innymi, że:

Autostradami budowanymi i eksploatowanymi jako płatne będą:

- 1) A-1: Gdańsk – Toruń – Łódź – Piotrków Trybunalski – Częstochowa – Gliwice – Gorzyczki – granica państwa;

- 2) A-2: granica państwa – Świecko – Poznań – Łódź – Warszawa – Biała Podlaska – Kukuryki – granica państwa.

Rada Ministrów rozporządzeniem z dnia 18 lipca 1997 r. rozciągnęła przepisy ustawy o autostradach płatnych na drogę ekspresową S-14 (Dz. U. Nr 83, poz. 533). Proponowana zmiana w/w dokumentów, wyłączająca z obszarów płatności obwodnice dużych miast ułatwiłaby w sposób bardzo istotny komunikację tranzytową i lokalną w całym rejonie oraz wpłynęłaby na poprawę warunków panujących na drogach krajowych i wojewódzkich, a także w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Rada Ministrów rozporządzeniem z dnia 15 kwietnia 1997r. (Dz. U. Nr 46, poz. 289) ustanowiła specjalną strefę ekonomiczną pod nazwą „Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna”, a w jej ramach „Podstrefę Zgierz”, składającą się z dwóch kompleksów:
 - „Kompleksu RUDUNKI”, (pow. 8,6 ha) - zlokalizowany w północno-wschodniej części miasta przy ul. Szczawińskiej,
 - „Kompleksu BORUTA”. (pow. 13,8 ha) - położony w części południowo-zachodniej miasta.

III.3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jako element polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa łódzkiego

1. „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” został uchwalony przez Sejmik Województwa Łódzkiego dnia 9 lipca 2002 r. Uchwałą Nr XLV/524/2002 i był zgodny z Koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju przyjętą przez Sejm RP w listopadzie 2000 r. i strategią rozwoju województwa łódzkiego.

Obecnie „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” został zaktualizowany. Zmiana Uchwały Nr XLV/524/2002 SWŁ z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” została podjęta przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010 r.

W obowiązującym Planie przyjęto, iż podstawowym warunkiem dla realizacji zrównoważonego zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, stwarzającego satysfakcjonujące warunki życia mieszkańcom, jest oparcie się na realnych podstawach dynamizujących rozwój, umożliwiających sprostanie rosnącej konkurencji międzyregionalnej i globalnej. Dlatego wyeksponowano strategiczne motywy rozwojowe wynikające z centralnego położenia w kraju i przestrzeni europejskiej oraz koncentracji wysokokwalifikowanych kadr w aglomeracji łódzkiej.

2. Plan zakłada, że Zgierz:
 - 1) będzie pełnił rolę uzupełniania funkcji metropolitalnych Łodzi;
 - 2) stanowi jeden z dwóch (obok Pabianic) wiodących biegunów wzrostu gospodarczego uzupełniających funkcje metropolitarne Łodzi;
 - 3) wymaga przeprowadzenia rewitalizacji historycznych struktur miejskich oraz jednoczesnego uporządkowania struktur funkcjonalno-przestrzennych, a także tworzenia atrakcyjnego rynku pracy i dobrych warunków mieszkaniowych w celu osiedlania się młodych i wykształconych ludzi;

- 4) będzie uczestniczył we wspólnych przedsięwzięciach zlokalizowanych i realizowanych na obszarze kilku gmin np. z zakresu wyznaczenia centrów logistycznych czy transportu zbiorowego i ochrony środowiska przyrodniczego.
3. W planie założono także:
- 1) ochronę zabytków industrialnych przede wszystkim w Łodzi, Pabianicach i Zgierzu, w postaci XIX wiecznych zespołów rezydencjonalno-przemysłowych oraz osad tkackich (park kulturowy „Miasto Tkaczy” w Zgierzu);
 - 2) wyznaczenie stref ochronnych w celu utrzymania charakteru zagospodarowania i zachowania istniejącego krajobrazu kulturowego oraz podjęcia działań w zakresie rewitalizacji, rewaloryzacji i konserwacji istniejących struktur historycznych m. in. w Zgierzu;
 - 3) rozwoju turystyki w ramach pasma Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego, gdzie zakłada się uporządkowanie i weryfikację istniejącej sieci szlaków turystycznych, wyznaczenie nowych i wzmocnienie funkcji istniejących szlaków turystycznych wykorzystujących walory przyrodnicze i zasoby dziedzictwa kulturowego m. in. regionalnych szlaków tematycznych (Szlak Dworów i Pałaców, Szlak Budownictwa Drewnianego, Szlak Wielu Kultur);
 - 4) stworzenie systemu ścieżek rowerowych łączących centra ośrodków osadniczych z systemem szlaków rowerowych;
 - 5) ogólne zmniejszenie liczby ludności zwłaszcza w miastach, a także proces starzenia się społeczeństwa;
 - 6) konieczność wprowadzenia niezbędnych zmian prawnych polegających na wprowadzeniu jednoznacznego zakazu inwestowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w dolinach rzek (w tym rzeki Bzury);
 - 7) rozwój powiązań komunikacyjnych drogowych i kolejowych (w tym w ramach Transeuropejskich Sieci Transportowych – TEN-T);
 - 8) rozwój transportu publicznego, w tym dokończenie realizacji szybkiego Łódzkiego Tramwaju Regionalnego.
4. Propozycje Planu obejmujące zadania dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych związane z rejonem Zgierza:

<u>Autostrady i drogi ekspresowe</u> (według Rozporządzenia Rady Ministrów z 2007 r.)	
Autostrada A-1	- budowa odcinka: granica woj. kujawsko-pomorskiego – Stryków, - budowa odcinka: Stryków - woj. śląskie.
Autostrada A-2	- budowa odcinka Stryków - granica woj. mazowieckiego.
Droga ekspresowa S-14	- przewidywana do realizacji jako zachodnia obwodnica Łodzi i Zgierza, łącząca autostradę A-2 i projektowaną drogę S-8 (zadanie o znaczeniu krajowym, poza siecią TEN-T).

Drogi krajowe

Nr 91 (do 2012 r. nr 1) - poprawa stanu technicznego polegająca na sukcesywnej przebudowie lub rozbudowie do parametrów drogi klasy G

Nr 71 - poprawa stanu technicznego polegająca na sukcesywnej przebudowie lub rozbudowie do parametrów drogi klasy G.

Drogi wojewódzkie

Nr 702 - poprawa stanu technicznego polegająca na sukcesywnej przebudowie lub rozbudowie do parametrów drogi klasy G,
- projektowana zmiana lokalizacji odcinka południowego drogi Nr 702 Kutno-Piątek-Zgierz (poprowadzenie korytarza drogi do węzła z drogą S-14 w sąsiedztwie północnych granic miasta Zgierza).

Drogi powiatowe

Dla dróg powiatowych układu uzupełniającego (poza układami w miastach) zakłada się klasę Z (zbiorcza).

Kolej

Projektowana trasa szybkiej kolei Warszawa-Łódź- Wrocław/Poznań.

Modernizacja i przebudowa linii kolejowej nr 16 Kutno- Zgierz –Łódź.

Dobudowa drugiego toru linii kolejowej nr 16 na odcinku Zgierz-Kutno, alternatywnie budowa nowego odcinka Zgierz – Kutno wzdłuż autostrady A-1.

Budowa systemu Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej (odcinek Zgierz-Ozorków).

Tramwaj regionalnego znaczenia

Łódzki Tramwaj Regionalny Ozorków – Zgierz – Łódź – Pabianice
- dokończenie całości planowanego zadania,

Lotnictwo

Podniesienie pozycji Portu Lotniczego Łódź im. Wł. Reymonta na tle kraju, jako strategicznego elementu kształtującego się Centralnego Węzła Komunikacyjnego, wraz z poprawa regionalnej i lokalnej dostępności.

Rozwinięcie oferty „cargo” w PL Łódź, alternatywnie w oparciu o lotniska wojskowe w Łasku lub Leżnicy Wielkiej k/Łęczycy.

Logistyka

Utworzenie ponadregionalnego centrum logistycznego (PCL) na terenach najbardziej zaawansowanego procesu rozwoju usług logistycznych i najlepszej dostępności komunikacyjnej (Łódź-Piotrków Trybunalski-Stryków).

Elektroenergetyka

Budowa linii elektroenergetycznej 110kV relacji Zgierz-Kutno.

Rozwój energetyki biogazowej z wykorzystaniem tzw. kogeneracji na oczyszczalniach.

Modernizacja gazociągu wysokoprężnego na odc. Rąbień-Rosanów.

Gospodarka odpadami

Budowa instalacji do zagospodarowywania osadów ściekowych w Zgierzu.

Budowa instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów w Zgierzu.

Środowisko przyrodnicze

Wprowadzenie i weryfikacja granic obszarów chronionego krajobrazu.

Wprowadzenie granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Dziedzictwo kulturowe

Rewitalizacja historycznego układu urbanistycznego.

5. Polityka społeczno-gospodarcza

Zadania do realizacji:

Wzmacnianie funkcji subregionalnych Zgierza, Tomaszowa Mazowieckiego, Rawy Mazowieckiej, Pabianic, Łowicza, Wielunia, Łęczycy, Opoczna i Zduńskiej Woli.

6. Zgodnie z informacją Wydziału Infrastruktury Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia 14 maja 2009 r. na obszarze miasta Zgierza nie występują przedsięwzięcia umieszczone w programach zadań rządowych.
7. Z „Wojewódzkiego Programu Małej Retencji” wraz z Aneksem (zatwierdzony uchwałą nr 581/10 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 13 kwietnia 2010 r.) wynika również zabezpieczenie możliwości dla realizacji projektowanych zbiorników retencyjnych.

IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

IV.1. Wyróżnione cechy przyrodnicze obszaru miasta – rzeźba, budowa geologiczna, sieć rzeczna, gleby, wody, roślinność, obszary i obiekty chronione

1. Rzeźba

Miasto Zgierz położone jest w strefie krawędziowej plejstocenijskiej Wyżyny Łódzkiej, która obniża się w kierunku północnym szerokimi spłaszczeniami – poziomami wysoczyznowymi. Miasto leży na fragmencie Poziomu Smardzewskiego wyniesionego na ok. 185-210 m n.p.m. Poziom ten charakteryzuje się bardzo urozmaiconą rzeźbą powierzchni, która powstała na skutek intensywnego działania erozji i denudacji. Doprowadziły one do zniszczenia i rozcięcia pierwotnej powierzchni terenu i powstania głębokich dolin dzielących wysoczyznę na szereg wzniesień z wyraźnie zarysowanymi stokami urozmaiconymi niszowatymi zagłębieniami. Największe doliny rzeczne wytworzyły Bzura i Sokołówka odprowadzające wody w kierunku zachodnim, Dzierżazna płynąca na północ i rzeka Linda odprowadzająca wody w kierunku północno - zachodnim. Najistotniejszym i szczególnie charakterystycznym w krajobrazie elementem rzeźby jest dolina rzeki Bzury, o kierunku na ogół równoleżnikowym, rozcinająca wysoczyznę w granicach miasta na część północną i południową. Górne krawędzie doliny w centralnej i wschodniej części miasta uformowane są na wysokości około 200 m n.p.m., a dno doliny w śródmieściu znajduje się na poziomie 180 m n.p.m. Najniżej położone powierzchnie znajdują się przy północnej granicy terenu opracowania w obrębie dna doliny rzeki Dzierżazny -164 m n.p.m. oraz rzek Bzury i Sokołówki - ok. 173 m n.p.m. Najwyżej wyniesiony teren znajduje się w północnej części miasta w rejonie ulic Reymonta i Kasprowicza, wysokości dochodzą do 212 m n.p.m.

2. Budowa geologiczna

Zgierz położony jest na wschodnim skrzydle Łódzkiej Niecki Kredowej, zbudowanym z utworów górnej kredy wykształconych w postaci wapieni i margli, pod którymi zalegają, poniżej (ok. 450 m od powierzchni terenu) piaskowce i piaski kredy dolnej. Miąższość utworów kredowych na terenie miasta wynosi ok. 500 m, a strop górnej kredy występuje na głębokościach ok. 90-160 m od powierzchni terenu.

Na utworach kredowych ciągłą warstwą zalegają osady trzeciorzędowe reprezentowane głównie przez iły z przewarstwieniami węgla brunatnego i piasków kwarcowych o różnej granulacji. W części spągowej w iłach znajdują się domieszki okruchów margli i wapieni kredowych. Stwierdzona maksymalna miąższość osadów trzeciorzędowych wynosi ok. 40 m, ale w większości waha się w granicach 8 -20 m. Strop trzeciorzędu jest pofałdowany i występuje na rzędnych od 110 m n.p.m. w rejonie południowo – zachodnim miasta do ok. 120 n.p.m. na wschodnich przedmieściach. Jednak na terenie miasta występują lokalnie ostańce o wysokości bezwzględnej dochodzącej do 130 m n.p.m. - 170 m n.p.m. Miąższość osadów pokrywy czwartorzędowej waha się w granicach 8 -134 m. Są to w głównej mierze osady plejstocenijskie zlodowacenia Środkowo-Polskiego i Stadium Warty reprezentowane kilkoma poziomami glin, piasków i żwirów oraz osadów pochodzących z cieplejszych okresów, reprezentowanych przez iły i mułki zastoiskowe, osady organiczne oraz piaski i mułki i glinę deluwialną osadów peryglacialnych. Osady holocenijskie to aluwialno – deluwialne piaski i namuły rzeczne oraz torfy występujące w dolinach Bzury i Sokołówki oraz

w dolinach bocznych. W rzeczywistości osady plejstocenyjskie budujące wysoczyznę występują w sposób chaotyczny, spowodowane jest to glacytektonicznymi deformacjami charakterystycznymi dla strefy krawędziowej Wyżyny Łódzkiej. W wielu przypadkach na przestrzeni kilkunastu metrów występują obok siebie bardzo różne rodzaje gruntów (zwałowe, zastoiskowe i wodnolodowcowe).

Tereny wysoczyzny, po obydwu stronach doliny Bzury zbudowane są ze starszych utworów plejstocenyjskich. Zachodnia granica tych utworów przebiega ukośnie od wschodniego brzegu Lasu Krogulec na północy, na wschód od byłych Zakładów „Boruta” do torów P.K.P. Zgierz - Łódź Kaliska w Lesie Chełmy. Na wschód od opisanej linii przeważającą część terenu budują piaski i żwiry wodnolodowcowe.

Rejony śródmieścia zbudowane są z glin zwałowych starszych oraz z utworów zastoiskowych (iły, mułki). W/w utwory przykryte są nieciągłą warstwą gliny zwałowej o miąższości ok. 6 m, występującej płatami m.in. na terenie Lasu Krogulec.

Najmłodsze piaski pochodzenia rzecznotlodowcowego, piaski drobnoziarniste o miąższości dochodzącej do 4,5 m zalegają na terenie Lasu Krogulec, na południe od doliny rzeki Sokołówki, w zachodniej części Lasu Chełmy.

Plejstocenyjskie osady rzeczne reprezentowane są piaskami przeważnie drobnoziarnistymi terasy zalewowej wyższej i nadzalewowej w dolinie rzeki Bzury, a ich miąższość wynosi ponad 4,5 m.

Terasy zalewowe dolin głównych rzek zbudowane są z holocenyjskich aluwialnych piasków drobnych z domieszką części organicznych o miąższości ponad 4,5 m. Dna dolin bocznych zalegają również piaski aluwialno-deluwialne, ale o mniejszej miąższości.

3. Gleby

Pod względem typogenetycznym występują w Zgierzu, podobnie jak w większości obszarów województwa łódzkiego, cztery typy gleb: brunatne kwaśne i wyługowane, pseudobielicowe, czarne ziemie zdegradowane i gleby hydrogeniczne (aluwialne).

Zdecydowanie dominują gleby brunatne kwaśne i wyługowane, wytworzone na luźnych osadach czwartorzędowych, zwykle z dość głęboko występującym poziomem wód gruntowych. Spotyka się je tu w różnych sytuacjach geomorfologicznych. Powszechność ich występowania świadczy, że pierwotnie rosły tu lasy liściaste i mieszane, ponieważ ten typ gleb powstaje właśnie przy udziale takich zbiorowisk roślinnych. Dominacje gleb brunatnych występują głównie w północnej i północno-wschodniej części miasta (klasa bonitacyjna VI).

W zachodniej i południowo-zachodniej części Zgierza znajdują się większe płaty gleb pseudobielicowych. Wytworzyły się one na wysoczyznach zbudowanych z glin, piasków gliniastych, rzadziej samych piasków. Na ogół gleby te mają dużą wartość rolniczą, ale są ciężkie w uprawie. Tworzą kompleksy – pszenno-wadliwy oraz żytni bardzo dobry i dobry (klasy bonitacyjne III, IV i V).

Czarne ziemie zdegradowane, wykorzystywane pod trwałe użytki zielone, występują głównie w dolinach, i obniżeniach terenowych na wysoczyźnie. Gleby tego typu powstały przy udziale roślinności łąkowej, rzadziej leśnej, zwykle przy znacznym uwilgotnieniu gruntu. Gleby hydrogeniczne zajmują niewielkie powierzchnie w dnach dolin rzecznych. Wytworzyły się na osadach organicznych, torfach i namulach torfiastych przy udziale roślinności łąkowej lub leśnej typu olsu czy lasu łęgowego. Stanowią trwałe użytki zielone, głównie średnie i słabe, wykorzystywane jako łąki i pastwiska (klasy bonitacyjne III i IV).

4. Wody powierzchniowe

Cały obszar miasta należy do systemu hydrograficznego rzeki Bzury będącej lewym dopływem Wisły. Miasto położone jest nad górnym odcinkiem Bzury, która swoje źródła ma w Lesie Łągiewnickim w Łodzi. Pierwszy strumień o nazwie Czerniec wypływa przy ulicy Strykowskiej, drugi natomiast koło wsi Modrzew i nosi nazwę Łągiewniczanka. W obszar miasta Bzura wpływa koło Krzywia (rejon Łągiewnik – ul. Przepiórcza) na wys. 200 m n.p.m., by po ok. 10 km opuścić miasto pod Piaskowicami na wysokości 175 m n.p.m. Początkowo rzeka płynie w nieuregulowanym korycie przez zabagnione łąki, dalej koryto jest uregulowane, wyprostowane z brzegami umocnionymi. Między ulicami Długą, a ul. Konstantinowską rzeka jest skanalizowana i niewidoczna na powierzchni. Poniżej byłych zakładów „Boruta” płynie znowu w uregulowanym korycie z umocnionymi brzegami kamieniami i faszyną. Głębokość wody w Bzurze wynosi ok. 0,5 m przy wschodniej granicy miasta i ok. 1 m przy granicy zachodniej. W dolinie wykształciły się dwa poziomy terasowe – zalewowy (denny) i nadzalewowy. Urbanizacja spowodowała zatarcie ich pierwotnych form i zasięgów.

Historyczny Zgierz ulokował się na prawobrzeżnej terasie nadzalewowej Bzury. Dopiero w dobie uprzemysłowienia i rozwoju miasta, urbanizacja rozprzestrzeniła się na stoki dolinne i przyległe powierzchnie wysoczyznowe.

Oprócz doliny rzeki Bzury w obszarze miasta Zgierza występują inne doliny cieków stale lub epizodycznie płynących.

Rzeka Wrząca (zwana również Sokołówką) jest lewostronnym dopływem Bzury i bierze początek w Lesie Chełmy na wschód od torów kolejowych. Zasilana jest małymi strumykami wypływającymi z obszaru miasta Łodzi i lasu przez który przepływa. W dolinie rzeki znajduje się zespół sportowo-rekreacyjny „Nowa Gdynia”.

Północną część miasta odwadnia rzeka Dzierżazna (znana również jako Malina). Poczynając od rejonu ul. Ozorkowskiej i torów PKP w Zgierzu, ciek płynie początkowo na północ, następnie na wschód - wzdłuż północnej granicy kompleksu Lasu Pod Dąbrówkami, stanowiącej granicę miasta.

Ciek zasilany jest również dopływem, którego źródła znajdują się przy południowej granicy Lasu Pod Dąbrówkami – rejon Rudunki. Wody dopływu zasilają kąpielisko m. Zgierza – „Malinkę”. Kąpielisko znajduje się między lasem, a północną granicą miasta. Dolina rzeki jest w stosunku do wielkości rzeki głęboko wcięta, a jej dno bardzo wąskie, średnia szerokość doliny wynosi 75 m.

Wzdłuż zachodnio-południowej granicy miasta płynie ciek bez nazwy biorący początek na południowo-zachodnim przedpolu Lasu Krogulec i wpływający do Bzury w rejonie ul. Irysowej. Spod zachodniej ściany kompleksu leśnego Krogulec wypływa ciek bez nazwy (w okolicy ulicy Zielonej), kierując się na zachód. Poza granicami Zgierza uchodzi on do rzeki Lindy w lesie grotnickim.

Na istniejących ciekach zgodnie z „Wojewódzkim Programem Małej Retencji” wraz z Anekssem (zatwierdzony uchwałą nr 581/10 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 13 kwietnia 2010 r.) przewiduje się możliwość realizacji projektowanych zbiorników retencyjnych.

5. Wody podziemne

Na terenie Zgierza można wyróżnić trzy poziomy wodonośne: kredy górnej, trzeciorzędowy i czwartorzędowy.

Występowanie wód poziomu górnokredowego związane jest z siecią spękań i szczelin w marglach i wapieniach górnej kredy, a ich ciśnienie hydrostatyczne wynosi około 60 m słupa wody. Jest to bardzo zasobny poziom z którego wodę czerpią głównie zakłady przemysłowe w Zgierzu oraz system zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Zwierciadło tego najczęściej eksploatowanego poziomu ma charakter napięty. Kształtuje się na głębokościach ok. 40 – 60 m p.p.t. (na rzędnych 121,3 -138,7 m n.p.m.). Głębokość studni ujmujących poziom górnej kredy wynosi od 140 do 550 m.

Z uwagi na małą miąższość osadów trzeciorzędowych, w których wodonoścem są niewielkiej miąższości przewarstwienia piaszczyste, wody tego poziomu są mało wydajne i prawie nieeksploatowane. Lokalnie eksploatowany jest przez płytkie studnie wiercone, nie ma jednak większego znaczenia gospodarczego.

Zasobność wód poziomu czwartorzędowego występujących na terenie Zgierza w kilku warstwach jest duża. Statyczne zwierciadło wód głębszych warstw tego poziomu występuje poniżej 15 m od powierzchni terenu. Wody tego poziomu ujmowane są studniami zakładów przemysłowych, a także przez ujęcie wodociągów miejskich przy ulicy Ciosnowskiej. Poziom ten jest związany z osadami piaszczysto – żwirowymi plejstocenu. Występuje na zmiennej głębokości od 10 do 50 m p.p.t. i ma charakter zwierciadła napiętego. Głębokość studni ujmujących poziom czwartorzędowy wynosi od 30 do ponad 130 m. Najpłytsze wody o swobodnym zwierciadle, związane z młodymi piaskami rzecznyymi, występują do głębokości 3-7 m w obrębie dolin rzecznych i obniżen terenowych.

Miasto Zgierz zaopatrywane jest w wodę za stacji wodociągowej zlokalizowanej przy ulicy Ciosnowskiej 63/65. Zespół studni na terenie stacji wodociągowej zintegrowany jest z ujęciami przy ul. Ciosnowskiej 76 i 90.

Ujęcia stacji stanowią studnie:

- nr 1e, 2d, 3d i 3cbis - ujmujące czwartorzędowy poziom wodonośny, o zatwierdzonej wydajności – $Q_{\max d}=3005[m^3/d]$ i $Q_{\max h} = 150 [m^3/h]$;
- nr I, nr IIa, nr IIIb - ujmujące górnokredowy poziom wodonośny o zatwierdzonej wydajności – $Q_{\max d}=6752 [m^3/d]$ i $Q_{\max h}=300 [m^3/h]$.

Skupiska ujęć o znaczącej wydajności skoncentrowane są również na terenie przemysłowym byłych zakładów ZPB „Boruta”. Pozostałe ujęcia zlokalizowane są na terenie zakładów przemysłowych lub rozproszone na terenie miasta.

W poniższej tabeli przedstawiono charakterystykę wybranych otworów studziennych ujęć na terenie miasta.

- UWARUNKOWANIA -

Nr otworu	Rzędna otworu (mnpm) Głębokość otworu	Stratygrafia ujmowanej warstwy	Miąższość ujętej warstwy(m) litologia	zw.wody ustalone(mppt) nawiercone(mppt)	rzędna zwierciadła (mnpm)	Głębokość do w-wy wodonośnej (mpt)	Zasoby(wydajn.)lub $Q_{max} m^3/h$ depr. S(m)
208 Z. Boruta	<u>181,5</u> 250,2	kreda górna	<u>144</u> wapień	<u>42,8</u> 115,8	138,7	73,0	$Q_{max} = 128,2 m^3/h$
209 Z. Boruta	<u>181,82</u> 409,0	kreda górna	<u>320</u> margiel zwięzły	ust. 53,30	128,52	89,0	$Q = 190 m^3/h$ $S = 21,5$
197	<u>189,0</u> 213,4	kreda górna	<u>103,0</u> wapień twardy	ust. <u>67,3</u> 110,0	121,7	110,0	$Q = 13 m^3/h$ $S = 0,8$
218 Z. Boruta	<u>186,9</u> 286,0	kreda górna	<u>179</u> wapień	b.d	b.d	b.d	b.d.
220 Z. Boruta	<u>186,6</u> 220	kreda górna	<u>115</u> wapień	<u>65,3</u> 105,0	121,3	39,7	$Q_{max} = 193,5 m^3/h$
21 Z. Boruta	<u>198,7</u> 221	kreda górna	<u>127</u> wapień	<u>63,6</u> 96,0	135,1	32,4	$Q = 22,7 m^3/h$ $S = 17,3$
236 Jedn. Wojsk.	<u>196,0</u> 550,0	kreda górna	<u>389</u> wapień	b.d	b.d	b.d	$Q = 70 m^3/h$ $S = 121,0$
31 Wodociąg st. Nr IV	<u>212,6</u> 180	kreda górna	<u>76</u> wapień	<u>76,7</u> 108,0	136,2	31,3	$Q = 151,15 m^3/h$ $S = 3,88$
30 Wodociąg st. Nr V	<u>206,8</u> 181,0	kreda górna	<u>64</u> wapień	<u>70,2</u> 117,0	136,6	46,7	$Q = 180,32 m^3/h$ $S = 4,6$
49	<u>206,8</u> 141,0	kreda górna	<u>96</u> wapień	ust. 104,0	103,8	b.d	$Q = 153,28 m^3/h$ $S = 5,8$
142 stacja kolejowa	<u>186,8</u> 200	Kreda górna	<u>95</u> wapień margiel	<u>61,6</u> 105,3	125,2	43,7	$Q = 20 m^3/h$ $S = 1,2$
131 Szp. Miejski	<u>188,06</u> 133,0	czwartorzęd	<u>106,0</u> piasek	<u>57,24</u> 90	130,82	32,8	$Q = 10,44 m^3/h$ $S = 3,35$
66 Z. Boruta	<u>199,2</u> 900,0	Kreda dolna	<u>176,5</u> piasek b. drobny szary	<u>61,83</u> 723,5	137,7	723,0	$Q = 210 m^3/h$ $S = 29$

Łączna wydajność ujęć systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę wynosi $780 m^3/h$. Średni pobór wody kształtuje się na poziomie około $400 m^3/h$.

Miasto położone jest w granicach dolnokredowego GZWP Nr 401 Niecka Łódzka. Zbiornik ma charakter porowy i jest częściowo objęty wysoką ochroną (OWO) – poza obszarem miasta Zgierz. Wody tego zbiornika sklasyfikowane zostały jako bardzo czyste i czyste.

Zgierz położony jest w obrębie basenu wód geotermalnych. Zasoby te występują w subbasenie szczecińsko – łódzkim należącym do basenu mezozoicznego i są związane z utworami piaskowców dolnej jury i dolnej kredy. Wydajność dolnokredowego poziomu hydrogeotermicznego wynosi około $100 - 150 m^3/h$. Temperatura tych wód wynosi nieco ponad $20^\circ C$, przy czym najwyższe temperatury odnotowane są w centralnej części synklinorium. Obok wód geotermalnych występują również nagromadzenia wód mineralnych zasobnych głównie w fluor.

6. Udokumentowane złoża kopalin i tereny górnicze

Na terenie miasta dla potrzeb ceramiki budowlanej udokumentowano dwa złoża gliny zwałowej o tej samej nazwie „**Piaskowice**”:

- 1) złożo gliny zwałowej przydatnej do produkcji kruszywa lekkiego – agloporytu o zasobach zaktualizowanych w dodatku do dokumentacji geologicznej złoża kopaliny (*zatwierdzonym w lipcu 1998 roku decyzją Wojewody Łódzkiego OS.VII-7510/0/9/98*): zasoby bilansowe poza filarami w ilości 3123 tys. m³, w tym w kategorii B – 479 tys. m³; w kat. C1 -728 tys. m³; w kat. C2 - 1.924 tys. m³. Złożo dotąd było nieeksploatowane. W zachodniej części złoża wydzielono obszar projektowanego składowiska energetycznego odpadów komunalnych miasta Zgierza. Złożo zlokalizowane jest przy ulicy Aleksandrowskiej, nie posiada ustanowionego terenu i obszaru górniczego, nie wydano także Koncesji na eksploatację kopalin;
- 2) złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej – gliny zwałowej o zasobach geologicznych zatwierdzonych w styczniu 1988 r. decyzją nr OS.XII-8513/1/88. Zasoby złoża wg stanu udokumentowania na dzień 1.07.1987 r. wynoszą 22,3 tys. m³ w kategorii rozpoznania C1. Złożo nie posiada ustanowionego terenu i obszaru górniczego, nie wydano także Koncesji na eksploatację kopalin. Złożo nieeksploatowane.

Z uwagi na przewidywane inne funkcje zagospodarowania przedmiotowych złóż (w tym częściowo zaistniałe) przewiduje się wykreślenie tych złóż z krajowego bilansu zasobów.

7. Szata roślinna

W obszarze miasta szata roślinna jest zróżnicowana pod względem jakości, intensywności i rangi.

Roślinność w Zgierzu wykazuje duży stopień przekształceń antropogenicznych (skażeń sanitarnych i zmian w stosunku do uprzednich siedlisk naturalnych).

Do najważniejszej grupy zbiorowisk pod względem walorów krajobrazowych, ekologicznych i przydatności gospodarczej zalicza się trzy kompleksy leśne – Pod Dąbrówkami, Krogulec, Chełmy oraz fragment Lasu Lućmierz, a także strefę łąk we wschodniej części doliny Bzury. Lasy państwowe na terenie miasta znajdują się w nadleśnictwie Grotniki. Największe zespoły leśne rozciągają się na południu i zachodzie miasta. Mniejsze zespoły leśne porastają północny obszar miasta. Są to głównie siedliska borowe (bór świeży, bór mieszany świeży), lasu mieszanego i świeżego oraz olsu. Najpowszechniejszym drzewostanem jest sosna, jako monokultura lub z domieszką brzozy i dębu. Do kompleksu lasów państwowych przylegają na ogół niewielkie kompleksy lasów prywatnych, położone również na siedliskach boru świeżego, boru mieszanego świeżego, boru wilgotnego, lasu mieszanego świeżego i olsu z dominującą brzozą, olchą i sosną II-IV klasy wieku. Stan zdrowia lasów jest zadawalający. Są one wskazane do ochrony przed zmianą użytkowania ze względu na walory krajobrazowe i korzystny wpływ na warunki klimatu lokalnego.

W obszarach rolniczych występuje nagromadzenie zbiorowisk segetalnych (różnego rodzaju chwasty polne i rośliny neofity powstające w wyniku intensywnych upraw rolnych). Dotyczy to głównie obszarów zachodnich i północno-zachodnich, użytkowanych dotychczas w dużym stopniu rolniczo.

Obszaram nieużytków oraz wyrobisk poeksploatacyjnych towarzyszą zbiorowiska ruderalne (o wysokim stopniu degradacji i przekształceń antropogenicznych).

Oprócz wymienionych zbiorowisk roślinnych, występują w Zgierzu zespoły zieleni urządzonej - parki, cmentarze, ogrody działkowe, skwery i zieleńce, a także liczne sady przydomowe i szpalery drzew wzdłuż ulic. Parki i cmentarze podlegają ochronie, możliwość ewentualnych zmian użytkowania ogrodów działkowych.

Wskazane jest wzbogacanie obszaru roślinnością w celu tworzenia ciągłości systemów przyrodniczych i wiązania ich z korytarzami ekologicznymi, jakimi są ciągi dolinne. Zieleń na terenie miasta, ze względu na jej przyrodniczą rolę powinna być utrzymana, podlegać zabiegom pielęgnacyjnym oraz ochronie przed wycinaniem, niszczeniem.

8. Obszary i obiekty prawnie chronione

1. Na terenie miasta występuje użytek ekologiczny zatwierdzony Rozporządzeniem nr 50/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 08.08.2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 162 poz. 2242). Użytek znajduje się na południu miasta w lesie należącym do Skarbu Państwa na działce nr 246 w obrębie 130 w pododdziale 328 f i zajmuje powierzchnię 0,56 ha. Jest to teren podmokły z występującą naturalną sukcesją wtórną, porośnięty roślinnością typową dla terenów podmokłych. Celem jego utworzenia była ochrona i zachowanie swoistych zespołów przyrodniczych charakterystycznych dla terenów podmokłych i okresowo zalewanych. Duże znaczenie dla zachowania zasobów genowych i typów środowisk niezbędnych dla zapewnienia ciągłości istnienia ekosystemów i różnorodności gatunkowej;
2. W bezpośrednim sąsiedztwie miasta przy jego zachodniej granicy w południowo - wschodniej części lasów grotnickich znajduje się proponowany przez RP obszar NATURA 2000 „Grądy nad Lindą” kod PLH 100022. Obszar znajduje się w ramach ustanowionego rezerwatu przyrody Grądy nad Lindą zajmującego powierzchnię około 56 ha i obejmującego fragment rzeki Lindy oraz jej prawobrzeżnego dopływu. Obszar jest dość zróżnicowany geomorfologicznie, obok pagórków żwirowych występują formy dolinne i nisze źródłiskowe. Występują w nim typowe łęgi przystrumykowe i olsy źródłiskowe oraz grądy niskie, typowe i płyty grądów wysokich z udziałem gatunków ciepłolubnych oraz dzwonecznik wonny (roślina z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej). W granicach obszaru znalazł się również zabagniony obszar wysiękowy porośnięty przez zapust z olszą czarną. Zagrożeniem dla utrzymania gatunków chronionych, wykazanych na badanym terenie są zmiany stosunków wodnych. Zagrożeniem dla populacji dzwonecznika wonnego jest proces spontanicznego zarastania i zwierania się podszytu na jego stanowisku. Ograniczenie dostępu światła może być przyczyną zaniku populacji tej rośliny.
3. W bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy miasta Zgierza ustanowiono użytek ekologiczny (*Uchwała Nr XCI/1595/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Dolina dolnej Wrzącej opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 245, poz. 1971 z dnia 25 sierpnia 2010 r. o nazwie „Dolina dolnej Wrzącej”*) o powierzchni 10,126 ha, położony na obszarze miasta Łodzi. Celem ustanowienia użytku ekologicznego jest ochrona mozaiki ekosystemów łągowych, ziołorośli, szuwarów i łąk oraz nieuregulowanego koryta ciek, mającego znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej doliny rzeki Wrzącej
4. W bezpośrednim sąsiedztwie wschodniej granicy miasta Zgierza ustanowiono użytek ekologiczny (*Uchwała Nr LVIII/1098/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Międzyrzeczka Bzury i Łągiewniczanki”*) o powierzchni 32,42 ha, położony na obszarze miasta Łodzi.

Celem ustanowienia użytku ekologicznego jest ochrona obszaru o wybitnych walorach przyrodniczych związanych z występowaniem siedlisk mokradłowych – wilgotnych łąk, szuwarów, ziołorośli, zarośli wierzbowych oraz łągów przystrumykowych – ze względu na znaczenie tych ekosystemów dla zachowania różnorodności biologicznej.

9. Obszary przewidziane do ochrony

W celu ochrony szczególnie cennych walorów przyrodniczych w obszarze miasta planowane są do ustanowienia, na podstawie art. 6 ustawy z dnia 6 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, następujące obszarowe formy ochrony przyrody:

- 1) obszary chronionego krajobrazu:
 - „Puczniewsko – Grotnicki”,
 - „Bzury i Dorzecze Sokołówki”,
 - „Sokolnicko – Piątkowski”,
 - „Korytarz Chełmy- Łagiewniki”;
- 2) zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Las Krogulec”. Przedmiotem ochrony są doliny rzek mniej lub bardziej przekształcone, o różnym stopniu degradacji. Są to tereny o dużych walorach krajobrazowych i przyrodniczych, stanowiące cenne korytarze ekologiczne. Powierzchnia zespołu wynosi 1 349,00 ha.

IV.2. Wyróżnione struktury przestrzenne ze względu na warunki sanitarno-zdrowotne, zanieczyszczenie wód, powietrza, hałas

Wśród tej grupy zjawisk i cech obszaru miasta, jako najistotniejsze dla polityki przestrzennej Zgierza uznano uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu środowiska antropogenicznego oraz jego dalszych zagrożeń w zakresie następujących problemów:

- 1) zanieczyszczenie wód podziemnych i gleb. Wśród tej grupy problemów wyróżniono:
 - a) obszar bardzo dużego zagrożenia wód podziemnych.

Istnieje tu stosunkowo małe zabezpieczenie poziomu wodonośnego (brak izolacji < 10 m lub izolacja częściowa – 10–40 m). Intensywne zurbanizowanie, a zwłaszcza uprzemysłowienie w tym obszarze spowodowało zanieczyszczenie pierwszego poziomu wodonośnego. W obszarze tym wskazana jest szczególna troska o ochronę wód podziemnych. W celu ograniczenia dalszych zagrożeń – wskazany jest zakaz lokalizacji wszelkich nowych obiektów odprowadzających nieczystości do wód powierzchniowych i do gruntu oraz podłączenie wszystkich użytkowników do rozbudowanego systemu kanalizacyjnego. Obszar zagrożenia wód podziemnych obejmuje środkową i wschodnią część Zgierza (w tym właściwie całą jego zurbanizowaną strefę),
 - b) obszary dużego zagrożenia wód podziemnych, wobec dużego stopnia odsłonięcia poziomu wodonośnego (brak izolacji do głębokości < 10 m). Aktualnie mała koncentracja ognisk zagrożenia (słaba urbanizacja) oraz zaleganie w przypowierzchniowych warstwach podłoża słabo przepuszczalnych utworów (gliny i iły) stanowi, że rejon te mają jeszcze stosunkowo czyste wody podziemne. Wskazane są tu szczególne rygory w zagospodarowywaniu przestrzennym oraz lokalizacji obiektów (zakaz inwestycji odprowadzających ścieki do wody i gruntu). W obszarach tych istnieje realna możliwość ochrony wód podziemnych. Wskazane jest podłączanie do kanalizacji terenów zurbanizowanych i nowych inwestycji na tym

obszarze. Obszary te obejmują północno-zachodnie i południowo-zachodnie strefy miasta. Na północy w zasięgu tego obszaru znajdują się miejscowości: Lućmierz Kolonia, Komorniki, północna część Proboszczewic, na południu zaś: Krogulec, Aniołów i Piaskowice,

- c) obszar o znikomym lub ograniczonym stopniu zagrożenia wód podziemnych. Istnieje tu bardzo dobra izolacja, a więc wystarczająca ochrona naturalna. Wymagane są jednak działania przy lokalizacji obiektów i urbanizacji dla przyszłościowego zabezpieczenia wód w tym rejonie. Wymieniony obszar o małej wrażliwości hydrologicznej występuje w zachodniej części miasta, w postaci wąskiego pasa wciskającego się między wymieniane wyżej strefy dość dużego zagrożenia. Obszar o znikomym stopniu zagrożenia obejmuje centralną część kompleksu leśnego Krogulec oraz jego zachodnie przedpole i sięga do granicy zachodniej miasta,
- d) strefy przydenne większych dolin rzecznych wraz z terasami zalewowymi. W podłożu występują tu osady rzeczne i rzecznobagienne o dużej lub zmiennej przepuszczalności. Woda gruntowa występuje na głębokościach 0–1 m p.p.t. Wskazana jest tu likwidacja szamb na rzecz podłączenia do kanalizacji dla ograniczania dalszych zagrożeń powodowanych. Istotnym jest także problem ograniczenia zagrożeń powodowanych przez składowiska odpadów przemysłowych „Boruty” (w dolinie Bzury) oraz inne źródła skażeń. W strefach przydennych dolin obowiązywać winien zakaz zabudowy i lokalizacji obiektów odprowadzających nieczystości do wód i gruntu. Zalecenia te dotyczą wszystkich rzek i cieków powierzchniowych w mieście, Spośród stref dolinnych cieków powierzchniowych w Zgierzu, dolina Bzury jest obszarem największego zagrożenia wód powierzchniowych, płytkich wód gruntowych, a także głębiej zalegających wód podziemnych – zwłaszcza w obszarze istniejącego kontaktu hydraulicznego kenozoiku i mezozoiku. Rzekę Bzurę wskazuje się do renaturalizacji;

2) zanieczyszczenie wód powierzchniowych

W 2008 r. rzeka Bzura poddana została stałemu monitoringowi czystości wód powierzchniowych. Najbliższy punkt pomiarowo - kontrolny znajdował się w Aniołowie poniżej oczyszczalni ścieków w Zgierzu. Wody rzeki Bzury w w/w punkcie kontrolnym spełniały normy V klasy czystości, czyli wód złej jakości. Wskaźnikami decydującymi o klasie czystości były nienaturalna barwa wody, wysokie stężenie: ogólnego węgla organicznego (OWO), parametrów biogennych (azot Kjeldahla, PO_4 , P_{og}), oraz zanieczyszczenia sanitarne (ogólna liczba bakterii coli typu fekalnego).

Zagrożeniem wód powierzchniowych są również spływy powierzchniowe z pól uprawnych, nawozów sztucznych, głównie fosforanów, które powodują przyspieszony, nadmierny rozwój glonów, które ulegając rozkładowi pochłaniają olbrzymie ilości tlenu przyczyniając się do dalszej degradacji wody.

Obowiązuje rygorystyczny zakaz bezpośredniego odprowadzania ścieków i nieczystości do wód powierzchniowych i gruntu w obrębie zasięgów przestrzennych dolin. Obowiązywać winien także zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz innych tego typu uciążliwych inwestycji (np. osadniki, wylewiska);

3) zanieczyszczenie powietrza

Poziom zanieczyszczenia powietrza ulega generalnie obniżeniu. Wynika to z faktu zaniechania produkcji w szeregu zakładów przemysłowych oraz przechodzenia na bardziej ekologiczne systemy grzewcze. Negatywnie na poziom zanieczyszczenia powietrza w centrum miasta wpływa natomiast wzrastające natężenie ruchu

samochodowego. Sytuacja powinna ulec poprawie po realizacji pełnego układu autostrad i dróg ekspresowych wokół Łodzi i Zgierza, które przejmą większą część ruchu tranzytowego;

4) poziom akustyczny w mieście

Wśród warunków sanitarno – zdrowotnych, jako istotny uznano problem poziomu akustycznego w mieście, hałasu urbanistycznego.

Orientacyjne strefy przekroczenia hałasu (do 20 dB w stosunku do poziomów dopuszczalnych w środowisku dla terenów chronionych) stanowią głównie „rynny” tego podwyższonego poziomu hałasu - ulice: Ozorkowska, Łódzka, Piątkowska (od centrum do Lasu Pod Dąbrówkami), Szczawińska, Paręczewska oraz Gałczyńskiego. Znajdujące się (w zasięgach stref o ponadnormatywnym poziomie hałasu) obiekty szczególnie chronione, jak szpitale, szkoły, przedszkola i żłobki powinny być zabezpieczone technicznie (okna przeciwdźwiękowe, ekrany akustyczne, strefy zieleni izolacyjnej).

IV.3. Szczególnie istotne kolizje zainwestowania w stosunku do środowiska przyrodniczego

1. Szczegółowa analiza i ocena przyrodniczych dyspozycji i ograniczeń na terenie miasta oraz lokalizacji różnego rodzaju obiektów uciążliwych i szkodliwych dla środowiska pozwoliły wyodrębnić najważniejsze zagrożenia i kolizje przyrodniczo-przestrzenne.

Są to przede wszystkim zlokalizowane w rejonie byłych zakładów „Boruta”:

- a) składowisko odpadów przemysłowych w dolinie rzeki Bzury (nieczynne, podlegające rekultywacji) z możliwością wykorzystania w kształtowaniu zieleni urządzonej nad Bzurą,
- b) składowisko odpadów ściekowych,
- c) składowiska odpadów przemysłowych (w tym niebezpiecznych),
- d) składowisko odpadów paleniskowych,
- e) zakład utylizacji odpadów,
- f) miejska oczyszczalnia ścieków,
- g) ciepłownia miejska,
- h) osadniki zlokalizowane w rejonie Piaskowic.

Obszar byłego ZPB „Boruta”, jak i najbliższa okolica odznacza się intensywnym zanieczyszczeniem chemicznym wód i gleb.

Z innych elementów mogących oddziaływać kolizyjnie na środowisko należy wymienić nieczynne składowisko odpadów przy ul. Szczawińskiej, indywidualne kotłownie węglowe oraz stacje paliw (stanowiące zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych).

2. Kolizje występują także na styku doliny Bzury i stałych tendencji do anektowania na cele zabudowy jednorodzinnej terenów położonych w sąsiedztwie nurtu rzeki, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (potencjalnych terenów zalewowych). Nie jest to sytuacja właściwa z punktu widzenia warunków budowlanych, bezpieczeństwa, zdrowotnych i przyrodniczych.

IV.4. Wyróżnione struktury przestrzenne wśród abiotycznych elementów środowiska – ocena ich przydatności dla urbanizacji. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Wyróżniono:

- 1) w części diagnostycznej dotyczącej warunków budowlanych i zagrożeń geologicznych:

Ze względu na przydatność opisanych gruntów dla potrzeb budownictwa należy stwierdzić, że przeważnie w obszarze miasta występują grunty nośne.

Gruntami nośnymi bez większych zastrzeżeń dla posadowienia budynków są tereny wysoczyznowe, zbudowane z utworów piaszczysto-żwirowych o zróżnicowanej miąższości przekraczającej 4,5 m stanowią je piaski średniozagęszczone i zagęszczone z soczewkami żwirów i pyłów oraz plejstocenijskich piasków rzecznych oraz grunty spoiste gliny i pyły lokalnie iły z wodą gruntową występującą głębiej niż 2,0 m p.p.t. Czasami utrudnieniami dla budownictwa mogą być wody śródglinowe w strefach płytko zalegających gruntów gliniastych.

W obszarze miasta zalegają również utwory piaszczyste podścielone utworami gliniastymi, gliny piaszczyste i pyły z wodą gruntową płycej niż 2,0 m p.p.t. Nośność tych utworów jest zmienna, zależna od uwilgocenia. Należy liczyć się z koniecznością obniżenia zwierciadła wody gruntowej lub płytkiego sadowienia budynków.

Fragmenty terasy zalewowej wyższej zbudowane są ze średniozagęszczonych plejstocenijskich piasków rzecznych o swobodnym zwierciadle wody gruntowej zalegającym płycej niż 2,0 m p.p.t. W przypadku wprowadzenia zabudowy na tych terenach należy liczyć się z koniecznością obniżenia zwierciadła wody gruntowej, bądź zastosowaniem odpowiednich rozwiązań technicznych lub realizacji zabudowy bez podpiwniczeń. Generalnie są to tereny najbardziej przydatne pod uprawy łąkowe szczególnie poza obszarami zabudowanymi.

W części północno-zachodniej miasta występują utwory eoliczne przeważnie piaski drobne w stanie luźnym o miąższości dochodzącej do ok. 3,0 m, są to grunty nieskonsolidowane nie wskazane do bezpośredniego posadowienia budynków. Wydmy występujące w mieście są fragmentem większej strefy – systemu wydmy śródlądowych, związanych z lasami grotnickimi, rejonem Katarzynowa i Rosanowa, Główna i wreszcie z Puszcą Bolimowską.

Obszary przydenne głównych rzek oraz dna dolin bocznych wypełniają holocenijskie osady piaszczysto-organiczne, namuły, piaski rzeczne, miejscami utwory torfowe o różnych miąższościach (2-3 m) z domieszką części organicznych, z wodą gruntową w warstwie do 2 m p.p.t., często do 1 m. Są to grunty słabonośne, niekorzystne dla zabudowy.

W centralnej części Rudunek zarówno w obszarach bezleśnych jak i części lasu Malinka znajdują się tereny licznych wyrobisk poeksploatacyjnych piasków i żwirów oraz wąwozów parowów i suchych dolin o stokach wysoczyzny plejstocenijskiej, posiadającej spadki powyżej 8 %. Tereny te są również niekorzystne dla posadowienia zabudowy pomimo dobrych warunków gruntowo - wodnych, jednak są to grunty mało stabilne mikrotektonicznie i narażone na intensywne podmywanie.

Za nienośne i nie nadające się do bezpośredniego posadowienia budynków należy uznać również nasypy niekontrolowane i kontrolowane (np. pod trasami komunikacyjnymi).

W obrębie Zgierza zarejestrowano dwa wyraźniejsze i większe powierzchniowo obszary stanowiące źródłiskowe wysięki i zasilające ukształtowane ciek

powierzchniowe. Jeden z nich to obszar źródłowy cieku stanowiącego lewobrzeżny dopływ Bzury (częściowo suchy lub płynący okresowo), dopływającego do Bzury od południa w rejonie szpitala i ogrodów działkowych przy ulicy Struga. Teren źródłowy tego cieku znajduje się na północny-wschód od cmentarza komunalnego przy ulicy Konstancyńskiej. Drugi obszar źródłowy związany jest z ciekami bez nazwy, wpływającym do Bzury w rejonie Aniołowa. Obszar źródłowy dla tego cieku znajduje się w bezpośredniej otulinie lasu Krogulec, w jej południowo-zachodniej części.

Tereny te szczególnie cenne przyrodniczo, a zwłaszcza hydrologicznie, winny być chronione przed zmianą użytkowania i odprowadzaniem w ich zasięgu zanieczyszczeń do wód i gruntu. Wskazane jest tu powiększanie zieleni wysokiej i krzewów dla zwiększenia retencji wodnej i ochrony terenu.

Obecność w podłożu gruntów półprzepuszczalnych i nieprzepuszczalnych powoduje występowanie lokalnie niekorzystnych stosunków wodnych. Warunki naturalne objawiają się nadmiernym uwilgoceniem warstw gruntów przypowierzchniowych. Charakterystyczne jest również występowanie nieciągłych poziomów wód w soczewkach śródglinowych lub na wkładkach mułkowych, na różnych głębokościach.

Niewłaściwe stosunki wodne wymagały regulacji dla potrzeb rolniczego użytkowania gleb. Konieczność odwodnień spowodowała, że północne fragmenty miasta zostały zmeliorowane. Założone podziemne systemy sieci drenażowych odprowadzające wody gruntowe do zbiorczych rowów melioracyjnych – tzw. kolektorów zbiorczych, są bardzo poważną przeszkodą dla budownictwa kubaturowego. Ich przerwanie dla potrzeb zabudowy może powodować potencjalnie nieustanne podsiąkanie i podtapianie fundamentów budynków.

Generalnie wymagana jest ochrona sieci przed zniszczeniem.

W przypadku konieczności zabudowy należy ograniczać kolizje poprzez właściwe przełożenie sieci lub bezkonfliktowe zaprojektowanie przyszłych inwestycji.

Wszelkie działania muszą być podejmowane w uzgodnieniu i pod nadzorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych;

2) w części diagnostycznej dotyczącej gleb:

W mieście przeważają gleby słabe, należące do VI klasy bonitacyjnej. Dominują w północnej i południowo-wschodniej części miasta.

Na zachodzie i południowo-zachodzie miasta na glinach i piaskach gliniastych wytworzyły się gleby żyzne, stanowiące grunty III, IV i V klasy bonitacyjnej. Najbardziej żyzne gleby III i IV klasy występują w rejonach: Piaskowic, Aniołowa i Okręglika.

W myśl aktualnych norm prawnych, grunty rolne położone w granicach miast nie podlegają ochronie i nie stanowią ograniczeń w polityce rozwoju przestrzennego miasta;

3) w części diagnozy dotyczącej warunków hydrogeologicznych, wód podziemnych i surowców mineralnych wyróżniono:

- a) obszary posiadające bardzo dobrą izolację przed zanieczyszczeniem wód podziemnych. Są to strefy z ewentualną możliwością dopuszczania ograniczonych lokalizacji inwestycji odprowadzających odpady i ścieki do gruntu. Tereny te,

- o dobrej szczelności, występują w zachodniej części Zgierza - w rejonach: Jedlicze i Kontrewers oraz w północnym fragmencie Krogulca (poza kompleksem leśnym Krogulec),
- b) obszary o bardzo dużej skłonności do infiltracji zanieczyszczeń z powierzchni do wód podziemnych (brak izolacji 10 m).
W strefie tej obowiązywać winien rygorystyczny zakaz lokalizacji inwestycji odprowadzających zanieczyszczenia do wód powierzchniowych i gleb. Strefa ta obejmuje całą centralną i wschodnią część miasta,
 - c) złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej (gliny zwałowe) w Piaskowicach (w części zachodniej),
 - d) złoża surowców ilastych do produkcji kruszywa lekkiego (agloporytu) we wschodniej części Piaskowic.

Dla obu złóż aktualnie obowiązuje zakaz wszelkich form zagospodarowania nie związanych z potencjalną eksploatacją surowców.

W części zasięgu złoża zlokalizowano osadniki „Boruty”, przewidywana jest również lokalizacja drogi ekspresowej S-14, co stanowi kolizję przestrzenno-funkcjonalną.

V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

V.1. Krajobraz kulturowy – układ przestrzenny, zabytki, stanowiska archeologiczne

1. Zgierz jest jednym z najstarszych ośrodków miejskich województwa łódzkiego. Prawa miejskie uzyskał już w XIII wieku, jednakże relikty z dawnej rolniczo-rzemieślniczej przeszłości w postaci kubaturowych obiektów nie pozostały. Pradawną przeszłość dokumentują jednak stanowiska archeologiczne. Dopiero powstanie i rozwój pasma miast fabrycznych, w tym Zgierza, od początków XIX wieku zaznaczyło się w sposób materialny i dotąd widoczny w krajobrazie miejskim.
2. Jako wartości dziedzictwa kulturowego mające wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej miasta w Studium uznaje się:
 - a) zabytkowy układ przestrzenny i część zabudowy rejonu: Stare Miasto (na wzgórzu w rejonie kościoła Św. Katarzyny) Nowe Miasto (rejon ul. Długiej, Pl. Kilińskiego i ul. 1-go Maja),
 - b) Park Kulturowy „Miasto Tkaczy”,
 - c) obiekty kubaturowe (mieszkalne, użyteczności publicznej i przemysłowe) znajdujące się w rejestrze i w ewidencji zabytków,
 - d) obiekty i obszary świadczące o kształtowaniu i charakterze miasta, w tym znaczące zgrupowania przemysłowe, nekropolie, miejsca pamięci narodowej, zieleń.

Rejon Nowego Miasta (z zachowanym układem ulicznym i niektórymi budynkami- w tym domami tkaczy) stanowi obszar tożsamości miasta. Jest unikatowym dokumentem z okresu, gdy Zgierz uzyskał impuls rozwojowy w trakcie tworzenia w tym rejonie przemysłu włókienniczego, napływu imigrantów Żydów i Niemców (tzw. umowa zgierska z 1821 r.). Uznano, w XIX w., rozplanowanie tej dzielnicy (z lat 1821 – 1823) za pewnego rodzaju wzorzec dla innych miast fabrycznych okręgu łódzkiego. Należy jednak podkreślić, że szereg z dawnych budynków tkaczy jest przekształconych

i charakteryzuje się złym stanem technicznym. Dlatego problemem (nie tylko urbanistycznym) jest zakres i forma ich zachowania oraz dalszego użytkowania. W „Wojewódzkim programie opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2008-2011”, uchwalonym przez Sejmik Województwa łódzkiego w 2007 r., zespół ul. Długiej wytypowany jako obszar reprezentatywny i Park Kulturowy „Miasto Tkaczy”, wskazano jako obszar wymagający przeprowadzenia rewitalizacji. Opracowany został projekt „Rewitalizacja i rozwój historycznego kompleksu architektury drewnianej miasta Zgierza”. W efekcie realizacji projektu, przywrócona zostaje historyczna zabudowa Nowego Miasta w obrębie ulic Gabriela Narutowicza i ks. Szczepana Rembowskiiego (poprzez przeniesienie z lokalizacji poza Parkiem kulturowym, renowację i konserwację czterech domów tkaczy) oraz odtworzenie XIX – wiecznego charakteru obu ulic.

Podlegający aktualizacji „Lokalny Program Rewitalizacji centrum Zgierza” określa granice terenów włączonych do obszaru objętego rewitalizacją (zespół Starego Miasta, zespół Nowego Miasta oraz tereny zewnętrznego obszaru otaczającego historyczne dzielnice – Stare Przedmieście), a także zasady na tych obszarach obowiązujące (m.in. dążenie do pełnego uzbrojenia terenu, podniesienia standardu ładu przestrzennego, aktywizacji terenów centralnych, lepszego wykorzystania potencjału historycznego i wzmocnienia tożsamości miasta).

Swoje trwałe miejsce w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta, w jego architekturze znajduje także szereg budynków z lat międzywojennych (np. Seminarium Nauczycielskie, Zakład Kąpielowy).

3. Wśród miejsc i obszarów stanowiących środowisko kulturowe, posiadających najwyższe znaczenie w regionie łódzkim (z uwagi na koncentrację elementów dziedzictwa kulturowego o unikalnych wartościach) wyróżniono między innymi Zgierz – jako wartościowy relikw planistyczny z przemysłowymi i mieszkaniowymi zespołami zabudowy (w tym domami tkaczy), dokumentującymi epokę pierwszego uprzemysłowienia w XIX wieku, zachowanym układem urbanistycznym, funkcjonującym od ponad 170 lat oraz terenami w dolinie rzeki Bzury i nekropoliami mającymi walory krajobrazu kulturowego i naturalnego, świadczącymi zarazem o złożonej etnicznie i wyznaniowo społeczności miejskiej w minionych latach.

Do rejestru zabytków nieruchomych w Zgierzu wpisane zostały następujące obiekty:

Obiekt	Rejestr	Adres
Układ urbanistyczny Nowego Rynku (Pl. Kilińskiego)	A/998/224 z 30.12.1967	Miasto Zgierz
Układ urbanistyczny ul. 1 Maja	A/1000/226 z 30.12.1967	Miasto Zgierz
Układ urbanistyczny ul. Długiej	A/999/225 z 30.12.1967	Miasto Zgierz
Dom mieszkalny, mur/tradycja, ok. 1820-1830 r. + komin w podwórzu (nie wpisany do rejestru zabytków)	A/160/244 z 30.12.1967	Dąbrowskiego 4
Dom sukienniczy, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1102/230 z 10.05.1972	Dąbrowskiego 5 translokacja do skansenu w Nagawkach
Dom sukienniczy, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1103/231 z 10.05.1972	Dąbrowskiego 7 translokacja na ul.

		Rembowskiego1, w ramach Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”
Dom sukienniczy, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1104/232 z 10.05.1972	Dąbrowskiego 9 translokacja na ul. Narutowicza 5, w ramach Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”
Dom sukienniczy, drewno, ok. 1830 r.	A/1005/243 z 30.12.1967	Dąbrowskiego 16
Dom mieszkalny Karola Millera (obecnie Muzeum Miasta Zgierza), mur/tradycja, 1828 r.	A/159/261 z 30.12.1967	Dąbrowskiego 21
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 2 ćw. XIX w.	A/161/255 z 30.12.1967	Długa 14
Dom mieszkalny, mur/tradycja, ok. 1820- 1830 r.	A/1022/256 z 30.12.1967	Długa 16
Dom mieszkalny, mur/tradycja, poł. XIX w.	A/1023/257 z 30.12.1967	Długa 18
Dawna szkoła ewangelicka, mur/tradycja, 1820-1830 r.	A/162/258 z 30.12.1967	Długa 33
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 2 poł. XIX w.	A/1114/237 z 15.05.1972	Długa 34
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1115/238 z 15.05.1972	Długa 45
Dom mieszkalny, drewno, ok. 1830 r.	A/1007/245 z 30.12.1967	Dubois 4
Dom mieszkalny, drewno, ok. 1830 r.	A/1008/246 z 30.12.1967	Dubois 9
Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, 1 poł. XIX w.	501-VII z 25.10.1945- A/260	Plac Jana Pawła II 3
Budynek, mur/tradycja, poł. XIX w.	A/1001/239 z 30.12.1967	Pl. Kilińskiego 8
Dom mieszkalny, ok. 1830 r.	A/1004/242 z 30.12.1967	Pl. Kilińskiego 13
Dom mieszkalny, mur/tradycja, ok. 1820- 1830 r.	A/1016/251 z 30.12.1967	Łęczycka 6
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1017/252 z 30.12.1967	Łęczycka 12
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1105/229 z 11.05.1972	Łęczycka 13
Dom rezydencjonalny (obecnie Biblioteka Miejska), mur/tradycja, ok. 1830 r.	A/1021/262 z 30.12.1967	Łódzka 5
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1107/227 z 11.05.1972	1 Maja 23
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1108/233 z 11.05.1972	1 Maja 25
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1109/234 z 11.05.1972	1 Maja 27
Dom mieszkalny, mur/tradycja, ok. 1830 r.	A/1110/235 z 21.08.1972	1 Maja 37

- UWARUNKOWANIA -

Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1018/253 z 30.12.1967	Narutowicza 8
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 2 ćw. XIX w.	A/1019/254 z 30.12.1967	Narutowicza 15
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1111/236 z 15.05.1972	Narutowicza 29
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 2 ćw. XIX w.	A/1025/259 z 30.12.1967	Popiełuszki 7
Dom mieszkalny, drewno, ok. 1830	A/1012 z 30.12.1967	Rembowskiego 15
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	A/1014 z 30.12.1967	Rembowskiego 17
Dom mieszkalny, drewno, pocz. XIX w.	A/1015 z 30.12.1967	Rembowskiego 18

W gminnej ewidencji zabytków nieruchomości znajdują się następujące obiekty:

Obiekt	Adres
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Aleksandrowska 2
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Aleksandrowska 5
Dawna Fabryka włókiennicza Otto Meyera z budynkiem mieszkalnym, mur/tradycja, koniec XIX w.	Barlickiego 1
Dawny Cmentarz żydowski, do 1844 r.	Barona 29
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Barona 4/4a
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 2 poł. XIX w.	Barona 6
Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, 1926 r.	Dąbrowskiego 12
Dawny Zakład Metalowy J. Hoffmana, od. 1922 r. Towarzystwo Akcyjne Zgierskiej Fabryki Maszyn J. Hoffman, mur/tradycja, rok założenia: 1871	Dąbrowskiego 15/17
Dawny zespół Towarzystwa Akcyjnego Bawełnianych Manufaktur Lorentza i Kruschego z budynkiem rezydencjonalnym, mur/tradycja, 1899: rok założenia firmy, w latach 1920 Towarzystwo Akcyjne Wyróbów Bawełnianych Lorentza i Kruschego, budynek rezydencjonalny ok. 1830 r.	Dąbrowskiego 19/19a
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 1 poł. XIX w.	Dąbrowskiego 23
Dom rezydencjonalny z oficyną, mur/tradycja, 4 ćw. XIX w.	Dąbrowskiego 25
Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, poł. XIX w.	Dąbrowskiego 27
Dom rezydencjonalny, z budynkiem fabrycznym w podwórzu mur/tradycja, 1 poł. XIX w.	Dąbrowskiego 31
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 1 poł. XIX w.	Dąbrowskiego 35
Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, poł. XIX w.	Dąbrowskiego 37/39
Dom mieszkalny, mur/tradycja, poł. XIX w.	Długa 4
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 1 poł. XIX w.	Długa 5
Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, 2 poł. XIX w.	Długa 6
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX	Długa 9
Kamienica narożna, XIX/XX w.	Długa 13 / Popiełuszki
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Długa 15
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Długa 22
Dom mieszkalny, drewno, 2 poł. XIX w.	Długa 24
Dom mieszkalny, mur/tradycja, poł. XIX w.	Długa 29
Dom mieszkalny, drewno, poł. XIX w.	Długa 30
Budynek mieszkalny, mur/tradycja, XIX/XX w.	Długa 38
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Długa 40
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Długa 41
Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, 2 poł. XIX w.	Długa 43
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Długa 47
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Długa 51
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Długa 53
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Długa 55

- UWARUNKOWANIA -

Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, XIX/XX w.	Długa 96
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Długa 126
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Długa 128
Dom mieszkalny, drewno, ok. 1830 r.	Dubois 5
Szpital miejski, mur/tradycja, otwarcie szpitala 1915 r.	Dubois 17/21
Cmentarz mariawitów pw. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy, 1906-07	Dygasińskiego
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Gołębia 4
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Gołębia 5c
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Gołębia 15
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Gołębia 17
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Gołębia 21
Rzymskokatolicki kościół farny pod wezwaniem św. Katarzyny Aleksandryjskiej, mur/tradycja, 1910, 1920-24, 1936-konsekracja kościoła	Pl. Jana Pawła II
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Pl. Jana Pawła II 5/7
Kancelaria parafialna, mur/tradycja, lata 1920-1930 r.	Pl. Jana Pawła II 11/13
Dawna plebania, drewno, 1821 r.	Pl. Jana Pawła II 15
Ratusz miejski, mur/tradycja, lata 1824, 1846-47, lata 1940-przebudowa	Pl. Jana Pawła II 16
Dom mieszkalny, mur/tradycja, poł. XIX w.	Pl. Jana Pawła II 17
Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, poł. XIX w.	Pl. Jana Pawła II 18
Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, poł. XIX w.	Pl. Jana Pawła II 19
Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, poł. XIX w.	Pl. Jana Pawła II 20
Dawna Szkoła Powszechna, drewno, 1 ćw. XX w.	Jaśminowa 12
Dom mieszkalny, drewno, 2 poł. XIX w.	Pl. Kilińskiego 2
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Pl. Kilińskiego 5
Dworzec kolejowy z wieżą ciśnień i budynkiem mieszkalnym, mur/tradycja, ok. 1904 r.	Kolejowa
Dom mieszkalny, drewno, 1 ćw. XIX w.	Konstantynowska 5
Budynek mieszkalny, mur/tradycja, 2 poł. XIX w.	Kuropatwińskiej 8
Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, 2 poł. XIX w.	Kuropatwińskiej 10
Dawne Towarzystwo Akcyjne Elektrowni Zgierskiej, mur/tradycja	Kuropatwińskiej 16
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Łagiewnicka 17
Budynek Towarzystwa Śpiewaczego „Lutnia”, mur/tradycja, 1907 r.	Łęczycka 2
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Łęczycka 16
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Łęczycka 17
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Łęczycka 18
Pałac Pniewskich, ob. Miejski Zakład Kąpielowy, mur/tradycja, 1924-29 r.	Łęczycka 24
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 2 ćw. XIX w.	Łęczycka 28
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Łódzka 19
Dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym, mur/tradycja, 1 poł. XIX w.	Łukasińskiego 23
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	1 Maja 5
Dawna posiadłość Ksawerego Pniewskiego, mur/tradycja, 2 poł. XIX w., obecnie Pałac Ślubów	1 Maja 5
Remiza Ochotniczej Straży Pożarnej, mur/tradycja, 1875 r.	1 Maja 19
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 2 ćw. XIX w.	1 Maja 26
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	1 Maja 29
Dawny zespół przemysłowy (z kominem), mur/tradycja, k. XIX w.	3 Maja 4
Dawna Fabryka Sukna Adolfa Gustawa Borsta, mur/tradycja, 1878-93, od 1897 r. Towarzystwo Akcyjne Sukiennej Manufaktury A. G. Borst, od 1919 r. Towarzystwo Akcyjne	3 Maja 6
Budynek poprzemysłowy, mur/tradycja, k. XIX w. (dawna fabryka A.G. Borsta ?)	3 Maja 8/12
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	3 Maja 18

- UWARUNKOWANIA -

Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	3 Maja 21
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 2 ćw. XIX w.	3 Maja 24a
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	3 Maja 29
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	3 Maja 31
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	3 Maja 33
Dawne Żeńskie Seminarium Nauczycielskie im. Stefana Żeromskiego, mur/tradycja, 1919 r., 1924 r. –rozbudowa -budynek wykładowy -internat -2 budynki gospodarcze	3 Maja 46, 46b
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	3 Maja 47
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	3 Maja 51
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Mielczarskiego 6
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Mielczarskiego 14
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Moniuszki 1
Szkoła Powszechna, mur/tradycja, 1924 r. (początek budowy), obecnie LO im. Romualda Traugutta	Musierowicza 2
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Narutowicza 1
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 2 ćw. XIX w.	Narutowicza 3
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Narutowicza 4
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Narutowicza 5
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Narutowicza 6
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Narutowicza 7
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 2 ćw. XIX w.	Narutowicza 9
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Narutowicza 10
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Narutowicza 13
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 1826 r.	Narutowicza 14
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Narutowicza 20
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Narutowicza 23
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Narutowicza 27
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Narutowicza 28
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Narutowicza 33
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Narutowicza 35
Cmentarz Wojenny Żołnierzy Radzieckich, rok założenia 1945	Paręczewska 1a
Dom mieszkalny, mur/tradycja, XIX/XX w.	Paręczewska 4
Dom mieszkalny, drewno, poł. XIX w.	Piątkowska 29
Dom mieszkalny, drewno, k. XIX w.	Pietrusińskiego 1/3
Dom mieszkalny, drewno, k. XIX w.	Pietrusińskiego 11
Dom mieszkalny, mur/tradycja, 2 poł. XIX w.	Popieluszki 1
Dom mieszkalny, mur/tradycja, k. XIX w.	Popieluszki 6
Dom mieszkalny, drewno, 3 ćw. XIX w.	Popieluszki 11
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Pułaskiego 22
Dawny zespół willowo-parkowy A. G. Borsta, mur/tradycja, XIX/XX w., obecnie ośrodek szkoleniowy PCK	Pułaskiego 56
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.-przeniesiony z Dubois7	Rembowskiego 1
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Rembowskiego 2
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Rembowskiego 5
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Rembowskiego 6
Budynek mieszkalny, mur/tradycja, 2 poł. XIX w.	Rembowskiego 9/11
Kamienica, mur/tradycja, k. XIX w.	Rembowskiego 10
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Rembowskiego 19
Dom rezydencjonalny, mur/tradycja, ok. 1900 r.	Rembowskiego 27
Cmentarz Kościoła Chryścjan Baptystów, rok założenia 1905	Rembowskiego 69a
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Sieradzka 3
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Sieradzka 8
Dom mieszkalny, drewno, początek XX w.	Sieradzka 13
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Sieradzka 14
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Skargi 1

Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Skargi 7
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Skargi 11
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Skargi 12
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Skargi 16
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Skargi 24
Cmentarz rzymskokatolicki SSw. Józefa i Wincentego, rok założenia 1821	Skargi 28
Dawny kościół Mariawitów, mur/tradycja, 1910-14 r., ob. Rzymskokatolicki kościół parafialny pw. Chrystusa Króla	Słowackiego 12
Cmentarz ewang.-augsb. pw. Opatrzności Bożej, rok założenia 1824	Spacerowa 2
Dawny zespół przemysłowy Towarzystwa Akcyjnego Fabryki Barwników Anilinowych i Przetworów Chemicznych Zgierz i Park Przemysłowy „Boruta- Zgierz” przy ul. Kolorowej; 1894 – Spółka Jawna Sniechowski i Hordliczka Fabryka Barwników Zgierz przy ul. Zegrzańskiej (ob. H. Dąbrowskiego); od 1910 r. – Towarzystwo Akcyjne; od 1920 r. – przedsiębiorstwo „Przemysł Chemiczny w Polsce Sp. Akc.”; budynki przemysłowe, wieża ciśnienia, budynek administracyjny „Boruta Kolor”(z wyłączeniem budynku przemysłowego na działce ewid. 293 – wykreślonego z gminnej ewidencji zabytków, w związku z decyzją Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 lutego 2014 r.).	Struga 10, 20
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Struga 11 a
Siedziba „Wodociągów i Kanalizacji - Zgierz” Sp z o. o., mur/tradycja, lata 1920-1930	Struga 45
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Szeroka 2
Dom mieszkalny, drewno, poł. XIX w.	Szeroka 8
Dom mieszkalny, drewno, poł. XIX w.	Sniechowskiego 6
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Sniechowskiego 7
Budynek	Sniechowskiego 12
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Sniechowskiego 15
Dom mieszkalny, drewno, 2 ćw. XIX w.	Sniechowskiego 17
Budynek mieszkalny, mur/tradycja, 2 poł. XIX w.	Wiosny Ludów 42/44
Dom mieszkalny, drewno, k. XVIII w.	Wróbla 4
Dom mieszkalny, drewno, 1 poł. XIX w.	Wspólna 7

Dopuszcza się aktualizację rejestru zabytków nieruchomości i gminnej ewidencji zabytków, bez konieczności zmiany Studium.

4. W układzie urbanistycznym ul. Długiej znajdują się budynki, które powinny być wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - kamienica nr 11, murowana, pocz. XX w.,
 - kamienica nr 32, dwupiętrowa, XIX/XX w.,
 - dom mieszkalny nr 42, murowany, koniec XIX w.
5. Oprócz powyższych obiektów, które już zostały określone, jako reprezentujące pewne wartości kulturowe – na terenie miasta znajduje się szereg budynków, które wyróżniają się swym wyrazem architektonicznym oraz domy drewniane poza ewidencją i powinny zostać objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
6. W zaktualizowanym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, Koncepcji rozwoju turystyki Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego oraz Programie rozwoju turystyki w województwie łódzkim na lata 2007-2020 planowane jest wyznaczenie:
 - samochodowego Szlaku dworów i pałaców,

- samochodowego Szlaku budownictwa drewnianego,
 - samochodowego Szlaku dziedzictwa przemysłowego,
 - samochodowego Szlaku wielu kultur,
 - samochodowego Szlaku zabytków reprezentatywnych (Łódzkie Perły Architektury),
 - rowerowego Szlaku Regionalnego Parków Krajobrazowych,
 - Kręgu Przyrodniczo-Kulturowego Łódzkiego Obszaru Metropolitarne,
 - Łódzkiej Strefy Turystycznej,
 - Uzdrawiskowej Strefy Turystycznej,
 - Pasma Turystyczno-Kulturowego Łódzkiego Obszaru Metropolitarne,
 - obiektów dziedzictwa kulturowego, które mogłyby się znaleźć na Szlaku dziedzictwa przemysłowego,
 - elementów do projektu turystycznych tras związanych z Bitwą Łódzką (Wielka Bitwa o Ziemię Obiecaną 1914 r.)
7. Stanowiska archeologiczne na terenie Zgierza są dowodem pradziejowej bytności ludzi na tym terenie, dowodem przeszłej kultury materialnej i duchowej. Przeprowadzane na terenie miasta badania archeologiczne przyczyniły się do uzyskania wielu nowych informacji na temat osadnictwa w tym rejonie w wielu okresach historycznych.

8.

Wykaz stanowisk archeologicznych

Obszar AZP	Stanowisko na obszarze	Stanowisko w miejscowości	Chronologia	Kultura
64-51	Stanowisko 6	Proboszczewice 1 stanowisko znajduje się około 100 m na południe od ul. Tatrzańskiej	Średniowiecze	-
64-51	Stanowisko 7	Proboszczewice 2 stanowisko znajduje się na wschód od drogi krajowej nr 1, około 300 m przed granicą miasta	Neolit	-
64-51	Stanowisko 8	Proboszczewice 3 stanowisko znajduje się w odległości około 200 m na pd od stanowiska 10 P-1	Okres wczesnych wpływów rzymskich	Kultura przeworska
64-51	Stanowisko 9	Zgierz 10 , stanowisko położone jest na wzniesieniu przy zbiegu ulic Barona i Piaskowej	Późny laterń, okres wpływów rzymskich	Kultura przeworska - cmentarzysko
64-51	Stanowisko 16	Zgierz 1/1a , Rudunki, dzielnica domków jednorodzinnych ul. Szczawińska,	II w. i pocz. III w. n.e.	Kultura przeworska (cmentarzysko, ciało palone)

		Osowskiego, Kunickiego		
64-51	Stanowisko 10	Zgierz 2, stanowisko znajduje się na działce przy ul. Aleksandrowskiej 67A	Okres rzymski	Kultura wenedzka
64-51	Stanowisko 11	Zgierz 3, stanowisko znajduje się na powierzchni wydmy około 600 m na północny wschód od mostu na Bzurze, przy szosie Zgierz-Aleksandrów Łódzki	Neolit	Kultura chojeńsko – pienkowska
			Mezolit	Puchary lejkowate
64-51	Stanowisko 14	Zgierz 4, stanowisko znajduje się na skwerze obok szkoły podstawowej nr 4, przy przystanku tramwajowym	XIV wiek	-
64-51	Stanowisko 13	Zgierz 5, stanowisko położone jest w ogrodzie parafialnym, około 50 m na pn od kościoła pod wezwaniem św. Katarzyny	Średniowiecze	-
64-51	Stanowisko 15	Zgierz 7 teren pracowniczych ogródków działkowych	IV w. n.e.	Kultura przeworska
			II okres ws.	-
64-51	Stanowisko 12	Zgierz 8,	Wczesne średniowiecze	-
Stanowisko niezlokalizowane	-	Zgierz 9	Wczesna epoka brązu	Kultura trzciniecka
Stanowisko niezlokalizowane	-	Zgierz 9a	Okres rzymski II – III w. n.e.	-
Stanowisko niezlokalizowane	-	Zgierz 9b	XV w.	-
64-51	Stanowisko 19	Zgierz 10, ul. Narutowicza 3	XVIII w.	Pracownia garncarska
64-51	Stanowisko 20	Zgierz 11 rejon obiektów fabrycznych przy ul. 1 Maja między pl. Kilińskiego, a ul. Rembowskiiego	XVI – XVII w.	-
64-51	Stanowisko 22	Zgierz 12 Rynek Miejski	XVII w. Targowisko miejskie	-
64-51	Stanowisko 1	Zgierz Aniołów 3	Epoka brązu	łużycka
65-51	Stanowisko 30	Zgierz – Chełmy 1, stanowisko przy zbiegu ulicy Zagajnikowej i torów PKP	II – III w. n.e.	Kultura przeworska

65-51	Stanowisko 31	Zgierz Chełmy 1a	Okres rzymski	-
65-51	Stanowisko 35	Zgierz Chełmy 3 stanowisko położone jest przy ulicy Wyspiańskiego, pomiędzy ulicą Wodną, a Krzywą	Halsztat	Kultura łużycka
64-51	Stanowisko 29	Zgierz Okręglik1. stanowisko w dzielnicy Zgierz-Okręglik, około 100 m na południe od byłych zakładów Boruta	Wczesna epoka brązu	Kultura trzciniecka
64-51	Stanowisko 24 o nieokreślonej lokalizacji	Zgierz Lućmierz	-	-
64-51	Stanowisko 25 o nieokreślonej lokalizacji	Zgierz Lućmierz	-	-
64-51	Stanowisko 5	Zgierz Piaskowice 1	Nowożytna, huta szkła	-
65-51	Stanowisko 21	Zgierz Piaskowice 2	Okres wpływów rzymskich	Kultura przeworska
65-51	Stanowisko 16	Zgierz Piaskowice 2a	Epoka kamienia	-
65-51	Stanowisko 17	Zgierz Piaskowice 3	Późny neolit	-
65-51	Stanowisko 18	Zgierz Piaskowice 4	Wczesne średniowiecze Późne średniowiecze	- -
65-51	Stanowisko 25	Zgierz Piaskowice 5	Okres wpływów rzymskich nowożytność	Kultura przeworska Kultura nowożytna
65-51	Stanowisko 28	Zgierz Sokołów 1, stanowisko położone jest około 100 m na południe od ul. Antoniewskiej na skraju lasu Okręglik	Epoka brązu okres halsztacki	Kultura łużycka
65-51	Stanowisko 33	Zgierz Sokołów 2	Okres rzymski III – IV w. n.e.	Kultura przeworska
65-51	Stanowisko 33	Zgierz Sokołów 2	Okres rzymski II – III w. n.e.	Kultura przeworska
64-51	Stanowisko 26	Zgierz Piaskowice 13	Epoka kamienia / epoka brązu XVII-XIX w.	-
64-51	Stanowisko 27	Zgierz 14	Wczesne średniowiecze	-
65-51	Stanowisko 28	Zgierz 15	Epoka kamienia	-
64-51	Stanowisko 21	Zgierz 16	Nowożytność XVI-XVII w.	-

V.2. Wyróżnione problemy wynikające z diagnozy stanu dziedzictwa kulturowego

1. Pogodzenie konieczności uwzględnienia historycznych wartości i parametrów z oczekiwaniami inwestorów przy ustalaniu wytycznych dla realizacji uzupełnień struktury miejskiej centrum nową zabudową.
2. Określenie zasad ochrony wartości kulturowych przy dostosowywaniu obiektów historycznych do współczesnych potrzeb.
3. Określenie zasad i zakresu ochrony stanowisk archeologicznych.
4. Dążenie do podniesienia niskiego poziomu stanu technicznego wielu obiektów zabytkowych oraz ich wartości użytkowej.

Wskazana jest kontynuacja kompleksowej rewitalizacji obiektów historycznych stanowiących tworzywo obszaru tożsamości miasta. Jest to trudna kwestia wymagająca znacznej inicjatywy ze strony samorządu miasta i odpowiednich środków finansowych ze strony samego samorządu, potencjalnych inwestorów czy pozyskiwanych z innych źródeł (np. z funduszy unijnych).

5. Konieczność wypośrodkowania pomiędzy poprawą możliwości obsługi komunikacyjnej terenów centrum i modernizacją układu drogowego a zachowaniem historycznego układu urbanistycznego i komunikacyjnego oraz dążeniem do ograniczania ruchu (zwłaszcza tranzytowego) wraz z tworzeniem stref przyjaznych dla ruchu pieszego.

VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UPRZEDNICH ZAŁOŻEŃ PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ OCENA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

1. Strategiczną politykę przestrzenną miasta, kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzeni miejskiej określa Studium.
Szczegóły przeznaczenia terenów oraz zasady użytkowania i zagospodarowania określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem wymogu zgodności z przyjętą przez samorząd miasta polityką przestrzenną.
2. Do 31 grudnia 2003 roku aktualnym pozostawał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza przyjęty uchwałą Nr XL/297/94 Rady Miasta Zgierza z dnia 14 kwietnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 7 z 14 maja 1994 r.) oraz plany miejscowe obejmujące fragmenty obszaru miasta. Po 1 stycznia 2004 r. moc obowiązującą zachowują jedynie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. Uprzednie straciły moc prawną.
3. Z uwagi na zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717), której art. 9 ust. 4 jednoznacznie stwierdza, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”, a w art. 20 ust. 1 „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium ...” istnieje potrzeba:
 - 1) dostosowania Studium do aktualnych poglądów na uwarunkowania rozwoju i kierunki rozwoju miasta;
 - 2) zakończenia rozpoczętych i podjęcia nowych opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniami aktualnego Studium.
4. Po 1 stycznia 2004 r. moc obowiązującą zachowują dokonane zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza z 1994 r. wprowadzone po dniu 1 stycznia 1995 r. następującymi uchwałami:

Lp.	Numer uchwały, data podjęcia uchwały, obszar objęty uchwałą	Uwarunkowania wynikające z przeznaczenia terenów
1	Uchwała Nr IV/33/98 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 grudnia 1998 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 1999 r. Nr 10, poz. 33) – teren położony pomiędzy ulicami: ul. Stanisława Dubois, ul. Romualda Mielczarskiego, ul. księdza Szczepana Rembowskiego i ul. 1-go Maja oraz teren położony w rejonie ulic: ul. Szczawińskiej i ul. Stanisława Fijałkowskiego oraz toru PKP.	Zmiany punktowe dotyczące pojedynczych działek: - w rejonie Dubois na działalność gospodarczą nieuciążliwą, - w rejonie Fijałkowskiego na zabudowę jednorodzinną szeregowa.
2	Uchwała Nr XX/198/2000 Rady Miasta Zgierza z dnia 25 maja 2000 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2000 r. Nr 93, poz. 507) – dotyczącej części przemysłowej „Rudunki”.	Teren (uprzednio rolniczy) przeznaczony na działalność przemysłową w ramach Podstrefy „Rudunki” Łódzkiej Specjalnej strefy Ekonomicznej. Teren zagospodarowywany i uzbrajany zgodnie z potrzebami.

3	Uchwała Nr XL/420/2002 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 150, poz. 2199), zmieniona uchwałą Rady Miasta Zgierza Nr XLII/445/2002 z dnia 29 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 150, poz. 2001), dotyczącej terenu położonego w Zgierzu w rejonie jednostek oznaczonych w planie ogólnym symbolami: „G5KS”, „G4MW”, „26KZto”, położonego w obrębie ulic: ul. 1-go Maja, ul. Łąkowej, ul. Łódzkiej.	Teren przeznaczony na usługi i przemysł nieuciążliwy.
4	Uchwała XLII/444/2002 Rady Miasta Zgierza z dnia 23 maja 2002 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 142, poz. 2111) dla rejonu ulicy Aleksandrowskiej.	Zainwestowanie terenów rolnych i nielicznej zabudowy na cele wytwórczości, magazynów, hurtowni, rzemiosła.
5	Uchwała Nr XLV/469/2002 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 256, poz. 3217) dla rejonu ulicy Łódzkiej (teren ogródków działkowych).	Przeznaczenie terenów ogródków działkowych na potrzeby zabudowy miejskiej – usługowej.
6	Uchwała Nr XLV/470/2002 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 281, poz. 3432) dla fragmentu terenu „M1ZL” – zwanego Malinką.	Ustalenie warunków i zasad rozbudowy ośrodka sportowo-rekreacyjnego „Malinka” dla sportów zimowych.
7	Uchwała Nr V/32/11 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Zgierzu ograniczonego ulicami: ul. Księdza Szczepana Rembowskiego, ul. Gabriela Narutowicza, ul. 1 Maja i ul. Długą.	Uporządkowanie, rewitalizacja fragmentu śródmiejskiego miasta, tożsamości miasta.

8	Uchwała Nr XLVI/507/2002 Rady Miasta Zgierza z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 281, poz. 3433) dla rejonu ulicy Piątkowskiej.	Ustalenie warunków i zasad zagospodarowania wielofunkcyjnego ośrodka usługowego „Piątkowska”, terenu po byłej jednostce wojskowej.
9	Uchwała Nr XLI/379/09 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu zabudowy mieszkaniowej rejon Łągiewnicka – Wschód (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2009 r. Nr 369, poz. 3070)	Ustalenie zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i doliny rzeki Bzury.
10	Uchwała Nr LII/471/10 Rady Miasta Zgierza z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Zgierzu ograniczonego ulicą Henryka Dąbrowskiego, ulicą Gabriela Narutowicza, ulicą 3-go Maja i ulicą Ks. Jerzego Popiełuszki.	Uporządkowanie, rewitalizacja fragmentu śródmiejskiego miasta, tożsamości miasta.
11	Uchwała Nr LII/470/10 Rady Miasta Zgierza z dnia 26 sierpnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonych w obrębie ulic: ulicy Piątkowskiej, ulicy Bocznej i ulicy Ciosnowskiej.	Ustalenie zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz regulacja układu komunikacyjnego ulicy Bocznej i ulicy Piątkowskiej.
12	Uchwała Nr LII/472/10 Rady Miasta Zgierza z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, położonego w rejonie ulic: ulicy Jana Kasprowicza, ulicy Przygranicznej, ulicy Stanisława Fijałkowskiego, terenu PKP oraz ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego.	Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i ustalenie warunków i zasad zagospodarowania.

5. Informacja o terenach, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obecnie plany miejscowe znajdują się w opracowaniu.

Lp.	Numer uchwały, data podjęcia uchwały, obszar objęty uchwałą	Uwarunkowania wynikające z projektowanego przeznaczenia terenów
A	Uchwała Nr XXII/212/04 Rady Miasta Zgierza z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu parku kulturowego „Miasto Tkaczy”	Ustalenie warunków i zasad odtworzenia zabytkowych domów tkackich w nowej lokalizacji na terenie przeznaczonym na utworzenie parku kulturowego.

	położonego wzdłuż ulic: Gabriela Narutowicza, Ks. Szczepana Rembowskiego, 1-go Maja, Henryka Dąbrowskiego.	
B	Uchwała Nr XV/137/11 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/124/11 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu ograniczonego: ulicą Ozorkowską, ulicą Supraską, ulicą Macieja Rataja, ulicą Krętą i ulicą Kwiatową.	Ustalenie warunków i zasad zagospodarowania.
C	Uchwała Nr XXXVIII/353/09 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, położonego w rejonie ulic: ulicy Młodzieżowej, ulicy Zawiszy Czarnego, ulicy Łagiewnickiej oraz terenu PKP.	Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i ustalenie warunków i zasad zagospodarowania.
D	Uchwała Nr LII/468/10 Rady Miasta Zgierza z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu zwartych obszarów rolnych, położonego w rejonie ulicy Grotnickiej, (zmieniona uchwałą Nr II/8/14 Rady Miasta Zgierza z dnia 4 grudnia 2014 r.).	Ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenów rolniczych i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
E	Uchwała Nr LII/469/10 Rady Miasta Zgierza z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu zwartych obszarów rolnych, położonego w rejonie ulicy Aleksandrowskiej – Północ.	Ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenów rolniczych i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
F	Uchwała Nr LIII/483/10 Rady Miasta Zgierza z dnia 30 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej – Zachód.	Ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny.
G	Uchwała Nr VI/47/11 Rady Miasta Zgierza z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu ograniczonego: ulicą Sosnową, ulicą Łódzką, granicą miasta oraz terenem PKP.	Ustalenie warunków i zasad zagospodarowania.

Ponadto planowane jest przystąpienie do sporządzania planów miejscowych dla terenów miasta Zgierza:

- dla terenu pozaprzemysłowej działalności gospodarczej, położonego pomiędzy ulicami Chełmską, Uroczą i torami PKP,
- dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej w rejonie ulic Przygranicznej i Murarskiej.

6. Informacja o terenach, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i odstąpiono od sporządzenia planów miejscowych.

Lp.	Numer uchwały, data podjęcia uchwały, obszar objęty uchwałą	Uwarunkowania wynikające z projektowanego przeznaczenia terenów
1	Uchwała Nr XXXIII/347/2001 Rady Miasta Zgierza z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza – teren ograniczony od strony południowej ulicą Długą, od strony zachodniej Aleją Armii Krajowej, od strony wschodniej ulicą Henryka Dąbrowskiego oraz odcinkiem granicy między jednostką strukturalną E3ZP i jednostką strukturalną E6U, PN, od strony północnej granicą ciągu pieszego stanowiącego wejście do parku.	Uzupełnienie zabudowy w pierzei ul. Długiej, rozszerzenie terenów parkowych, lokalizacja obiektów sportowo-rekreacyjnych i imprez masowych. Fragment śródmiejski miasta, tożsamości miasta.
2	Uchwała Nr VII/72/99 Rady Miasta Zgierza z dnia 25 marca 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla rejonu Proboszczewic-Zachód.	Przekształcenie terenów rolnych na cele zabudowy jednorodzinnej. Kontynuacja już zapoczątkowanych procesów urbanizacyjnych.
3	Uchwała Nr VII/71/99 Rady Miasta Zgierza z dnia 25 marca 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla rejonu Proboszczewic-Wschód.	Przekształcenie terenów rolnych na cele zabudowy jednorodzinnej. Kontynuacja już zapoczątkowanych procesów urbanizacyjnych.
4	Uchwała Nr XXXIV/360/2001 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 września 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza w rejonie ulicy Łódzkiej – teren tzw. „Zwornika”.	Ustalenie warunków i zasad zagospodarowania wielofunkcyjnego ośrodka usługowego „Zwornik” oraz jego skomunikowania z układem drogowym ogólnomiejskim.
5	Uchwała Nr XXXII/292/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych obejmujących zasięgiem rejon byłych zakładów „Boruta” S.A. w Zgierzu.	Tereny przeznaczone pod przemysł oraz wielkopowierzchniowe składy i magazyny.

7. Upřednie założenia dotyczące przeznaczenia terenów, w tym przede wszystkim Studium z 2005 r. przewidywały następujące przeznaczenie wyodrębniających się kompleksów terenów:

- utrzymanie obszaru tożsamości miasta w rejonie od Starego Rynku do ul. Stefana Cezaka, wzdłuż ul. Długiej stanowiącej oś układu staromiejskiego, z przeznaczeniem do przekształceń i rehabilitacji (poprzez zachowanie zabytkowego układu przestrzennego i zabytkowych zespołów XIX wiecznej zabudowy zarówno mieszkaniowej, jak i przemysłowej oraz poprzez zrealizowanie

zespołu usługowego w formie centrum przy zbiegu ul. A. Krajowej, ul. Długiej, ul. 3 Maja, odrestaurowanie obiektów, podniesienie estetyki ulic).

Jako problem do rozwiązania wskazano racjonalne i zgodne z poczuciem ładu przestrzennego skoncentrowanie w tym rejonie usług o znaczeniu ponadlokalnym i ogólnomiejskim, wynikającym z funkcji miasta o znaczeniu subregionalnym oraz wykorzystanie terenów i zabudowy po przemyśle włókienniczym;

- utrzymanie koncentracji zabudowy wielorodzinnej wielokondygnacyjnej w rejonie osiedla 650-lecia, osiedla Kurak, rejonu na wschód od Placu Kilińskiego, ul. Mielczarskiego, Dubois, Rembowskiego, Cezaka i Kolejowej. Są to struktury ukształtowane.

Jako szczególny problem wskazywano na konieczność humanizacji zabudowy śródmiejskiej położonej na wschód od Placu Kilińskiego;

- uporządkowanie i uzupełnienie obszarów zabudowy niskiej, głównie jednorodzinnej. Zespoły te stanowią przeważający składnik układu przestrzenno-funkcjonalnego miasta. Otaczają układ śródmiejski, koncentrując się w obszarze Proboszczewic, Kasprowicza – Dygasińskiego, Rudunek, Przybyłowa Zegrzanek, Stępowizny, Krzywia, Chełmów, Piaskowic, Krogulca, Jedlicza.

Charakter tego typu zabudowy zróżnicowany, od zabudowy siedliskowej w rejonie Piaskowic, Krogulca, częściowo Proboszczewic, Stępowizny, Zegrzanek do zwartych zespołów o coraz bardziej współczesnym wyrazie architektonicznym i standardzie, jak Rudunki, Krzywie, Chełmy, czy też przekształconej i porządkowanej zabudowy w rejonie Przybyłowa. Zespoły zabudowy określone były mianem struktur trwałych, ukształtowanych lub struktur kształtujących się.

Ponadto w Studium z 2005 r. przewidywano:

- kształtowanie struktur gospodarczych: utrzymanie przemysłowego charakteru terenów w rejonie byłych zakładów „Boruta”; wypełnienie treścią Podstrefy „Boruta” Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej; terenów przemysłowych Rudunki i pełne zagospodarowanie Podstrefy „Rudunki” ŁSSE; terenów pozaprzemysłowej działalności gospodarczej w rejonie na południe od stacji kolejowej PKP Zgierz Miasto, w rejonach Piaskowic, Krogulca, Stępowizny oraz centralnej części miasta; powstanie lokalnej strefy gospodarczej „Aleksandrowska”;
- koncentrację działalności komunalnej, w tym dotyczącej gospodarki odpadami w rejonie strefy „Boruta”;
- wytworzenie szeregu koncentracji usługowych (uznawanych za strategiczne elementy w układzie funkcjonalnym miasta), w tym usług handlowych: „Brama” w rejonie S-14, „Zwornik” w rejonie na południe od Kuraka i „Piątkowska” na bazie byłych terenów wojskowych oraz zespołów usługowych o profilu sportowo-widowiskowym i szkolnictwa na poziomie ponadpodstawowym w rejonie ulic 1 Maja - 3 Maja, Kuropatwińskiej, Długiej, Cezaka, a także ośrodków sportowo-rekreacyjno-turystycznych, w tym „Nowa Gdynia” w Lesie Chełmy, „Malinka” w Lesie „Pod Dąbrówkami”.

W Studium z 2005 r. wyróżniono:

- tereny o znacznych walorach przyrodniczych, w tym Las Pod Dąbrówkami (włączony w rozszerzane granice Sokolnicko - Piątkowskiego Obszaru

Chronionego Krajobrazu), Las Krogulec i Las Lućmierz z wydmami (wchodzące w rozszerzane granice Puczniewsko – Grotnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), Las Chełmy, teren doliny rzeki Bzury (stanowiący regionalny korytarz ekologiczny) i dorzecze Sokołówki (objęte projektowanymi granicami Obszarów Chronionego Krajobrazu: „Bzury i Dorzecze Sokołówki” i „Korytarz Chełmy – Łągiewniki”). Za istotne zadanie uznano kwestię właściwego zagospodarowania doliny Bzury, prowadzącego do rekonstrukcji uprzednich cech i walorów przyrodniczych, oraz przeciwdziałania stałej presji na wypełnienie zabudową podmokłej doliny (np. w rejonie ul. Łągiewnickiej);

- tereny rolne - przewidywane częściowo na cele zabudowy rezydencjonalnej (na zachód od Lasu Krogulec) oraz pozostawione bez szczególnej urbanizacji (teren Bazylii, rejon przystanku PKP Jedlicze, część terenu Zegrzanek, Stępowizny oraz Aniołów i Piaskowice).

Wskazano, że tereny rolne mają coraz mniejsze znaczenie produkcyjne w strukturze miejskiej i są przedmiotem stałej presji urbanizacyjnej;

- tereny istniejącego układu komunikacyjnego - proponując szereg jego zmian. Za problem (oprócz niedostatków środków na modernizację układu) uznano kwestię przebiegu przez miasto zarówno trasy S-14 z ograniczonymi powiązaniem z układem miejskim, jak i wysoką klasę przebiegającej przez centrum miasta drogi krajowej Nr 1 (obecnie drogi krajowej Nr 91), co formalnie uniemożliwia dogodne powiązania z układem miejskim i ogranicza zjazdy na poszczególne posesje.

Określono, że istnieje potrzeba eliminacji ruchu tranzytowego z centralnej części miasta, poprzez podjęcie działań zmierzających do wytworzenia układu obwodnicowego dla tras o krajowym i regionalnym znaczeniu.

8. Wnioski z analizy dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów

Standard zainwestowania miejskich terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych jest zróżnicowany. Najwyższy reprezentują tereny i zabudowa wielorodzinna Osiedla 650-lecia i Osiedla Kurak. Wyposażone są w najszerszy zespół mediów komunalnych, umożliwiają dostępność usług oraz terenów rekreacji i zieleni. Tereny zabudowy śródmiejskiej (w tym także zabudowy wielorodzinnej położonej na wschód od Placu Kilińskiego) chociaż posiadają dostępność do usług i zespołów zielonych w postaci ogrodów działkowych i Parku Miejskiego, nie posiadają w pełni wyposażenia w infrastrukturę (gaz, ciepłownictwo). Ponadto na terenach w centrum zieleń przydomowa występuje w ograniczonym stopniu a zagospodarowanie terenów wewnątrzsiedlowych jest często na niskim poziomie. Istotnym problemem w centrum jest ograniczona liczba miejsc parkingowych dla mieszkańców, a także dla użytkowników funkcji usługowych.

Znaczne fragmenty centrum Zgierza zajmują również tereny niskiej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej - o zróżnicowanym standardzie zainwestowania i zakresie wyposażenia w media komunalne. Standard tego typu zabudowy podnoszą coraz częstsze indywidualne rozwiązania dotyczące gromadzenia ścieków, ogrzewania, korzystania z gazu sieciowego lub płynnego. Obiekty, szczególnie wznoszone w ostatnich kilkunastu latach, odznaczają się coraz większą estetyką, funkcjonalnością i standardem oraz coraz wyższym poziomem urzędzenia przydomowych terenów i ogrodów.

Zabudowa peryferyjna wykazuje coraz wyższy standard powierzchniowy i funkcjonalny oraz w zakresie estetyki i jakości użytych materiałów.

Problemem jest lokalizacja nowej zabudowy na terenach słabo zurbanizowanych, o ograniczonym dostępie do infrastruktury technicznej. Ze względu na duże rozproszenie, pełne uzbrojenie takich terenów w media miejskie nie ma szans na szybką realizację ze względów ekonomicznych – co może mieć negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego.

Ograniczenie chaotycznego rozwoju zabudowy peryferyjnej jest zalecane również ze względów krajobrazowych (zachowanie enklaw bez zabudowy) i komunikacyjnych (kolejne budynki realizowane z bezpośrednimi wyjazdami na ulice, stanowiące drogi wylotowe z miasta obniżają poziom bezpieczeństwa i przepustowości szlaków komunikacyjnych).

Zainwestowanie terenów przemysłowych jest w procesie ciągłych przemian i uzupełnień. Przybiera ono różne formy - rozwiązań przemysłowych, które można uznać za nowoczesne (np. w rejonie Rudunek), struktur przekształcanych i uzupełnianych nowymi formami aktywności gospodarczej (np. w rejonie po „Borucie”), czy dawnych zakładów przemysłowych przekształcanych na funkcje nieprodukcyjne, odbiegające od tradycyjnej wytwórczości (dawne zakłady przemysłu włókienniczego w śródmieściu miasta).

Formy wykorzystania uzbrojonych terenów z dawną zabudową fabryczną wymagają specjalnej uwagi. Uznaje się, że jedna z liczących się form przyszłościowego wykorzystania tych terenów, to przeznaczenie ich na lokalizację urzędzeń i funkcji wzmacniających funkcję centrum miasta, oraz pozycję Zgierza w obszarze metropolitalnym Łodzi. Można to osiągnąć poprzez łączenie funkcji usługowych, centrów handlowych, rekreacji i kultury, a także gdzie jest to możliwe funkcji hotelowych czy mieszkaniowych.

Tereny zieleni miejskiej wymagają w znacznej części rehabilitacji. Poza parkiem miejskim brakuje zorganizowanej infrastruktury spacerowo-rekreacyjnej (alejki, ławki, oświetlenie, urządzenia sportowe itp.), która mogłaby wpłynąć na jakość przestrzeni i możliwości jej użytkowania. Dotyczy to szczególnie doliny Bzury – która z racji swego położenia powinna się stać ważnym ogniwem rekreacji zarówno w układzie miejskim, jak również w układzie regionalnym. Obecnie dolina Bzury jest w mieście niemal niezauważana, a mogłaby stanowić połączenie i „zielone otwarcie” miasta na rekreacyjne tereny na wschodzie (rejon Łągiewnik) oraz tereny leśne na zachodzie (Las Krogulec, las lućmierski i grotnicki).

Pozytywnym przykładem zainwestowania terenów rekreacyjno-sportowych są zlokalizowane na obrzeżach miasta ośrodki „Nowa Gdynia” i „Malinka”. Są to tereny o znaczeniu ponadlokalnym. Brakuje jednak połączenia tych ośrodków z miastem poprzez system ścieżek spacerowych, rowerowych czy ciągami zieleni.

Warunki naturalne terenów leśnych w tym Lasu Krogulec i Lućmierz stwarzają podstawy do ich wykorzystania dla potrzeb dydaktyczno-rekreacyjnych. Problemem może być ograniczenie dostępu do terenów leśno-rekreacyjnych po realizacji drogi ekspresowej S-14, na której we wskazanych do opiniowania wariantach nie przewidziano dodatkowych połączeń dla ruchu pieszego z osiedla 650-lecia. Jeśli połączenia takie nie zostaną uwzględnione w projekcie realizacyjnym jedyne niekonfliktowe przekroczenie trasy mogłoby istnieć przy przekroczeniu trasy S-14 nad linią kolejową.

Istotnymi elementami zagospodarowania są również: układ komunikacyjny drogowy i kolejowy, który wymaga uzupełnień (na co zwraca uwagę także zaktualizowany Plan

zagospodarowania przestrzennego województwa) oraz elementy infrastruktury komunalnej, a szczególnie gazownictwa, ciepłownictwa, kanalizacji.

9. Na terenie Gminy Miasto Zgierz został utworzony park przemysłowy o nazwie "Park Przemysłowy Boruta Zgierz". Powstał on na terenie po byłych Zakładach Przemysłu Barwników Boruta S.A. pomiędzy ul. Miroszewską, rzeką Bzurą, ul. Chemików, ul. Konstancyńską i ul. Wiejską, w sąsiedztwie gruntów należących do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Dodatkowo terenem Parku objęto składowiska i wysypiska odpadów, w tym laguny PGE GiEK S.A. - Oddział Elektrociepłownia Zgierz (dawniej „Energetyka Boruta” Sp. z o.o.) i oczyszczalni. Zadaniem Parku Przemysłowego jest rozwój przedsiębiorczości i wzrost innowacyjności poprzez wykorzystanie i rozbudowę infrastruktury obszaru byłej "Boruty". Powierzchnia P.P.B.Z. wynosi około 175 ha (w tym powierzchnia działek około 160 ha i powierzchnia dróg 15 ha). P.P.B.Z. jest położony w dobrze skomunikowanym miejscu, w pobliżu przyszłych autostrad i planowanej obwodnicy S14. Na terenie Parku znajdują się bocznice kolejowe i elektrociepłownia.
10. Przeprowadzona analiza uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów wskazuje, że generalne kierunki mają swoje uzasadnienie i powinny być podtrzymane, z tym, że korekty wymaga przede wszystkim:
 - ograniczenie zabudowy w rejonach nieurbanizowanych i słabo zurbanizowanych, pozbawionych odpowiedniej infrastruktury technicznej, a także na terenach rolniczych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obszarach źródłiskowych i innych terenach wartościowych przyrodniczo;
 - kontynuowanie rozwoju urbanizacji w rejonach o rozpoczętych procesach inwestycyjnych, z dostępnością do mediów infrastruktury technicznej.
 - dostosowanie ustaleń dotyczących układu komunikacyjnego, obszarów przestrzeni publicznej i zabudowy do obecnie obowiązujących przepisów oraz uwarunkowań;
 - uwzględnienie ustaleń zaktualizowanego „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” w zakresie komunikacji, gospodarki, turystyki, kultury i ochrony środowiska;
 - wyznaczenie obszarów, dla których dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
11. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Największa część gruntów miasta Zgierz to grunty właścicieli prywatnych. Są to zarówno działki budowlane jak również niezainwestowane działki poza obszarem zurbanizowanym.

Drugą grupę stanowią grunty należące do skarbu państwa. Użytkownikiem wieczystym znacznej ich części są Lasy Państwowe (tereny Lasu Okręglik, Lasu Chełmy, Lasu Krogulec i Lasu pod Dąbrówkami). Pozostałe większe zgrupowania gruntów skarbu państwa występują w rejonie Parku Przemysłowego Boruta, terenów przemysłowych w sąsiedztwie ulicy Szczawińskiej oraz w rejonie ulic Sadowej i Uroczej na osiedlu Chełmy. Ponadto znaczna liczba gruntów skarbu państwa usytuowana jest w centrum miasta. Działki te użytkowane są pod różnego rodzaju przeznaczenie (m.in.: edukacja, opieka zdrowotna, usługi i w mniejszym stopniu mieszkalnictwo).

Szczególną grupę gruntów należących do skarbu państwa stanowią tereny zamknięte - wyłączone z obowiązywania ustaleń studium. Na terenie Miasta Zgierz dotyczy to

terenów kolejowych, związanych z liniami kolejowymi nr 15 i 16 oraz terenu jednostki wojskowej przy ulicy Konstantynowskiej.

Kolejną dużą grupę terenów stanowią grunty gminne. Występują one jednak w dość dużym rozproszeniu, co nie sprzyja możliwości kształtowania na nich większych inwestycji.

Ponadto na terenie miasta Zgierza można wyróżnić inne formy własności, w tym grunty wojewódzkiego zasobu nieruchomości, grunty powiatu, spółdzielni mieszkaniowych czy związków wyznaniowych.

Z uwagi na taki charakter stanu prawnego gruntów Zgierza ich struktura nie jest elementem jednoznacznie determinującym kierunki rozwoju terenów zurbanizowanych ale powinna stanowić istotne wskazanie przy kształtowaniu struktury przestrzennej miasta.

VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

1. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.
2. Biorąc pod uwagę powyższe, w Studium uznaje się, że ład przestrzenny w Zgierzu nie jest w pełni zadawalający i wymaga:
 - 1) kontynuowania procesu kształtowania układów urbanistycznych o charakterze ogólnomiejskim.
Kontynuacja tego procesu jest niezbędna ze względu na fakt, że obecny układ ogólnomiejski charakteryzuje się brakiem wykształconego systemu drogowego stwarzającego warunki eliminacji ruchu tranzytowego z centrum miasta i brakiem harmonijnych powiązań ulicznych oraz harmonijnego porządku pomiędzy niektórymi zespołami koncentracji miejsc pracy i zamieszkania;
 - 2) uregulowań prawnych i planistycznych dotyczących układu funkcjonalno-przestrzennego w centralnym rejonie miasta.
 - 3) sukcesywnego przekształcania terenów przemysłowych i ograniczenia przypadkowych form ich użytkowania;
 - 4) szczególnego opracowania rejonu ulicy Długiej – osi układu historycznego miasta. Obszar tożsamości miasta charakteryzuje się zakłóconym ładem przestrzennym i estetyką miejsca poprzez przypadkowe obiekty, przypadkowy wystrój elewacji nie związany z rangą miejsca, przypadkowe formy reklam, brak urządzenia wystroju samej ulicy (latarnie, chodniki, gazony) i jej najbliższego otoczenia. Ulica Długa wymaga rewaloryzacji, w tym ochrony wartości dziedzictwa kulturowego zgodnie z odrębnymi opracowaniami i dokumentami planistycznymi;
 - 5) poprawienia ładu przestrzennego oraz poziomu stanu wyposażenia technicznego rejonów zabudowy mieszkaniowej (głównie na wschód od Placu Kilińskiego);
 - 6) podniesienia standardu wyposażenia w urządzenia komunalne oraz urządzenia ulic w rejonach niskiej zabudowy mieszkaniowej;
 - 7) zahamowania agresywnej ekspansji urbanizacyjnej zakłócającej walory środowiska przyrodniczego doliny Bzury, traktowanej jako regionalny korytarz

- ekologiczny (zwłaszcza w rejonie ulicy Łagiewnickiej, śródmieścia miasta, czy ulic Aleksandrowskiej i Wiosny Ludów). Istotne jest podniesienie rangi doliny Bzury jako zielonego ciągu – łącznika struktur miejskich i szersze wykorzystanie doliny jako terenu rekreacji;
- 8) wyważenia relacji pomiędzy rangą ulic: Łódzkiej, Armii Krajowej, Łęczyckiej stanowiących drogę krajową Nr 91, a możliwością rozwoju i obsługi dla funkcji zlokalizowanych na przylegających do wymienionych ulic terenach. Podobne zagadnienie dotyczy (w nieco mniejszej skali) pozostałych ulic tranzytowych miasta. Stąd bardzo istotną rolę przypisuje się kształtowaniu skorygowanego układu komunikacyjnego;
 - 9) przestrzegania przy kształtowaniu zespołów zabudowy:
 - ustaleń dotyczących parametrów technicznych ulic,
 - linii zabudowy,
 - parametrów technicznych obiektów i działek budowlanych, tzn. wysokości obiektów, kształtu dachu, intensywności zabudowy, formy ogrodzeń, frontu działek, dopuszczalnych form zabudowy działek,
 - wyposażania terenów w uzbrojenie komunalne,
 - zasady porządkowania wzajemnych relacji pomiędzy różnymi formami zainwestowania i użytkowania terenów.

VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA

Układ komunikacyjny Zgierza składa się z sieci uliczno-drogowej, sieci tras komunikacji zbiorowej (tramwajowej, autobusowej) o charakterze miejskim, o funkcji lokalnej i międzygminnej (aglomeracyjnej) oraz tras kolejowych.

VIII.1. Układ drogowo-uliczny. Stan i jego krytyczna ocena

1. Układ drogowo-uliczny miasta stanowi jeden z najistotniejszych elementów całego układu przestrzennego, w tym szczególnie w aspekcie jego parametrów, ukierunkowania i przepustowości w stanie istniejącym. Stąd niezwykle istotne w procesie rozwoju miasta jest przyjęcie dla układu właściwych założeń jego przekształceń i zmian.
2. Model sieci ulicznej miasta funkcjonuje jako układ promienisty ulic zbiegających się w centrum miasta. Wywołuje to przeciążenie i niedostateczne warunki dla ruchu w centralnej i śródmiejskiej części tej sieci. Śródmiejska dzielnica miasta jest narażona na wysokie uciążliwości ruchu (hałas, spaliny z ruchu tranzytowego oraz lokalnego), co stoi w sprzeczności z posiadanymi walorami historycznymi oraz wymogami ochrony, jako elementu tożsamości miasta.
Obecny promienisty układ drogowy nie stwarza już warunków sprawnej obsługi potrzeb miejskich i powiązań zewnętrznych. Stąd uzasadnionym jest dążenie do przekształcenia modelu (schematu) sieci ulicznej.
3. Sieć drogowo-uliczną tworzą drogi i ulice: krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne ustanowione jako drogi publiczne, ale także ogólnodostępne drogi i ulice osiedlowe nie zaliczone do kategorii dróg publicznych.

4. Drogi krajowe:

- 1) droga krajowa Nr 91, relacji Gdańsk – Częstochowa, prowadzi ulicami: Ozorkowską, Łęczycką, Armii Krajowej, Łódzką - przez tereny zainwestowane i centrum miasta (w śladzie obowiązującego do 2012 r. przebiegu drogi krajowej Nr 1). Istniejące liczne skrzyżowania i zjazdy na posesje stwarzają utrudnienia dla płynności i bezpieczeństwa ruchu. Dodatkowe utrudnienie stanowi zlokalizowana w pasie drogi linia tramwajowa Łódź – Zgierz – Ozorków;
- 2) droga krajowa Nr 71, relacji Stryków – Zgierz – Aleksandrów – Konstantynów – Pabianice - Rzgów, (fragment obwodnicy wokół aglomeracji łódzkiej, znaczenia regionalnego) prowadzi ulicami: Długą, Cezaka, 3 Maja, Krótką, Sieradzką, Aleksandrowską, a więc także przez centralną część miasta z układem staromiejskim.

Obie trasy przebiegają przez zurbanizowane obszary miasta i krzyżują się w samym centrum Zgierza.

Drogi krajowe posiadają generalnie jedną jezdnię dwupasową, z wyjątkiem fragmentu śródmiejskiego drogi Nr 91 (jezdnie 4-pasowa lub dwie jezdnie po 2 pasy ruchu).

Drogi krajowe powinny spełniać wymagania w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, z uwzględnieniem klasy drogi i możliwego ograniczenia liczby skrzyżowań i zjazdów indywidualnych. Dla tych dróg nie należy projektować urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Urządzenia te winny znajdować się poza liniami rozgraniczającymi lub na ich obrzeżu.

Zarówno droga krajowa nr 91 (do 2012 r. oznaczona jako dk Nr 1 - klasy G/GP) jak również droga krajowa nr 71 (klasy G), tych wymogów obecnie nie spełniają, a warunki użytkowania terenów sąsiednich nie stwarzają realnych możliwości ich spełnienia w przyszłości.

Zgodnie z przyjętą przez GDDKiA w 2010 roku zasadą zarządcy drogi ma prawo złagodzić rygory projektowania urbanistycznego w sąsiedztwie pasa drogowego w przypadku „gdy klasa techniczna drogi nie odpowiada rzeczywistości, a perspektywa jej przebudowy do jej klasy jest nierealna lub, gdy nowy przebieg drogi krajowej jest już na etapie decyzji środowiskowej” (Pismo GDDKiA-DPI-WW-PS/4117/755/10 z 14 września 2010 r. do Prezesa Krajowej Izby Urbanistów).

Aktualnie przygotowywana jest realizacja zachodniej obwodnicy Łodzi i Zgierza (od autostrady A2 do drogi ekspresowej S8) - drogi ekspresowej S-14, oraz autostrady A-1 na odcinku łódzkim, które mają przejąć większość ruchu tranzytowego przez Zgierz. Obecny przebieg dróg krajowych na terenie Zgierza należy więc traktować jako układ, którego ranga i klasa mogą zostać w perspektywie czasu obniżone.

W odniesieniu do drogi krajowej nr 71 w aktualnie obowiązującym studium wskazany jest, jako docelowy jej nowy przebieg, pozwalający na wyeliminowanie ruchu tranzytowego ze ścisłego centrum Zgierza.

5. Droga wojewódzka

W obszarze miasta przebiega jedna droga wojewódzka Nr 702 ulicą Piątkowską. Ulica posiada jedną jezdnię dwupasową o nawierzchni bitumicznej. Zgodnie ze zaktualizowanym planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego projektowana jest zmiana trasowania południowego odcinka drogi i jej połączenie z trasą S-14 poza granicami administracyjnymi miasta Zgierza.

6. Drogi (ulice) powiatowe

Drogi (ulice) ustanowione jako powiatowe należą do najistotniejszych w obsłudze miasta. Tworzą podstawową sieć obsługi wewnątrzmięskiej. Do dróg powiatowych zalicza się następujące ulice: Piłsudskiego, Szczawińska, Wiosny Ludów, Konstantynowska, Gałczyńskiego, Musierowicza, Kasprowicza, Przemysłowa, fragmenty Łęczyckiej i Parzęczewskiej, Piotra Skargi, Chełmska, Łagiewnicka, Mielczarskiego, odcinek Kuropatwińskiej, Targowa, Skwarna, Uroczą, Rondo Sybiraków.

Zarządcą dróg powiatowych jest Zarząd Powiatu Zgierskiego.

7. Drogi gminne i wewnętrzne

Łączna długość tych dróg wynosi około 160 km, a liczba ulic ponad 230. W 2008 r. było 61,4 km ulic o utwardzonych nawierzchniach jezdni (w tym 44,1 km o nawierzchniach bitumicznych, 17,3 km o nawierzchniach ulepszonych) oraz około 102 km ulic o nawierzchniach nieutwardzonych.

Warto tu także zaznaczyć, że drogi wewnętrzne nie są drogami publicznymi i pozostają w zarządzie administratora terenu, na których są położone.

8. Łączna długość dróg (ulic) publicznych na terenie Zgierza 204,375 km (stan na sierpień 2008 r.), w tym:

- z nawierzchnią bitumiczną - 84,519 km,
krajowe - 13,737 km,
wojewódzkie - 2,872 km,
powiatowe - 20,633 km,
miejskie - 44,100 km;
- z nawierzchnią ulepszoną (trylinka, polbruk, bruk, płyty żelb.) - 17,327 km,
krajowe - 0,000 km,
wojewódzkie - 0,000 km,
powiatowe - 0,000 km,
miejskie - 17,327 km;
- z nawierzchnią ziemną ulepszoną (tłuczeń, szlaka) - 102,376 km:
krajowe - 0,000 km,
wojewódzkie - 0,000 km,
powiatowe - 0,364 km,
miejskie - 102,376 km;
- z nawierzchnią ziemną - 0,153 km:
krajowe - 0,000 km,
wojewódzkie - 0,000 km,
powiatowe - 0,153 km,
miejskie - 0,000 km.

Na terenie miasta występują również drogi wewnętrzne, w tym drogi wewnętrzne Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na Osiedlu 650-lecia:

ul. Jana Lechonia,
ul. Bolesława Leśmiana,
ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego.

Nazwy ulic zostały również nadane drogom prywatnym, do których zaliczają się:

ul. Kalinowa,
ul. Stefana,
ul. Sudecka,
ul. Świerkowa,
ul. Wilamowska,
ul. Lawendowa,
ul. Zagadkowa,
ul. Skupińskiego.

9. Krytyczna ocena obecnego układu drogowo-ulicznego dotyczy przede wszystkim:

- 1) przebiegu drogi krajowej Nr 91 (do 2012 r. dk nr 1), tj. ulic: Łódzkiej, Armii Krajowej, Łęczyckiej i Ozorkowskiej. Natężenie ruchu na drodze Nr 91 (w tym znaczny udział tranzytowego ruchu ciężarowego) jest zbyt duże, aby w oparciu o istniejący korytarz uzyskać właściwe zapewnienie sprawności tej drogi. Przebieg drogi niosąc wysokie uciążliwości dla otaczającego zagospodarowania (w tym dla centrum miasta), powoduje również ograniczenia w powiązaniach strukturalnych jednostek miejskich. Kolizje występują pomiędzy bardzo wysoką klasą drogi, a istniejącym w jej sąsiedztwie zainwestowaniem (brak możliwości obsługi nowego zainwestowania bezpośrednio z drogi krajowej);
- 2) parametrów drogi krajowej Nr 71, jako nieodpowiednich do przeniesienia ruchu tranzytowego, szczególnie na odcinkach ulic: Cezaka, 3 Maja i Sieradzkiej. Znaczne uciążliwości odczuwane są również na odcinku śródmiejskim i w pobliżu targowiska miejskiego. Wskazany w Studium z 2005 roku, omijający ściśle centrum nowy przebieg drogi wymaga dużych nakładów finansowo-inwestycyjnych, z uwagi na konieczność realizacji znacznych jego odcinków jako zupełnie nowych ulic. Ponieważ realizacja nowego przebiegu drogi w najbliższym czasie nie jest planowana, modernizowane są poszczególne odcinki istniejącego przebiegu drogi;
- 3) szeregu skrzyżowań na trasach dróg krajowych wymagających rozbudowy, poszerzenia wlotów i wprowadzenia sygnalizacji świetlnej. W wielu przypadkach występują silne ograniczenia dostępności z tych dróg na tereny sąsiadujące;
- 4) ulicy Długiej i rejonu Placu Kilińskiego wymagających usprawnienia ruchu, modernizacji lub wsparcia innymi nowymi ciągami w układzie komunikacyjnym;
- 5) wiaduktów sieci ulicznej na przecięciu z liniami kolejowymi nie posiadających wystarczających parametrów i nie zapewniających właściwych parametrów skrajni.

VIII.2. Główne problemy niesprawności układu uliczno-drogowego

Formułuje się trzy zagadnienia problemowe, z których pierwszy, dotyczący przebiegu drogi krajowej Nr 91 (do 2012 r. oznaczonej jako droga krajowa nr 1), uznaje się za najistotniejszy, jednocześnie najbardziej uciążliwy dla miasta.

1) przebieg drogi krajowej Nr 91

Zalecana klasyfikacja drogi – droga GP – główna ruchu przyspieszonego, z dopuszczeniem klasy G – droga główna.

W stanie istniejącym:

- a) trasa spełnia jedynie parametry ulicy zbiorczej (Z) i odcinkami lokalnej (L), przy zdecydowanie nieodpowiednich odległościach między skrzyżowaniami oraz w zasadzie bez ograniczeń zjazdów i dostępności,
- b) niskie (niestandardowe) parametry wiaduktów z koleją,
- c) wysoka uciążliwość dla otoczenia przy jednoczesnym braku możliwości jej ograniczenia,
- d) parametry dostępnego korytarza komunikacyjnego (20 – 30 m w liniach rozgraniczających), w których należy uwzględnić lokalizację torowiska tramwajowego,
- e) ograniczone możliwości przebudowy skrzyżowań (dostępność terenu, istniejące zainwestowanie).

Ewentualna możliwa realna przebudowa drogi, mogłaby polegać głównie na eliminacji niektórych skrzyżowań z innymi ulicami (ograniczenie liczby skrzyżowań do wymogów trasy zbiorczej – Z oraz na krótkich odcinkach – do wymogów drogi klasy G).

Przebudowa taka wnosi niewiele dla udroźnienia ruchu i podniesienia parametrów:

- a) korytarz komunikacyjny pozostałby o szerokości 20 – 30 m,
- b) skrzyżowania mogą być przebudowane w ograniczonym zakresie,
- c) brak możliwości eliminacji zjazdów do posesji,
- d) pozostaje wysoka uciążliwość dla otoczenia,
- e) brak alternatywnej trasy prowadzenia linii tramwajowej.

Inne elementy stanowiące obciążenie finansowe przy przebudowie drogi są następujące:

- a) niezwykle trudne przebudowy wiaduktów kolejowych,
- b) na niektórych odcinkach np. Proboszczewice – konieczność budowy fragmentów równoległej sieci ulic lokalnych.

Wniosek:

Natężenie ruchu na drodze krajowej Nr 91 należy ograniczyć przenosząc ruch tranzytowy w obszar peryferyjny miasta - na autostradę A-1 oraz drogę ekspresową S14 – na tzw. obejściu Zgierza;

- 2) przebieg drogi krajowej Nr 71, (wymóg klasyfikacji drogi – G -ulica główna). Uzasadniona jest rezygnacja z przebiegu przez centrum ul. 3 Maja i Sieradzką, wskazany przyszłościowy przebieg tzw. południową obwodnicą;
- 3) problem doprowadzenia wiaduktów do odpowiednich parametrów – trudny i kosztowny, wydaje się być nieco łagodniejszy w sytuacji realizacji nowych obwodowych przebiegów dla tranzytu północ-południe i wschód-zachód.

VIII.3. Uwarunkowania wynikające z analizy ruchu

1. Kształtowanie koncepcji systemu transportu miasta Zgierza posiada silne uwarunkowania wynikające z tras zewnętrznych znaczenia krajowego i regionalnego (drogi, w tym S14, magistralne linie kolejowe), z niesprawnego i trudnego do zasadniczych przekształceń układu ulicznego, z wagi powiązań i wzajemnego oddziaływania w relacji Zgierz – Łódź oraz doświadczeń z dotychczasowego procesu przekształceń układu.

Na przestrzeni ostatnich lat nie udało się w istotny sposób rozwinąć i przekształcić układu ulicznego miasta, na który nałożone są przebiegi zewnętrznych dróg krajowych, w tym drogi nr 1 (obecnie nr 91) – jednej z najbardziej obciążonych dróg w kraju. Głównymi ograniczeniami okazały się tu kolizje z zainwestowaniem i zabudową.

2. Niniejsze opracowanie odnosi się do analiz i prognoz ruchu wykonanych dla poprzedniego opracowania Studium z 2005 r. Z symulacji ruchu samochodowego stanu istniejącego wynika, że w mieście przeważał ruch zewnętrzny. Ruch wyłącznie wewnątrzmijski (źródło i cel wewnątrz miasta) stanowi około 40%, natomiast około 60% to ruch związany z powiązaniem zewnętrznymi, tj. docelowo-źródłowy (cel lub źródło na zewnątrz) oraz tranzytowy. Uzasadniony staje się więc wniosek o gruntownym przekształceniu węzła dróg zamiejskich.
3. Istniejące w mieście zainwestowanie ogranicza rozbudowę układu ulicznego oraz poszczególnych tras. W wielu opracowaniach przewidywano działania dotyczące rozbudowy sieci ulicznej, a jednak nie zostały one zrealizowane. Dążenia do zapewnienia realności rozwoju układu komunikacyjnego skłoniły do określenia prognozy i analizy wariantów układu, głównie w odniesieniu do kształtowania obwodnicy wewnętrznej:
 - 1) o pełnym obwodzie;
 - 2) w wariacie ograniczonym, tj. bez fragmentu wschodniego.
4. Wnioski z analizy i prognozy ruchu sformułowano następująco:
 - 1) wzrost motoryzacji powoduje powiększenie udziału komunikacji indywidualnej w przewozach. Potrzeby na poziomie 40,0–50,0%-go udziału mogą być zaspokojone przez proponowany w „Studium” układ uliczno-drogowy, który nie powinien być zagrożony niesprawnością;
 - 2) istotnymi usprawnieniami funkcjonowania układu miejskiego staje się realizacja drogi ekspresowej S14, jako zachodniego obejścia miasta. Przy jej braku mają miejsce duże niesprawności w sieci ulicznej i ruchu kołowym. Aktualnie zostały one przejściowo złagodzone przez modernizację drogi Nr 1 (obecnie nr 91) w śródmiejskim fragmencie przebiegu. Przecięcie dróg krajowych w rejonie centralnym miasta powoduje jednak szereg kolizji i zagrożeń, ogranicza sprawność układu komunikacyjnego;
 - 3) ulice wylotowe w kierunku do Łodzi (Łódzka i Konstytucyjna), wymagają modernizacji do wielopasowych (ewentualnie dwujezdniowych);
 - 4) uzasadniona jest obwodnica wewnętrzna.
5. Generalne wnioski do kierunków zagospodarowania przestrzennego sformułowuje się następująco:
 - 1) należy wyeliminować, a co najmniej zdecydowanie ograniczyć ruch tranzytowy z obszaru centralnego miasta;
 - 2) korzystne byłoby zmniejszenie potencjału generującego ruch w rejonie śródmieścia;
 - 3) wskazana jest lokalizacja nowych form zagospodarowania generującego ruch komunikacyjny w południowej części miasta (rejon Kurak – Boruta) lub w sąsiedztwie projektowanych węzłów trasy S-14.
6. Wielkości ruchu samochodowego w centrum miasta nie wskazują na konieczność wprowadzenia zasady strefowej dostępności komunikacyjnej centrum.

VIII.4. Uwarunkowania wynikające z układu komunikacji zbiorowej – stan, ocena

1. Układ składa się z sieci tras komunikacji o charakterze miejskim, o funkcji lokalnej i międzygminnej (aglomeracyjnej) oraz tras kolejowych.

2. Komunikację o charakterze miejskim tworzą trasy tramwajowe i sieci linii autobusowych.

Podstawową trasą tramwajową stanowi linia Łódź – Zgierz – Ozorków, z odgałęzieniem w Zgierz ulicą 1-go Maja do pętli na Placu Kilińskiego.

Znaczenie obsługi tramwajowej jest bardzo istotne w przewozach do Łodzi, a także – chociaż już w mniejszym stopniu - w podróżach wewnętrznych w Zgierz. Natężenie ruchu pasażerskiego zdecydowanie maleje na odcinku Zgierz – Ozorków.

Istotnym plusem komunikacji tramwajowej jest przebieg linii poza jezdnią, na wydzielonym torowisku (z wyjątkiem odcinka śródmiejskiego) i powiązanie z układem komunikacyjnym Łodzi, co pozwala na konkurencyjność względem komunikacji drogowej.

Problemem północnych odcinków trasy tramwajowych są odcinki o przebiegu jednotorowym z mijankami. Przebieg trasy tramwajowej w rejonie staromiejskim, poza wydzielonym torowiskiem (rejon Urzędu Miasta, Urzędu Gminy, Kościoła oraz odcinki ulic: Łęczyckiej i 1 Maja) tworzy ponadto potencjalne zagrożenie bezpieczeństwa dla ruchu samochodowego i pieszych.

3. Komunikacja autobusowa odgrywa istotną rolę w przewozach wewnątrzmijskich i w relacjach Zgierz – Łódź. Miejskie linie autobusowe umożliwiają bezpośrednie połączenie z Łodzią. Komunikacja autobusowa oraz mikrobusy odgrywają również znaczną rolę w powiązaniach regionalnych. Część tras autobusowych obsługuje miejscowości położone wokół Zgierza. Ocenia się pozytywnie standard obsługi, dostępność linii dla mieszkańców, istotnym mankamentem jest jednak brak dworca autobusowego i niedostateczne powiązanie z komunikacją kolejową.

4. Linie kolejowe przebiegające przez Zgierz nie posiadają pierwszorzędного znaczenia i nie są przystosowane do intensywnego ruchu o wyższych prędkościach. Połączenia w relacjach z Łodzią i Kutnem umożliwiające powiązania Zgierza z resztą kraju wymagają modernizacji. Powiązanie z Kutnem, podstawową stacją kolejową aglomeracji łódzkiej w północnej części województwa, jest realizowane jedynie linią jednotorową. Głównym kierunkiem ruchu pasażerskiego jest połączenie z Łodzią. Ze względów technicznych ograniczony jest ruch na linii do Łowicza. Linia ma zostać zmodernizowana w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla województwa łódzkiego. Mankamentem komunikacji kolejowej jest brak właściwego standardu dla pasażerów na dworcu oraz przystankach kolejowych (Zgierz Północny i Jedlicze Łódzkie-Zgierz Kontrewers).

Usprawnieniu komunikacji ma służyć realizacja projektu Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej. Przebudowa istniejących i budowa nowych przystanków w ramach tej inwestycji pozwoli na lepszą dostępność podróźnych do tego środka transportu. W połączeniu ze zwiększeniem częstotliwości kursów planowane inwestycje powinny znacząco wzmocnić rolę komunikacji kolejowej w ramach aglomeracji łódzkiej.

IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

IX. 1. Zaopatrzenie w wodę, stan i ocena systemu

1. Miasto posiada zbiorczy system zaopatrzenia w wodę, obejmujący: ujęcia wody, stację uzdatniania wody oraz sieć rozprowadzającą. Ujęcie wody składa się z 9 studni głębinowych zlokalizowanych przy ulicy Ciosnowskiej. Łączna wydajność ujęć określona pozwoleniem wodnoprawnym wynosi 780 m³/h. Średni pobór wody kształtuje się na poziomie około 400 m³/h.
Stacja wodociągowa z urządzeniami do uzdatniania, gromadzenia i przesyłania wody została zmodernizowana w latach 2009-2010 i pozwala na zasilenie całego miasta w wodę o parametrach chemicznych i bakteriologicznych odpowiadających obowiązującym normom.
2. Sieć wodociągowa ma ponad 150 km długości i składa się z odcinków magistralnych oraz sieci rozdzielczej. Poprawie zaopatrzenia w wodę służy wykonany w latach 2008-2009 pierścieniowy układ sieci wodociągowej na terenie miasta.
3. Spółka „Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz” Sp. z o.o. jest właścicielem ujęć wody, stacji uzdatniania oraz systemu wodociągów i świadczy usługi w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną dla miasta Zgierz oraz częściowo dla gminy Zgierz. Obszar obsługiwany przez wodociąg komunalny obejmuje powierzchnię ponad 4200 ha, liczba obsługiwanych mieszkańców przez wodociąg komunalny wynosi ponad 96 %.

IX.1.2. Stan i ocena stacji wodociągowej

Miasto Zgierz zaopatrywane jest w wodę za stacji wodociągowej zlokalizowanej przy ulicy Ciosnowskiej. Na terenie stacji zlokalizowane są niezbędne obiekty technologiczne służące do uzdatniania wody (usuwanie żelaza, manganu oraz ciągła dezynfekcja wody dwutlenkiem chloru).

Ujęcia stacji stanowią studnie:

- ujmujące czwartorzędowy poziom wodonośny, o zatwierdzonej wydajności – $Q_{\max d}=3005[m^3/d]$ i $Q_{\max h} = 150 [m^3/h]$.
- ujmujące górnokredowy poziom wodonośny o zatwierdzonej wydajności – $Q_{\max d}=6752 [m^3/d]$ i $Q_{\max h}=300 [m^3/h]$.

IX. 1.3. Stan i ocena zasobów wód podziemnych

1. Źródłem wody dla potrzeb komunalnych i przemysłowych są ujęcia wód podziemnych. Woda czerpana jest z utworów trzecio- i czwartorzędowych oraz z utworów górnej i dolnej kredy. Ujęcia komunalne dla miejskiego wodociągu zlokalizowane są przy ulicy Ciosnowskiej. Skupiska ujęć o znaczącej wydajności skoncentrowane są również na terenie przemysłowym byłych zakładów ZPB „Boruta”. Pozostałe ujęcia zlokalizowane są na terenie zakładów przemysłowych lub rozproszone na terenie miasta.
2. Na etapie przekształceń gospodarczych należy zwrócić szczególną uwagę na ochronę ujęć głębinowych znajdujących się na terenach nie będących własnością miasta.

Podczas procesu prywatyzacji i dzielenia terenów należy zadbać o prawidłowe zabezpieczenie ujęć wody zgodnie z wymogami.

3. Z aktualnych danych wynika, że wodociąg miejski dysponuje rezerwą wody w ramach zatwierdzonych zasobów komunalnych ujęć podziemnych. Jednakże, jako rezerwa strategiczna wskazane jest przygotowanie do uruchomienia studni CI ujęcia „Kontrewers”, której zatwierdzone zasoby wynoszą $Q_{\max} = 5040$ [m³/d].

IX. 2. System kanalizacji miasta Zgierza, stan i ocena

Na terenie miasta istnieje system kanalizacji rozdzielczej, złożony z kanałów sanitarnych do odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych oraz sieć kanałów deszczowych do odprowadzania wód opadowych. W śródmiejskiej części miasta istnieją fragmenty kanalizacji sanitarnej, do której kierowane są wody opadowe. Sieć rozbudowano w latach 2005-2010 osiągając możliwość podłączenia ponad 89,1% mieszkańców. Część nie skanalizowana to głównie obszar rozproszonej zabudowy na peryferiach miasta, gdzie funkcjonują systemy kanalizacji indywidualnej, z odprowadzeniem ścieków do okresowo opróżnianych zbiorników bezodpływowych szczelnych. Ścieki z tych zbiorników przewożone są do stacji zlewnej ścieków dowożonych, zlokalizowanej w pobliżu oczyszczalni ścieków, a następnie są oczyszczane w ciągu technologicznym oczyszczalni.

Odbiorcą ścieków jest Spółka z o.o. „Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz”, w Zgierzu.

Przekroje głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej doprowadzających ścieki do oczyszczalni dobrane są dla odbioru ścieków sanitarnych. Brak ostatecznego rozdziału kanalizacji sanitarnej i deszczowej w centrum miasta powoduje w trakcie intensywnych opadów i roztopów przepełnienie kanałów i ich prace pod ciśnieniem.

IX.2.1. Kanalizacja sanitarna

1. Obszar miasta zawiera się w naturalnych zlewniach Bzury oraz cieków bez nazwy. Obecnie siecią kolektorów i kanałów sanitarnych objęta jest część miasta położona w zlewni rzeki Bzury i Sokołówki. Poprzez sieć kanałów sanitarnych na obszarze miasta ścieki dopływają na mechaniczno – biologiczno – chemiczną oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną przy ul. Łukasieńskiego.
2. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Bzura. Ścieki sanitarne z obszaru zlewni tej rzeki dopływają grawitacyjnie do oczyszczalni siecią kolektorów i kanałów zbiorczych. Natomiast ścieki z terenów położonych w zlewni rzeki Lindy kierowane są na oczyszczalnię poprzez przepompownie. Dotyczy to osiedla 650-lecia. Rurociąg tłoczny i przepompownie zastosowano również w rejonie Proboszczewic. Tereny te leżą w zlewni rzeki Dzierżąnej. Ponadto układy tłoczne z przepompowniami zostały zastosowane również na terenie osiedli Chełmy, Chełmy-Adelmówek, Rudunki i Podleśna.
3. Sieć kanalizacji sanitarnej jest systematycznie rozbudowywana.

IX.2.2. Kanalizacja deszczowa

1. Znaczna część miasta odwadniana jest powierzchniowo. Wody opadowe spływają zgodnie z naturalnymi warunkami terenowymi do odbiorników rzek Bzury, Wrzącej i Dzierżąnej. Przeważająca część miasta obejmuje tereny silnie zurbanizowane (w tym śródmieście miasta), które leżą w zlewni rzeki Bzury.
2. Południowa część miasta obejmująca tereny leśne oraz obszary zabudowy jednorodzinnej leży w zlewni rzeki Wrzącej. Północna część miasta leżąca poza torami kolejowymi PKP znajduje się w zlewni rzeki Dzierżąnej. Są to niewielkie obszary o zabudowie jednorodzinnej oraz tereny przemysłowe „Rudunki”.
3. Układ miejski kanalizacji deszczowej rozbudowany jest sukcesywnie, przede wszystkim dla terenów zabudowy oraz głównych ciągów komunikacyjnych w zlewni rzeki Bzury. Część nowych układów kanalizacji deszczowej oparta jest również o pozostałe ciekі na terenie miasta.

IX.2.3. Miejska oczyszczalnia ścieków

Przed wybudowaniem oczyszczalni ścieki komunalne i przemysłowe z terenu miasta Zgierza odprowadzane były bez oczyszczania do rzeki Bzury i w znaczący sposób wpływały na zanieczyszczenie Wisły a w konsekwencji wód Bałtyku. Zgierz został uznany za jeden z tzw. 'hot spotów' czyli źródeł największych zanieczyszczeń Bałtyku w skali Europy.

Podjęta w 1992 roku przez miasto Zgierz decyzja o wspólnej z ZPB „Boruta” S.A. budowie oczyszczalni ścieków komunalno-przemysłowych, której efektem jest oddana w 1998 roku inwestycja doprowadziła do radykalnej poprawy jakości wody w Bzurze poniżej Zgierza.

Oczyszczalnia ścieków w Zgierzu zajmuje obszar 8,7 ha, usytuowany wzdłuż lewego brzegu Bzury, w rejonie skrzyżowania ulic Miroszewskiej i Łukasińskiego.

Jest to oczyszczalnia typu mechaniczno-chemiczno-biologicznego.

Ścieki komunalne i przemysłowe dostarczane są do oczyszczalni miejską siecią kanalizacyjną oraz transportem specjalistycznym poprzez punkt zlewny ścieków dowożonych.

IX.2.4. Efekty ekologiczne

Zgodnie z Decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 1 kwietnia 2011 roku, w sprawie szczególnego korzystania z wód udzielono zgodę na wprowadzenie do rzeki Bzury, oczyszczonych w instalacji biologicznej oczyszczalni, ścieków komunalnych w ilości:

$$Q_{\text{śr.d}} = 18\ 000 \text{ [m}^3\text{/d]}$$

$$Q_{\text{max d}} = 50\ 000 \text{ [m}^3\text{/d]} \text{ – w okresach pogody deszczowej}$$

Dopuszczalne wartości parametrów zawartych w pozwoleniu wodno - prawnym			
Lp.	Parametr	Jednostka	Wartość
1	ChZT _(Cr)	mgO ₂ /l	125,0
2	BZT ₅	mgO ₂ /l	15,0
3	Zawiesiny ogólne	mg/l	35,0
4	Azot ogólny	mgN/l	10,0

5	Fosfor ogólny	mgP/l	1
6	Chrom ogólny	mgCr/l	0,50
7	Miedź	mgCu/l	0,50
8	Żelazo	mgFe/l	10,0
9	Cynk	mgZn/l	2,0

Aktualnie obowiązujące pozwolenie zostało udzielone na czas określony tj. od dnia 1 kwietnia 2011 r. do 31 marca 2021 r.

Kontrole WIOŚ w Łodzi oraz analizy jakościowe wykonywane na wylocie do rzeki Bzury wykazują wysoką skuteczność pracy oczyszczalni, a dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń określone w pozwoleniu wodno – prawnym nie są przekraczane.

W załączonej tabeli przedstawiono średnie parametry ścieków oczyszczonych odprowadzanych do rzeki Bzury w latach 2008 – 2012.

Średnie stężenia na wylocie						
L.p.	Parametr mg/ dm ³	2008	2009	2010	2011	2012
1	ChZT _(Cr)	44,8	39,5	40,8	40,5	51,0
2	BZT ₅	6,5	4,7	4,2	3,6	5,1
3	Zawiesina	10,9	13,0	6,5	6,8	7,5
4	Azot ogólny	12,1	12,3	10,1	5,4	4,7
5	Fosfor	0,5	0,5	0,5	0,454	0,399

Dla zobrazowania sprawności oczyszczalni ścieków zestawiono stopień redukcji ładunków zanieczyszczeń w latach 2008 – 2012.

Redukcja ładunków w latach: 2008 – 2012 [%]						
L.p.	Parametr mg/ dm ³	2008	2009	2010	2011	2012
1	ChZT _(Cr)	96,3	96,7	95,5	96,0	96,0
2	BZT ₅	98,9	99,2	99,0	99,3	99,1
3	Zawiesina	97,4	96,8	98,2	98,5	98,4
4	Azot ogólny	84,1	81,2	84,4	92,1	92,8
5	Fosfor	94,8	94,6	92,6	95,3	95,5

IX.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

1. Dostawa mocy następuje z krajowego systemu energetycznego. Na skraju północno-wschodniej części miasta przebiega linia 220kV relacji Janów-Zgierz-Adamów. Wykonane od niej odgałęzienie doprowadzone jest do stacji elektroenergetycznej 220/110 kV „Zgierz” tworząc 2-torową relację liniową Janów-Zgierz i Zgierz-Adamów. Stacja elektroenergetyczna 220/110 kV „Zgierz” powiązana jest ponadto liniami 110kV z Łodzi z RPZ „Rudunki”. Z tego ostatniego wyprowadzona jest linia 110kV do Głowna. Z punktów zasilania wyprowadzono szereg linii 15kV do obsługi głównych koncentracji

zainwestowania w mieście i na terenach przyległych. Zasilanie sieci rozdzielczych na terenie miasta odbywa się również poprzez dwie rozdzielnie 15/15 kV, tj. Rozdzielnię „Zachód” i Rozdzielnię „Śródmieście”.

Bezpośrednie zasilanie odbiorców następuje za pośrednictwem stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci średniego i niskiego napięcia.

Na terenie Zgierza nie występuje potrzeba budowy nowego RPZ w granicach miasta.

2. Linie energetyczne 220 kV przebiegające przez obszar miasta Zgierza, zgodnie z informacją Polskich Sieci Elektroenergetycznych – Centrum S.A wymagają pasa technologicznego linii o szerokości 50 m (po 25 m na obie strony od osi linii).
3. W Zgierzu zaewidencjonowanych jest ponad 25 tys. odbiorców energii elektrycznej. Średnie zapotrzebowanie mocy szczytowej przekracza 12 MW. Rozwój urządzeń elektroenergetycznych w centrum miasta oraz na terenach budownictwa wielorodzinnego zapewnia pokrycie potrzeb.
4. Sukcesywnie modernizowane i rozbudowywane są układy sieci dla zasilania odbiorców na terenie miasta. Linie energetyczne SN i NN oraz stacje SN są sukcesywnie budowane w chwili, gdy zwiększą się potrzeby energetyczne na danym terenie.
5. Energię elektryczną wytwarza również PGE GiEK S.A. - Oddział Elektrociepłownia Zgierz (dawniej „Energetyka Boruta” Sp. z o.o.). Spółka dodatkowo prowadzi przesył energii elektrycznej za pomocą własnych sieci dystrybucyjnych na terenach „Parku Przemysłowego Boruta-Zgierz”.

IX.4. Zaopatrzenie w gaz, stan i ocena systemu

1. Od strony północnej i zachodniej miasto opasuje gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy \varnothing 300 mm, stanowiący fragment systemu magistralnych gazociągów dalekosiężnego przesyłu. Do miasta doprowadzony jest gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy \varnothing 150 mm. Zasila on stację redukcyjno-pomiarową I stopnia, zlokalizowaną w rejonie zbiegu ulic: Aleksandrowskiej i Łukasińskiego.

Odbiorcy zaopatrywani są w gaz częściowo w systemie średniego, a częściowo niskiego ciśnienia. Sieć gazowa średniego ciśnienia wyprowadzona jest z wyżej wymienionej stacji redukcyjno-pomiarowej. Sieć ta jest połączona z siecią średniego ciśnienia, doprowadzoną do Zgierza od stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia, zlokalizowanej w Dąbrówce Wielkiej. Od wschodu do Zgierza doprowadzony jest gaz średniego ciśnienia poprzez gazociąg w Łagiewnikach, który zasila SRP II st. przy ul. Długiej. Stacja stanowi źródło zasilania dla sieci niskiego ciśnienia na osiedlach Krzywie i częściowo na Chełmy.

Sieci niskiego ciśnienia wyprowadzone są ze stacji redukcyjno-pomiarowych II stopnia, zlokalizowanych na terenie miasta. W ramach modernizacji sieci i zmiany zasilania na średnie ciśnienie planowana jest rezygnacja z niektórych stacji II stopnia.

Gazyfikacja objęła niemal całe miasto.

2. Aktualnie nie występuje ograniczenie odnośnie wydajności źródła gazu.
3. Planowana jest realizacja nowej SRP I st. w rejonie miejscowości Klęk, która przejmie funkcje SRP Dąbrówka w kwestii zapewnienia dostaw gazu dla rejonu Strykowa. Dzięki takiemu rozwiązaniu SRP Dąbrówka dysponować będzie znacznymi rezerwami, które poprzez sieć średniego ciśnienia z kierunku północnego będą mogły pokrywać potencjalne zwiększone zapotrzebowanie na gaz w Zgierzu.

4. Aktualnie usługę transportu oraz bieżącą kontrolę jakości dystrybuowanego paliwa gazowego na terenie Zgierza zajmuje się Mazowiecka Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy Łódź. MSG przeprowadza gazyfikację w oparciu o złożone wnioski o określenie warunków przyłączenia do sieci gazowej poprzez potencjalnych przyszłych odbiorców zainteresowanych poborem gazu. Złożone wnioski zostają następnie analizowane pod kątem opłacalności ekonomicznej inwestycji i na tej podstawie MSG sp. z o.o. podejmuje decyzję dotyczącą możliwości jej realizacji.

IX.5. Ciepłownictwo

1. Podstawowy system ciepłowniczy miasta oparty jest o działania wytwórcy ciepła i dzierżawcy sieci ciepłowniczej: PGE GiEK S.A. - Oddział Elektrociepłownia Zgierz (dawniej „Energetyka Boruta” Sp. z o.o.). Pokrywa on potrzeby cieplne odbiorców komunalnych w osiedlach wielorodzinnych, przede wszystkim Osiedla 650-lecia i Osiedla Kurak. Czynnikiem grzejnym w sieci miejskiej jest woda o wysokich parametrach. Elektrociepłownia wyposażona jest w trzy kotły parowe o łącznej mocy zainstalowanej 185 MW, które pracują dla potrzeb grzejnictwa oraz potrzeb technologicznych zakładów funkcjonujących. Na terenie Parku Przemysłowego „Boruta Zgierz” z Elektrociepłowni wyprowadzone są dwie magistrale wody gorącej w kierunku osiedla 650-lecia, które następnie łącząc się ze sobą, tworzą układ pierścieniowy. Od tego pierścienia wykonane jest odgałęzienie w kierunku Osiedla Kurak. Z Elektrociepłowni wyprowadzona jest również sieć wewnętrzna pary technologicznej oraz wody gorącej na potrzeby użytkowników zlokalizowanych na terenie Parku Przemysłowego „Boruta Zgierz”.
2. Pierwsza magistrala przebiega od EC III w kierunku północno – zachodnim, obejmując Osiedle 650-lecia. Druga magistrala przebiega od EC III w kierunku północno - wschodnim, obejmując następujące rejony miasta: Kurak I, Kurak II, Kurak III, następnie dalej kieruje się ulicami M. Skłodowskiej – Curie w kierunku Dubois do skrzyżowania ulic 1 Maja z Dąbrowskiego. Sieć magistralna 2x Ø 250 mm biegnąca na odcinku od komory przy ul. Konstantynowskiej w kierunku Osiedla Kurak III ze względu na swą małą średnicę jest „wąskim gardłem” i w przyszłości na skutek sukcesywnego podłączania odbiorców energii cieplnej może wystąpić zachwianie zdolności pokrycia rosnących potrzeb cieplnych w przesyle.
3. W ostatnich latach obserwuje się, iż na skutek racjonalnej gospodarki zużycie energii cieplnej dla potrzeb miasta znacznie spadło. Wpłynęły na to głównie korzystniejsze parametry termiczne przegród zewnętrznych modernizowanych budynków oraz zmiany techniczne polegające na wprowadzeniu nowych układów automatycznej regulacji c.o. i c.w. w węzłach wymiennikowych, wprowadzenie nowoczesnych regulatorów w zakresie stabilizacji ciśnienia dyspozycyjnego oraz wprowadzanie zasady rozliczeń odbiorców końcowych na podstawie liczników energii cieplnej.
4. Układem ciepłowniczym miejskim nie są objęte znaczne fragmenty śródmieścia, w tym mieszkalne budynki wielokondygnacyjne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Większość z tej zabudowy ogrzewana jest poprzez rozwiązania indywidualne lub za pośrednictwem kotłowni lokalnych.
5. Polityka energetyczna miasta winna dążyć do tworzenia warunków dla rozwoju istniejącego systemu ciepłowniczego Zgierza. Rozwój ten jest o tyle prosty, że w rejonach uciepłownionych znajduje się wielu potencjalnych odbiorców,

a w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta znajdują się zwarte zespoły zabudowy jednorodzinnej o dużej gęstości zapotrzebowania mocy cieplnej.

Wariant rozwoju systemu związany jest z poszukiwaniem odbiorców. Poszerzanie rynku odbiorców powinno następować poprzez:

- przejęcie zasobów nie wyposażonych w instalację CO i CW;
- zaoferowanie konkurencyjnie cenowo ciepła sieciowego dla odbiorców zaopatrywanych obecnie z lokalnych kotłowni;
- podłączenie nowych odbiorców.

Wzrost ucieplnienia terenów miejskich spowoduje polepszenie warunków sanitarnych w mieście i zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego.

W miejscach gdzie powiększenie zasięgu usług stałoby się niemożliwe, należałoby zalecać rozwiązania korzystające z nowoczesnych technologii wysokosprawnego spalania węgla, gazu, oleju opałowego lub energii elektrycznej w sposób pośredni i bezpośredni.

6. Orientacyjne parametry i dane techniczne elektrociepłowni PGE GiEK S.A. - Oddział Elektrociepłownia Zgierz (dawniej „Energetyka Boruta” Sp. z o.o.):

Rodzaj paliwa podstawowego	Węgiel/biomasa
Liczba kotłów energetycznych	2
Liczba kotłów ciepłowniczych	1
Wydajność osiągalna wszystkich kotłów [t/h]	262
Moc znamionowa wszystkich kotłów [MW]	185
Liczba turbozespołów	2
Moc elektryczna zainstalowana [MW]	36,3
Produkcja energii elektrycznej brutto (2007) [MWh]	26 282
Produkcja energii cieplnej brutto (2007) [GJ]	744 842

Kocioł K3 OF-100 jest obecnie podstawową jednostką produkcyjną. Kocioł po modernizacji opalany jest węglem brunatnym (przed modernizacją opalany był węglem kamiennym), z możliwością spalania również węgla kamiennego i innych paliw alternatywnych (biomasy). Modernizacja kotła OF-100 pozwoliła Spółce dostosować się do standardów obowiązujących w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 4 sierpnia 2003 r. w sprawie standardów emisyjnych z instalacji (Dz. U. z 2003 r. Nr 163, poz. 1584). Emisje dwutlenku siarki oraz tlenków azotu zmniejszyły się w sposób znaczący i są znacznie niższe od wielkości dopuszczalnych. Ponadto modernizacja umożliwiła dostosowanie podstawowej jednostki produkcyjnej pary do zmniejszonego odbioru ciepła w wodzie i parze.

IX. 6. Gospodarka odpadami

1. Uprzednio eksploatowane (od 1967 roku) składowisko odpadów komunalnych wyczerpało swoją pojemność. Składowisko zlokalizowane było przy ulicy Szczawińskiej w Zgierzu na terenie dawnego wyrobiska żwirowni, w północno - wschodniej części miasta, w odległości około 4 km od centrum i zajmowało obszar około 4,8 ha.

Użytkowane przez 37 lat składowisko nie posiadało żadnych formalnych uzgodnień. Nie stosowano tam niezbędnych do prawidłowej eksploatacji urządzeń, zabezpieczeń konstrukcyjnych i izolacyjnych w związku z czym stanowiło bardzo poważne zagrożenie dla środowiska naturalnego związane ze skażeniem wód gruntowych odciekami ze zdeponowanych odpadów.

Na skutek realnego zagrożenia Zarząd Miasta Zgierza podjął decyzję o zakończeniu eksploatacji składowiska z dniem 30.09.1999 r. Odpady komunalne z terenu miasta wywożone są do Regionalnej Instalacji Przekształcania Odpadów Komunalnych w Kutnie (zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego Nr XXVI/481/12 z dnia 21.06.2012 r.).

2. System gospodarki odpadami stałymi w Zgierzu opiera się na następujących założeniach:
 - maksymalnej segregacji odpadów i wykorzystaniu produktów procesów technologicznych;
 - ograniczenie do minimum ilości i asortymentu produktów trwale deponowanych na wysypisku;
 - możliwość zastosowania do utylizacji odpadów nowych technologii;
 - rekultywacja składowiska przy ulicy Szczawińskiej.
Powyższe założenia, wymusiły podjęcie inwestycji związanej z wybudowaniem zakładu utylizacji odpadów komunalnych z terenu miasta Zgierza oraz gmin sąsiednich, zgodnie z warunkami określonymi w ustawie „O odpadach” z dnia 21.04.2001 r. oraz dyrektywy Unii Europejskiej o składowaniu odpadów.
3. Wspomaganie systemu gospodarki odpadami możliwe jest przez:
 - działalność Zakładu Utylizacji Odpadów dla miasta Zgierza w południowo – zachodniej części miasta,
 - spalanie odpadów w specjalistycznych instalacjach oraz współspalanie posegregowanych odpadów w kotle fluidalnym znajdującym się na terenie PGE GiEK S.A. - Oddział Elektrociepłownia Zgierz (dawniej „Energetyka Boruta” Sp. z o.o.).
4. Na obszarze całego miasta zakazuje się lokalizacji nowych zakładów utylizacji, odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych.

IX. 7. Telekomunikacja

Miasto Zgierz jest dobrze wyposażone w sieci telekomunikacyjne –zarówno pod względem dostępności do sieci przewodowych, jak również sieci bezprzewodowych. Wraz z rozwojem technologii przesyłu informacji sieć telekomunikacyjna może wymagać realizacji nowych urządzeń i infrastruktury, pozwalających na zwiększenie dostępności do sieci szerokopasmowej.

X. ELEMENTY „STRATEGII ROZWOJU MIASTA ZGIERZA NA LATA 2008-2015” I JEJ ZWIĄZKI ZE STUDIUM

1. Strategię rozwoju miasta kształtują dwa podstawowe dokumenty przyjmowane przez Radę Miasta. W wypadku Zgierza są to:
 - 1) strategia społeczno-gospodarcza rozwoju miasta określana mianem „Strategii rozwoju miasta Zgierza”;
 - 2) polityka przestrzenna wyrażana poprzez „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza”.Studium stwarza ramy przestrzenne dla realizacji celów i zadań rozwojowych określonych w Strategii oraz przedstawia uwarunkowania i kierunki rozwojowe, wynikające ze specyfiki przestrzeni miejskiej. Nierozdzielność obu dokumentów

wyrażona jest między innymi także poprzez przenikanie się określeń zawartych w misji miasta przyjętej w strategii oraz w celu polityki przyjmowanej w Studium.

2. Poniżej podaje się generalne ustalenia aktualnej Strategii uszczegóławiając te, które mają bezpośredni związek z zagospodarowaniem przestrzeni.

Uchwałą Nr XXII/199/08 z dnia 26 czerwca 2008 r. Rada Miasta Zgierza przyjęła Strategię rozwoju miasta Zgierza na lata 2008 – 2015. Dokument ten jest aktualizacją dotychczasowej Strategii rozwoju miasta Zgierza na lata 2002-2010, przyjętej uchwałą Rady Miasta Zgierza w dniu 27 czerwca 2002 r.

Aktualizacja dokumentu z 2002 r. wynika z przyczyn wewnętrznych i zewnętrznych, między innymi z kierunku przyjętego dla całego kraju – funkcjonowania w strukturach Unii Europejskiej. Studium uchwalone w 2005 r. współgrało ze strategią przyjętą w 2002 r. Pomimo dokonanych zmian w zapisie, ogólne założenia strategii i studium w ciągu tych minionych lat nie uległy zasadniczej zmianie. W aktualnej Strategii ustalono:

„Wizja miasta Zgierza to: Otwarty i przyjazny Zgierz miejscem Twojego sukcesu i rozwoju”.

„Misja miasta Zgierza to: Stworzenie środowiska przyjaznego dla społeczności lokalnej oraz podniesienia poziomu ich życia i funkcjonowania do standardu europejskiego przez zapewnienie stałego, zrównoważonego rozwoju opartego na solidnej bazie społecznej i gospodarczej”.

W Studium pod pojęciem rozwoju Zgierza rozumie się przede wszystkim procesy związane z wykorzystaniem walorów położenia miasta, zainwestowania i użytkowania jego terenów dla kształtowania korzystnych warunków zamieszkania i aktywności gospodarczej, przeciwdziałaniem (także i przez politykę przestrzenną) degradacji środowiska przyrodniczego i kulturowego, podnoszeniem standardów cywilizacyjnych miasta, jego sprawności funkcjonalnej, a w konkluzji warunków życia w mieście przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju.

Jako główne cele strategiczne rozwoju miasta w Strategii przyjęto (poniżej podaje się wypisy z tekstu Strategii):

- cel 1: Zdrowe, światłe, kulturalne i z informatyzowane społeczeństwo.
- cel 2: Czyste środowisko naturalne i racjonalnie zagospodarowana przestrzeń miasta.
- cel 3: Stabilny i trwały rozwój gospodarczy miasta Zgierza.

Cel 1: Zdrowe, światłe, kulturalne i z informatyzowane społeczeństwo

PRIORYTETY:

- 1.1. Tworzenie nowoczesnego programu sportowo- rekreacyjnego i kulturalnego dla miasta.
- 1.2. Dostosowanie placówek oświatowych do potrzeb mieszkańców miasta i rynku pracy.
- 1.3. Poprawa systemu opieki zdrowotnej i socjalnej.
- 1.4. Budowa społeczeństwa informatycznego.

Cel 2: Czyste środowisko naturalne i racjonalnie zagospodarowana przestrzeń miasta

PRIORYTETY:

- 2.1. Stworzenie przyjaznych warunków dla lokalizacji potencjalnych inwestycji
- 2.2. Stworzenie warunków do racjonalizowania przestrzeni miasta
- 2.3. Racjonalna polityka mieszkaniowa
- 2.4. Poprawa stanu środowiska naturalnego

Cel 3: Stabilny i trwały rozwój gospodarczy miasta Zgierza

PRIORYTETY:

- 3.1. Stymulowanie rozwoju przedsiębiorczości
- 3.2. Pozyskiwanie nowych źródeł dochodów budżetu miasta, jako instrumentu rozwoju gospodarczego
- 3.3. Promocja miasta w celu pozyskania inwestorów, kapitału, mieszkańców i turystów

Zadania odnoszone do priorytetów poszczególnych celów strategicznych

- 1.1.1. - rozszerzenie i zróżnicowanie oferty rekreacyjno- sportowej i kulturalnej dostosowanej do potrzeb odbiorców
- 1.1.2. - poszerzenie bazy działalności placówek kultury i rekreacji oraz unowocześnienie sprzętu
- 1.1.3. - zacieśnianie współpracy pomiędzy placówkami
- 1.2.1. - placówki oświatowe dostosowane do zmieniającej się rzeczywistości
- 1.2.2. - bezpieczeństwo młodzieży w zgierskich placówkach rozwojowych
- 1.2.3. - stworzenie warunków do zmian formy wychowania przedszkolnego
- 1.2.4. - pozyskiwanie środków zewnętrznych na rozwój oferty edukacyjnej
- 1.3.1. - poprawa dostępności do nowoczesnych metod leczenia
- 1.3.2. - przeciwdziałanie marginalizacji i wykluczeniu społecznemu
- 1.3.3. - profilaktyka zdrowotna
- 1.3.4. - przywrócenie medycyny szkolnej wraz z szerokim prowadzeniem edukacji i profilaktyki prozdrowotnej wśród dzieci i młodzieży
- 1.3.5. - program działań w zakresie wolontariatu prowadzonego przez młodzież szkolną
- 1.4.1. - zakup i wdrożenie infrastruktury teleinformatycznej
- 1.4.2. - stworzenie pełnego monitoringu miasta
- 2.1.1. - zabezpieczenie terenów pod inwestycje
- 2.1.2. - rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej
- 2.2.1. - przywracanie ładu przestrzennego zwłaszcza na terenach śródmiejskich
- 2.2.2. - odnowa zabytkowego układu urbanistycznego
- 2.3.1. - rozwój budownictwa mieszkaniowego

-
- 2.3.2. - efektywne zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowym
 - 2.4.1. - kontynuacja budowy systemu gospodarowania odpadami
 - 2.4.2. - optymalne zagospodarowanie terenów z punktu widzenia ochrony środowiska
 - 2.4.3. - podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców i przedsiębiorców
 - 3.1.1. - zabezpieczenie terenów pod inwestycje usługowe, usługowo-mieszkalne i przemysłowe poprzez przygotowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 - 3.1.2. - rewitalizacja obszaru Parku Kulturowego Miasto Tkaczy dla potrzeb usług, w szczególności turystycznych i kultury
 - 3.1.3. - opracowanie i wdrożenie Programu Rozwoju Turystyki dla Miasta Zgierza
 - 3.1.4. - realizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji Centrum Zgierza
 - 3.1.5. - kontynuacja i wprowadzenie nowych projektów realizowanych wspólnie z instytucjami nauki
 - 3.1.6. - rozwijanie współpracy gospodarczej i kulturalnej z miastami krajów europejskich w celu wykorzystania ich doświadczeń w zakresie rozwoju gospodarczego, naukowego i kulturalnego
 - 3.1.7. - współpraca samorządu terytorialnego z organizacjami samorządu gospodarczego i biznesem w celu organizacji wspólnych przedsięwzięć i wzmocnienia instytucji otoczenia biznesu
 - 3.1.8. - pomoc przedsiębiorcom w poszukiwaniu dofinansowania zewnętrznego na rozwój przedsiębiorstw
 - 3.2.1. - wykorzystanie współpracy sektora publicznego z prywatnym do realizacji zadań własnych gminy
 - 3.2.2. - tworzenie warunków do lokalizacji siedzib firm inwestorów zewnętrznych na terenie miasta Zgierza
 - 3.2.3. - tworzenie warunków dla osiedlania się nowych mieszkańców w Zgierzu i wiązania swojego rozwoju z naszym miastem
 - 3.3.1. - współpraca z instytucjami, organizacjami społecznymi i gospodarczymi, innymi samorządami w celu promocji miasta wśród inwestorów i w celu promocji działalności przedsiębiorców oraz instytucji funkcjonujących na terenie miasta
 - 3.3.2. - inicjowanie i wspieranie rozwoju kontaktów samorządowych na szczeblu krajowym i europejskim w celu promocji walorów miasta wśród potencjalnych inwestorów, mieszkańców i turystów
 - 3.3.3. - wspieranie i organizacja imprez handlowych, kulturalnych, sportowych i naukowych o zasięgu lokalnym, krajowym i europejskim
 - 3.3.4. - identyfikacja i gromadzenie danych dotyczących miasta i jego wizerunku
 - 3.3.5. - gromadzenie, aktualizowanie i upublicznianie aktualnej oferty miasta
 - 3.3.6. - dążenie do uproszczonej formy obsługi potencjalnych inwestorów, turystów i mieszkańców w zakresie należącym do władz lokalnych

3.3.7. - prowadzenie działań mających na celu tworzenie ogólnodostępnych zasobów informacyjnych o mieście w sieci Internet.

3. Niemal wszelkie działania związane z rozwojem i przekształceniami miasta mają swoje reperkusje przestrzenne. W konsekwencji Studium wiąże się więc bezpośrednio nie tylko z gospodarką przestrzenną, ale i z ogólną strategią rozwoju miasta, stanowiąc jej element ustawowo usankcjonowany. Strategia Rozwoju Miasta Zgierza i sporządzane Studium są opracowaniami komplementarnymi, wzajemnie się przenikającymi.

Z wymienionych w Strategii celów bezpośredni związek ze Studium, a więc z gospodarowaniem przestrzenią, posiadają przede wszystkim zadania wiążące się z:

- a) ośrodkami sportu, rekreacji, kultury,
- b) edukacją i służbą zdrowia,
- c) infrastrukturą teleinformatyczną,
- d) zabezpieczeniem terenów pod inwestycje,
- e) rozbudową i modernizacją infrastruktury technicznej,
- f) przywracaniem ładu przestrzennego, zwłaszcza na terenach śródmiejskich,
- g) odnową zabytkowego układu urbanistycznego,
- h) rozwojem budownictwa mieszkaniowego i zasobami mieszkaniowymi,
- i) lokalizacją potencjalnych inwestycji gospodarczych,
- j) kontynuacją budowy systemu gospodarowania odpadami,
- k) zagospodarowaniem terenów z punktu widzenia ochrony środowiska,
- l) zabezpieczeniem terenów pod inwestycje usługowe, usługowo-mieszkaniowe i przemysłowe poprzez przygotowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- m) rewitalizacją obszaru Parku Kulturowego Miasto Tkaczy dla potrzeb usług,
- n) opracowaniem i wdrożeniem Programu Rozwoju Turystyki dla Miasta Zgierza,
- o) realizacją Lokalnego Programu rewitalizacji Centrum Zgierza,
- p) rozwojem gospodarczym, naukowym i kulturalnym,
- q) rozwojem biznesu i przedsiębiorstw,
- r) realizacją zadań własnych gminy,
- s) promocją miasta.

Przedstawione uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej odnoszą się do wyżej wymienionych zadań między innymi poprzez określenie:

- a) miejsca Zgierza w systemie osadniczym powiatu Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej i województwa oraz związków z układami w skali ogólnopolskiej (poprzez układy komunikacyjne i przyrodnicze),
- b) systemu środowiska przyrodniczego i zasad jego ochrony oraz wykorzystania tego waloru rozwojowego miasta,
- c) dziedzictwa kulturowego, zasad jego ochrony i promocji,
- d) kierunków zagospodarowania miasta, uwzględniających aktualne potrzeby rozwojowe,
- e) zasad rozwiązywania problemów związanych z układem komunikacyjnym, przestrzennym i infrastrukturą techniczną.

Wykorzystanie potencjału miasta i jego szans rozwojowych, przy podjęciu planowych, skoordynowanych działań, wpisujących się w krajowy i regionalny system planowania, może przyczynić się do znaczącej poprawy jakości życia mieszkańców oraz walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

TOM 2

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

XI. POLITYKA PRZESTRZENNA, JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU MIASTA

1. Nadrzędnym celem polityki rozwojowej miasta Zgierza jest podnoszenie standardu warunków życia mieszkańców miasta przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju. Kierunkiem realizacji polityki przestrzennej w tym zakresie jest:
 - 1) uzyskiwanie coraz to wyższej sprawności funkcjonowania miejskich struktur przestrzennych poprzez przekształcanie układu komunikacyjnego, podnoszenie stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów i zainwestowania kubaturowego;
 - 2) wykorzystanie położenia i funkcji miasta w strukturze osadniczej województwa, aglomeracji, obszaru metropolitalnego, różnorodnych jego związków zewnętrznych oraz terytorialnych warunków jego rozwoju dla podnoszenia atrakcyjności miasta, jako obszaru korzystnego do inwestowania i koncentracji funkcji subregionalnych;
 - 3) przeciwdziałanie degradacji walorów miasta w zakresie środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, potencjału intelektualnego mieszkańców.
2. Główne strategiczne cele rozwoju podporządkowane celowi nadrzędnemu, to przede wszystkim:
 - 1) rozpoznawanie stanu przestrzeni miasta, jej zagospodarowania i użytkowania, powiązań zewnętrznych i zależności wewnętrznych, oceny, ochrony i efektywnego wykorzystania występujących walorów w myśl zasady zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałania konfliktom i barierom związanym z użytkowaniem przestrzeni, a w konsekwencji określenie rejonów predysponowanych dla rozwoju podstawowych funkcji miejskich (szczególnie poprzez diagnozę środowiska przyrodniczego i kulturowego, ich ochronę, kształtowanie i racjonalne wykorzystanie dla celów rozwojowych), kierunków rozwoju układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;
 - 2) integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami miejskimi poprzez wpływanie na formułowanie zadań rządowych i wojewódzkich, związanych z priorytetami rozwoju miasta oraz na treść strategii rozwoju województwa, planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, planu obszaru metropolitalnego;
 - 3) wykorzystanie dla rozwoju miasta zewnętrznych powiązań funkcjonalno-przestrzennych, w tym w ramach powiatu, aglomeracji, obszaru metropolitalnego;
 - 4) tworzenie zbioru informacji stwarzających warunki dla budowania pozytywnego wizerunku miasta, marketingu jego walorów dla działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej, w tym dla działalności ofertowej miasta o funkcji subregionalnej;
 - 5) prowadzenie monitoringu gospodarki przestrzennej.
3. Powyższe cele zbieżne są z ogólną wizją rozwoju województwa łódzkiego i Zgierza, określonymi zarówno w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, jak i w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza z 2005 roku oraz z poglądami na kierunki rozwoju miasta zawartymi w Strategii rozwoju.

W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju miasta i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

XII. GENERALNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGIERZA

Stosunek do przedstawionych uprzednio wielorakich uwarunkowań rozwoju Zgierza, w tym odnoszących się bezpośrednio do kształtowania jego polityki przestrzennej, znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w Studium kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta – w odniesieniu do problematyki przyrodniczej, dziedzictwa kulturowego, komunikacyjnej i uzbrojenia komunalnego.

Układ funkcjonalno-przestrzenny miasta określany w Studium:

- 1) – wyraża dążenie do ograniczenia wykazanych uprzednio barier rozwojowych miasta lub sytuacji konfliktowych poprzez:
 - a) konsekwentne przekształcanie istniejącego układu komunikacyjnego (ze splotem komunikacyjnym i jego negatywnymi konsekwencjami na styku Starego i Nowego Miasta) na model obwodnicowo-promienisty, z propozycją nowych tras dróg krajowych na szlaku północ – południe i wschód – zachód, umożliwiającą spełnienie wymagań technicznych, jakie obowiązują w stosunku do wysokich kategorii dróg. Jego zaletą jest umożliwienie eliminacji ruchu tranzytowego przez centrum miasta, lepsze skomunikowanie poszczególnych rejonów miasta, udostępnienie obszarów rozwojowych dla różnorodnych funkcji miejskich, w rezultacie polepszenie funkcjonalności struktur przestrzennych, ograniczenie skażenia środowiska w obszarze śródmiejskim, podniesienie stopnia bezpieczeństwa, w tym dla transportu ładunków niebezpiecznych,
 - b) wyraźne przedstawienie i określenie funkcji wieloprzestrzennych układów przyrodniczych, związanych nie tylko z samym miastem, ale także i regionem łódzkim (w tym przede wszystkim podkreślenie roli korytarza ekologicznego Bzury, lasów i terenów wodonośnych oraz podniesienie stopnia ich ochrony);
- 2) – wyraża dążenie do wykorzystania szans rozwojowych Zgierza wynikających z jego położenia geograficznego, związków zewnętrznych, podjętych decyzji rządowych i samorządu zgierskiego poprzez:
 - a) zachowanie trasy projektowanej drogi ekspresowej S-14 łączącej projektowaną autostradę A-2 ze Zgierzem, Łodzią i innymi miastami Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego oraz z projektowaną trasą S-8. Przeniesienie ruchu tranzytowego z obecnej drogi krajowej Nr 91 (do 2012 r. oznaczonej jako dk nr 1) na autostradę A-1 oraz trasę ekspresową S14 (po ich zrealizowaniu),
 - b) zachowanie możliwości terenowych dla potrzeb modernizacji i rozwoju Łódzkiego Węzła Kolejowego poprzez wyznaczenie terenu dla nowej trasy linii kolejowej w kierunku północnym,
 - c) rozwój Parku Przemysłowego, obejmującego zasadniczy kompleks terenów byłych zakładów „Boruta” i terenów strefy przemysłowo-komunalnej,
 - d) zachowanie lokalizacji kompleksów Podstrefy Zgierz Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w rejonie Boruty i Rudunek wraz z propozycjami poszerzenia obszarów działalności gospodarczej,
- 3) – wyraża dążenie do zachowania wartości obecnego zainwestowania miasta, wykorzystania jego rezerw terenowych, podnoszenia standardu cywilizacyjnego struktur miejskich poprzez:
 - a) uszanowanie wartości kulturowych historycznie ukształtowanego układu funkcjonalno-przestrzennego Plac Jana Pawła II – ul. Długa – Plac Kilińskiego, ze

- wskazaniem na konieczność restrukturyzacji i rewitalizacji tego obszaru tożsamości miasta,
- b) wprowadzenie do Studium ustanowionego przez samorząd miasta Parku Kulturowego Miasto Tkaczy,
 - c) zachowanie jednostek terenowych stanowiących ukształtowane struktury miejskie, świadczące o wyrazie miasta - ze wskazaniem na zasadność stałego podnoszenia standardu ładu przestrzennego i estetycznego oraz wyposażenia komunalnego,
 - d) przyjęcie zasady dopełniania struktur przestrzennych w celu uzyskiwania skończonych całości o zadowalającym poziomie ładu przestrzennego i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
 - e) określenie nowych możliwości terenowych dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 4) – wyraża dążenie do wykorzystania warunków terenowych, istniejącego zainwestowania, przyjętego układu komunikacyjnego, aktywizacji gospodarczej i promocji miasta poprzez:
- a) wykorzystanie istniejących możliwości terenowych dla rozbudowy centrum usługowego miasta,
 - b) ustalenie rejonów koncentracji działalności gospodarczej,
 - c) wykorzystanie zabudowy i terenów przemysłowych poprzez ich przystosowanie dla pozaprzemysłowej działalności gospodarczej lub na potrzeby usług (z preferencją dla instytucji promocji gospodarczej, współpracy międzynarodowej, kultury, sportu, rozrywki, edukacji, zdrowia i opieki społecznej), działalności handlowej oraz mieszkalnictwa,
 - d) wykorzystanie faktu, że na terenie Zgierza funkcjonuje Wojewódzki Szpital Specjalistyczny i istnieją możliwości terenowe dla wytworzenia na jego bazie centrum medycznego subregionu, dobrze skomunikowanego z regionem,
 - e) wykorzystanie zainwestowania oraz możliwości terenowych dla wytworzenia zgierskiego centrum akademickiego,
 - f) wykorzystanie faktu, że na obszarze miasta występują walory i zasoby kulturowe, przyrodnicze, krajobrazowe i tradycje stwarzające podstawę dla funkcjonowania ośrodków rekreacyjno-turystycznych o znaczeniu ponadlokalnym, wyznaczenie szlaków turystyczno-kulturowych,
 - g) wzmocnienie funkcji ponadlokalnego ośrodka sportowo-wystawienniczowidowiskowego.

Realizacja wymienionych wyżej kierunków zagospodarowania miasta będzie miała miejsce:

A – w strefach polityki przestrzennej:

- 1) w strefie urbanizacji,
- 2) w strefie ekologicznej;

B – poprzez zasady ochrony:

- 1) środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 2) dziedzictwa kulturowego,
- 3) zabytków;

C – poprzez zasady rozwoju:

- 1) systemów infrastruktury technicznej,
- 2) systemów komunikacji,
- 3) turystyki;

D – poprzez postulowane przeznaczenie terenów dotyczące:

- 1) różnych form zabudowy mieszkaniowej,
- 2) zabudowy śródmiejskiej,
- 3) zabudowy usługowej,
- 4) rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 5) sportu i rekreacji,
- 6) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 7) pozaprzemysłowej działalności gospodarczej,
- 8) infrastruktury technicznej,
- 9) różnych form zieleni,
- 10) terenów rolniczych,
- 11) komunikacji drogowej,
- 12) terenów zamkniętych;

E – w ramach ustaleń dotyczących jednostek wydzielonych ze stref polityki przestrzennej miasta.

XIII. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

XIII.1. Założenia generalne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

1. Głównym celem przyjętej w Studium polityki ochrony i kształtowania środowiska w Zgierzu jest zaproponowanie w ogólnej polityce przestrzennej miasta kierunków rozwoju miasta zgodnych z zasadą zrównoważonego rozwoju. Rozumie się przez to rozwój społeczno-gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych obywateli – zarówno współczesnych, jak i przyszłych pokoleń – następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.
2. W Studium, jako wytyczne przyjęto zapewnienie warunków racjonalnej gospodarki zasobami przyrodniczymi środowiska i ochronę walorów krajobrazowych oraz warunków klimatyczno-zdrowotnych. Jest to zgodne ze Strategią rozwoju miasta Zgierza.
3. Elementy polityki przestrzennej wynikającej z uwarunkowań i dyspozycji środowiska ujęto w Studium w kontekście powiązań przyrodniczo-przestrzennych Zgierza z szerszym zapleczem aglomeracji łódzkiej. Dotyczyć to ma głównie istniejących i przesądzonych (m.in. w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego) uwarunkowań i ustaleń w zakresie kształtowania ekologicznego systemu obszarów chronionych, w tym głównych jego ogniw, jak obszary węzłowe i korytarze ekologiczne (stanowiących powiązania przestrzenne).
Efekty przypisywanych tym obszarom funkcji biotycznych na terenie Zgierza, wykraczają poza zasięg samego miasta i mają być elementem szerszej polityki obszarowej (m.in. przeciwoerozyjnej, wodochronnej, rekreacyjnej czy leśnej).

XIII.2. Podstawowe ustalenia planistyczne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

W ogólnej polityce dotyczącej ochrony i kształtowania środowiska przyjętej w Studium Zgierza wyodrębniono podstawowe kierunki działań, odnoszone do określonych przestrzeni obszarów:

- 1) obszary chronione przyrodniczo – na podstawie ustaleń planistycznych wyższego rzędu (regionalnych i wojewódzkich) oraz obowiązujących norm prawnych.

Wszelkie elementy przestrzenne środowiska zawarte w tej grupie kwalifikacyjnej podlegają ochronie przed zmianą użytkowania funkcjonalnego, co równoznaczne jest z wyłączeniem ich z intensywnych procesów urbanizacji;

- 2) obszary rekonstruowane oraz przekształcane przestrzennie i funkcjonalnie w celu przywracania walorów przyrodniczych oraz poprawy warunków życia, a także w celu eliminacji istniejących kolizji przestrzennych.

Jest to, podobnie jak w grupie pierwszej, kierunek działań na ogół bezinwestycyjnych. Założone cele możliwe są do osiągnięcia w drodze normalnego toku porządkowania lub naturalnej wymiany substancji zagospodarowania miasta.

Określone cele renaturalizacji (np. doliny Bzury) przewiduje się osiągnąć w wyniku porządkowania gospodarki wodno-ściekowej oraz w rezultacie realizacji założeń dotyczących sukcesywnego hamowania procesów inwestycyjnych w dolinie Bzury;

- 3) obszary przekształcone za pomocą środków technicznych w celu ograniczania zagrożeń dla warunków przyrodniczo-sanitarnych.

Ten kierunek polityki przestrzennej wiąże się z koniecznością uruchomienia środków inwestycyjnych. Założone cele w zakresie poprawy warunków życia oraz ograniczeń zagrożeń środowiska są i będą realizowane przy prowadzeniu racjonalnej polityki komunalnej w mieście. Dotyczą one bowiem głównie realizacji kanalizacji, ograniczeń emisji do atmosfery ze źródeł lokalnych, rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych i wysypisk odpadów, czy wreszcie likwidacji konfliktów przestrzennych, wynikających z faktu istnienia szeregu obiektów szczególnie chronionych (szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia) w strefach zagrożeń aerosanitarnych i akustycznych. Przyjęte zasady zrównoważonego rozwoju miasta upoważniają do nadania priorytetu realizacyjnego wymienionym wyżej sferom działań na rzecz poprawy warunków środowiska oraz poprawy standardu życia mieszkańców.

Koncepcja kształtowania ekologicznego systemu funkcjonalno-przestrzennego (w oparciu o wyżej wymienione obszary) wskazuje na konieczność racjonalnych działań w zakresie ochrony i kształtowania środowiska. Główne ogniwa tego systemu (doliny rzek i lasy) stanowią elementy większej struktury ekologicznej w aglomeracji łódzkiej.

XIII.3. Ochrona i kształtowanie środowiska w wyróżnionych obszarach miasta

Wyróżniono następujące grupy obszarów o określonych preferencjach w zakresie polityki na rzecz racjonalnej ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) obszary wykluczone z urbanizacji (poza ustaleniami wynikającymi ze stanu istniejącego i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), stanowiące kompleks elementów zagospodarowanych oraz terenów przyrodniczo chronionych (na podstawie ustaleń planistycznych wyższego rzędu oraz przepisów prawnych).

Do obszarów tych zaliczono lasy oraz wszelką zielenią wysoką o charakterze leśnym (łącznie z zielenią łągową), zespoły miejskiej zieleni urządzonej (parki i cmentarze), strefy dolin rzecznych.

Szczegółowa diagnoza stanu warunków przyrodniczych uzasadnia włączenie do grupy terenów chronionych – zespołu wydm śródlądowych w lesie lućmierskim.

Zgodnie z ustaleniami „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” i stanowiskiem Zarządu Województwa łódzkiego z maja 2009 r. przeniesiono do Studium granice projektowanych obszarów chronionych:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bzury i Dorzecze Sokołówki”,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Sokolnicko-Piątkowskiego”,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnickiego”,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Korytarz Chełmy-Łagiewniki”,
- Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Las Krogulec”.

Ochronie powinny podlegać tereny znajdujące się przy granicy miasta Zgierz, w sąsiedztwie ustanowionego rezerwatu przyrody Grądy nad Lindą i proponowanego Obszaru Natura 2000 SOOS „Grądy nad Lindą”.

W ramach działań ochronnych przewiduje się również ochronę istniejącej sieci rowów, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji i zachowania właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych.

W grupie obszarów chronionych przed trwałym zainwestowaniem powinny znaleźć się również złoża surowców ilastych, przydatnych do produkcji agloporytów. Jednak z uwagi na projektowany przez to złożę przebieg trasy S-14 wraz z węzłem oraz istniejące zagospodarowanie terenów sąsiadujących, w Studium wskazano jako kierunek wyłączenie w/w złóż z bilansu złóż kopalnych oraz docelowe przeznaczenie terenów pod działania inwestycyjno-budowlane;

- 2) obszary rekonstruowane i przekształcane przestrzennie i funkcjonalnie w celu przywrócenia walorów przyrodniczych i poprawy warunków życia.

Podstawowym obszarem wchodzącym do tej grupy działań w polityce przestrzennej Zgierza jest dolina Bzury. Pod względem zasobów przyrodniczych została ona w istotny sposób zniszczona – głównie w części śródmiejskiej Zgierza. Przejawy tej degradacji to głównie lokalizacje uprzednio uciążliwych elementów zagospodarowania przemysłowego oraz inne intensywne formy zabudowy miejskiej w dnie doliny. Założony w Studium cel dotyczący renaturalizacji hydrologicznej i biotycznej doliny Bzury wynika między innymi z przypisania jej, w ustaleniach regionalnych, roli korytarza w systemie ekologicznym terenów chronionych.

Z uwagi na trwałą zabudowę w dolinie Bzury na odcinku śródmiejskim, przyjmuje się, że proces renaturalizacji będzie odnosił się w najbliższym okresie przede wszystkim do części doliny mało zdegradowanych. Działania w tym zakresie powinny polegać głównie na zakazie lokalizowania nowej zabudowy, oraz ochronie przed zanieczyszczeniami terenów dolinnych i samej rzeki.

Równocześnie obowiązywać powinien zakaz utrwalania i odnawiania zużytych substancji budowlanych i aktualnych form kolizyjnego użytkowania tych terenów.

W stosunkowo mało zdegradowanym obszarze dolinnym w części wschodniej i zachodniej miasta należy utrzymywać łąkowe formy użytkowania gruntów oraz zachowywać naturalne ukształtowania doliny (terasy, koryto rzeki itp.) Szczególną uwagę należy przypisywać wprowadzaniu odpowiednich do siedlisk naturalnych zbiorowisk roślinnych (w dolinie głównie zieleń niska) z unikaniem obsadzeń leśnych w strefach przydennych doliny.

Otwarta i uwalniana z zabudowy dolina Bzury pełnić ma znaczące funkcje w przewietrzaniu Zgierza oraz istotne ogniwo systemu ekologicznego w aglomeracji łódzkiej.

Kierunek działań powinien zmierzać równocześnie do odtworzenia lub utworzenia połączeń pomiędzy poszczególnymi fragmentami korytarzy ekologicznych na terenie miasta i powiązaniu ich z systemami zewnętrznymi;

- 3) obszary o relatywnie największych zagrożeniach aerosanitarnych, hydrosanitarnych i akustycznych, w odniesieniu do istniejących elementów zagospodarowania.

Cmentarze

W sąsiedztwie cmentarzy należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, z zakresu ochrony sanitarnej cmentarza - określające strefy, w których obowiązują

ograniczenia w zagospodarowaniu, dotyczące zakazu lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz nowej zabudowy mieszkaniowej (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. strefa ochrony powinna wynosić co najmniej 150 m, i może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociagowej – przy czym rozporządzenie stanowi, że przepisów tych nie stosuje się do cmentarzy już istniejących, jeżeli ich zastosowanie uniemożliwiłoby korzystanie z cmentarza).

Ogrody działkowe

W koncepcji przekształceń przestrzennych i funkcjonalnych proponowanych dla ograniczenia bądź likwidacji tych kolizji szczególną uwagę zwrócono na lokalizację ogrodów działkowych. Funkcje wypoczynkowe i produkcja upraw przeznaczonych do konsumpcji w terenach skażonych pod względem zanieczyszczenia powietrza, gleb, wód podskórnych oraz wzmożonego hałasu urbanistycznego wydają się szczególnie konfliktowe i sprzeczne z ogólnymi założeniami dotyczącymi roli tego typu obiektów w mieście.

Wśród istniejących ogrodów działkowych, jako najbardziej kolizyjne w kontekście ww. warunków uznano następujące:

- ogrody wokół torów PKP w rejonie ulic Łęczyckiej – Ozorkowskiej;
- ogrody przy torach PKP w rejonie ul. Kuropatwińskiej;
- ogrody w sąsiedztwie ul. Łódzkiej.

Do ogrodów działkowych potencjalnie zagrożonych projektowaną trasą S-14 zaliczono dwie lokalizacje na wschodnim przedpolu Lasu Krogulec. Znajdują się one w strefie szczególnego zagrożenia od tej trasy komunikacyjnej (hałas, zapylenie i emisja spalin).

Oprócz wskazanych w Studium lokalizacji oznaczonych symbolem ZD dopuszcza się bez potrzeby zmiany Studium wyznaczenie nowych lokalizacji ogrodów działkowych na terenach o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenach zieleni urządzonej oraz dopuszcza się poszerzenie terenów istniejących ogrodów działkowych na sąsiadujące tereny o innej funkcji wiodącej.

- 4) obszary przekształcane za pomocą środków technicznych, w celu ograniczania zagrożeń dla warunków przyrodniczo-sanitarnych.

Wśród obszarów wskazywanych do szczególnych działań w zakresie ograniczania zagrożeń sanitarno-zdrowotnych przy niezbędnym użyciu środków techniczno-finansowych zaliczono:

- a) strefę ograniczania emisji do atmosfery z lokalnych źródeł (kotłownie lokalne i paleniska domowe).

Jest to obszar o relatywnie największym zanieczyszczeniu powietrza w mieście. W w/w obszarze o szczególnym zagrożeniu aerosanitarnym znajduje się najbardziej zwarta urbanistycznie część starego Zgierza. Ograniczenie zanieczyszczeń w tym rejonie ma szczególne znaczenie w kontekście potencjalnych funkcji wentylacyjnych doliny Bzury, a więc poprawienia stanu czystości powietrza w całym Zgierzu.

Dla obszaru tego proponuje się działania zmierzające do likwidacji kotłowni lokalnych i indywidualnych palenisk domowych. Problem może być rozwiązany w drodze podłączenia do sieci grzewczej scentralizowanej lub w drodze stopniowego przechodzenia na inne systemy grzewcze (m.in.: elektryczność, gaz),

b) strefę dużego zagrożenia wód podziemnych.

Studium wskazuje na potrzebę ochrony wód podziemnych w strefach zasilania głównych i użytkowych zbiorników wód podziemnych, poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, robót lub innych czynności, które mogą spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń. Nowe inwestycje w tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych. Duża przepuszczalność podłoża w centralnej i wschodniej części Zgierza przy intensywnej urbanizacji powodować może znaczne zagrożenie zanieczyszczeniem I poziomu wód podziemnych.

Ograniczeniu tego zagrożenia sprzyja prowadzenie systematycznego kanalizowania Zgierza. Ważnym zagadnieniem jest także zapobieganie zanieczyszczaniu wód powierzchniowych przez zrzuty wód o niewłaściwych parametrach z kanalizacji deszczowej (z pominięciem ich podczyszczenia).

5) obszary istniejących i potencjalnych konfliktów przestrzennych i zagrożeń:

a) składowiska odpadów:

- nieczynne składowiska przy ul. Szczawińskiej i Zagłoby – po zakończeniu rekultywacji powinny podlegać monitorowaniu,
- składowiska odpadów w rejonie dawnych zakładów „Boruta” powinny podlegać monitorowaniu, zabezpieczeniu i rekultywacji po zakończeniu użytkowania,
- dzikie składowiska odpadów winny być likwidowane;

b) składowiska oraz osadniki byłych ZPB „Boruta” i oczyszczalni ścieków -
usytuowane w strefie przydennej doliny Bzury stanowią zagrożenie dla wód podskórnych i wysięków źródłowych zasilających Bzurę – wymagają stałego monitorowania oraz stosowania właściwych zabezpieczeń;

c) obiekty szczególnej ochrony (przedszkola, żłobki, ośrodki zdrowia), które zlokalizowane są w strefach szczególnie uciążliwych akustycznie i zagrożonych aerosanitarnie.

Dla obiektów tych niezbędna jest realizacja parawanów akustycznych lub inne zabezpieczenie, np. okna o podwyższonych parametrach akustycznych;

d) droga ekspresowa S-14,

Jej przebieg wzdłuż wschodniej pierzei Lasu Krogulec będzie wymagał uwzględnienia minimum następujących uwarunkowań realizacyjnych z punktu widzenia ochrony środowiska:

- dla ochrony osiedla 650-lecia przed ponadnormatywnym hałasem od trasy S14 należy zrealizować strefę izolacyjną. Przy braku możliwości pełnego zabezpieczenia osiedla strefę należy ewentualnie wesprzeć urządzeniami technicznymi lub ukształtowaniem terenu,
- należy zabezpieczyć bezkolizyjne przejście trasy S14 przez dolinę Bzury (estakada). Należy ograniczać negatywne skutki przedzielenia doliny Bzury (głównego korytarza ekologicznego),
- wskazana jest koordynacja realizacji trasy S14 z wyłączeniem ewentualnej eksploatacji złóż surowców ilastych, przydatnych do produkcji agloporytów w Piaskowicach. Projektowana trasa przebiegać ma przez sam środek dużego złoża udokumentowanych surowców,

- wskazane jest bezkolizyjne przejście trasy S14 nad doliną i ciekami w rejonie Sokołowa;
- e) inwestycje określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – przy ich lokalizacji oraz funkcjonowaniu na terenie miasta istnieje obowiązek dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- f) obszary z dopuszczeniem lokalizacji nowych inwestycji określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem przedsięwzięć, które powodowałyby negatywne oddziaływanie na istniejącą w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową oraz na pozostałą zabudowę podlegającą ochronie) – możliwość ich sytuowania ogranicza się do terenów oznaczonych symbolem P (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów) oraz symbolem O (tereny gospodarowania odpadami) i symbolem IT (tereny infrastruktury technicznej) – o ile ustalenia szczegółowe nie wprowadzają dodatkowych ograniczeń dla poszczególnych jednostek. Powyższemu ograniczeniu nie podlega lokalizacja inwestycji celu publicznego (m.in. przedsięwzięcia kolejowe i drogowe, radiokomunikacyjne, elektroenergetyczne) oraz rozbudowa lub przebudowa istniejących inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Na obszarze całego miasta zakazuje się ponadto lokalizacji nowych zakładów utylizacji, odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych.

XIII.4. Strategiczna koncepcja kształtowania ekologicznego systemu funkcjonalno-przestrzennego

1. W Studium utrzymuje się „STRATEGICZNĄ KONCEPCJĘ KSZTAŁTOWANIA EKOLOGICZNEGO SYSTEMU FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEGO”. System ten, integralnie związany z analogicznym układem w województwie i kraju ma zapewnić ochronę istniejących walorów przyrodniczych oraz równowagę biocenotyczną w środowisku.

Wyznaczony zasięg tego systemu o funkcjach biotycznych, wentylacyjnych i hydrologicznych zawiera następujące elementy przestrzenne wynikające ze stanu istniejącego:

- * KORYTARZE EKOLOGICZNE (o znaczeniu powiązań regionalnych) to głównie doliny rzeki Bzury oraz uchodzącej do niej Sokołówki (powiązanie z zachodnim pierścieniem zieleni w województwie i Łodzią dla celów wentylacyjno-biotycznych) – uznane za Obszar Chronionego Krajobrazu „Bzury i Dorzecze Sokołówki” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Korytarz Chełmy-Łagiewniki”;
- * CIĄGI EKOLOGICZNE (powiązania o znaczeniu lokalnym) to przede wszystkim mniejsze doliny rzek i cieków wodnych (rzeki Maliny i jej dopływów w Rudunkach, cieków na zachodnim przedpolu lasu Krogulec oraz cieku płynącego przez lasy chełmskie), stanowiące szwy strukturalne w zabudowie miasta. Mają one równocześnie pełnić funkcje wentylacyjne i trasy migracji fauny. Włączenie tych cieków i ich stref przydennych w system ekologiczny ma pomóc w ich ochronie hydrologicznej. Na cieku płynącym przez Las Okręglik dopuszcza się odtworzenie istniejącego suchego zbiornika Okręglik (rejon ul. Okręglik – Wiejska), który zarówno

zretencjonuje nadmiar wód opadowych, jak również stanowić może osadnik podczyszczający;

- * WĘZŁY PRZYRODNICZE – to główne poza dolinami rzek powierzchniowe strefy uzasadniające przyrodniczo i podtrzymujące w/w system. Do obszarów węzłowych w warunkach Zgierza zaliczono trzy duże kompleksy leśne (Krogulec, Pod Dąbrówkami, Chełmy) wraz z otaczającymi je zalesieniami prywatnymi i zielenią łągową oraz większe czynne tereny źródłowe (w rejonie południowo-wschodniego przedpola lasu Krogulec, rejonie ul. Konstantynowskiej i Puławskiego oraz rejonie dzielnicy przemysłowej w Rudunkach). Część lasów i wód objęta jest granicami Obszarów Chronionego Krajobrazu: „Puczniewsko-Grotnickiego” (Las Krogulec, Las Lućmierz), „Sokolnicko-Piątkowskiego” (Las Pod Dąbrówkami), „Bzury i Dorzecze Sokołówki” (Las Chełmy) oraz projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Las Krogulec”.

Wymienione wyżej obszary wykluczone są z intensywnej urbanizacji i wskazane do ochrony. Dopuszczona jest funkcja sportowo-wypoczynkowo-rekreacyjna (w tym ośrodki rekreacyjne Malinka i Nowa Gdynia).

W celu uaktywnienia biotycznego w/w systemu oraz dopełnienia go strukturami przyrodniczo czynnymi Studium dopuszcza dolesienia i zadrzewienia, w nawiązaniu do predyspozycji przyrodniczych oraz wskazań ochronnych środowiska:

- a) zalesienia dla ochrony obszarów źródłowych. Dotyczy to głównie rejonu południowo-wschodniego przedpola Lasu Krogulec oraz źródeł lewobrzeżnego dopływu Bzury w rejonie ulic Puławskiego i Konstantynowskiej, w sąsiedztwie cmentarza (w zadrzewieniu tego obszaru widzi się możliwość stworzenia połączenia przyrodniczego – ciągu ekologicznego łączącego dolinę Bzury z Lasem Chełmy),
 - b) zadrzewienia w celu pogłębiania stref dolinnych – przyjmowanych w koncepcji systemu, jako rynny wentylacyjne. Chodzi o maksymalizację zadrzewień i zalesień w górnych – dystalnych do dna – wycinkach cieków dla zwiększenia możliwości przewietrzania na głównym zachodnim kierunku nawietrzeń w mieście. Ten typ zadrzewień i zalesień dotyczy głównie cieków o kierunku równoleżnikowym – w zachodniej części Zgierza,
 - c) zadrzewienia w celu kształtowania stref izolacji sanitarnej i wizualnej od obiektów uciążliwych.
2. W polityce dotyczącej ochrony i kształtowania środowiska w Zgierzu, za szczególnie istotne uznaje się następujące kierunki działań realizacyjnych:
- 1) ochrona istniejących walorów i zasobów przyrodniczych oraz elementów zagospodarowania sprzyjających środowisku (lasy, użytek ekologiczny, tereny dolinne, zieleń miejska, pomniki przyrody, zadrzewienia śródpolne, przydrożne, przydolinne, tereny wodonośne, gleby, wody);
 - 2) objęcie ochroną Obszarów Chronionego Krajobrazu oraz Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Las Krogulec”;
 - 3) stworzenie wewnętrznego systemu przyrodniczego miasta w oparciu o węzły przyrodnicze, korytarze ekologiczne, sięgacze ekologiczne i łączniki przyrodnicze - w celu ochrony krajobrazu oraz włączenia terenu miasta w wieloprzestrzenny system obszarów chronionych;

- 4) ograniczenia zabudowy w dolinach rzek, cieków, obniżeń terenowych (użytki zielone), w obszarach źródłowych wód powierzchniowych, na pagórach i wałach wydmych - w celu utrzymania ich walorów przyrodniczych, krajobrazowych i klimatycznych;
- 5) przekształcenia przestrzenne i funkcjonalne prowadzące drogą polityki przestrzennej do poprawy warunków sanitarno-zdrowotnych oraz do rekonstrukcji uprzednich cech i walorów przyrodniczych (w odniesieniu do doliny Bzury);
- 6) zmiany, przekształcenia i nowe realizacje w zagospodarowaniu terenu oraz infrastrukturze miasta z udziałem środków technicznych i inwestycyjnych dla ograniczenia zagrożeń sanitarnych (aerosanitarnych, hydrosanitarnych, akustycznych) i podniesienia warunków życia mieszkańców;
- 7) respektowanie w rozwoju Zgierza założeń strategicznej koncepcji kształtowania ekologicznego systemu funkcjonalno-przestrzennego, co zapewni warunki dla zrównoważonego rozwoju miasta, zintegrowanego przestrzennie i biocenotycznie z systemem ekologicznym aglomeracji łódzkiej;
- 8) istnieje potencjalna możliwość wykorzystania wód geotermalnych dla celów:
 - energetycznych,
 - leczniczych,
 - rekreacyjnych;
- 9) uznaje się za niezbędne popieranie, przez samorząd miasta, wytycznych regionalnego programu ochrony doliny rzeki Bzury, którego celem podstawowym jest ochrona dorzecza Bzury i jej dopływów wraz z poprawą stanu czystości wód.

Podstawowe założenia programu ochrony to:

- a) wdrażanie kompleksowych rozwiązań dotyczących gospodarki wodno-ściekowej,
- b) projekt utworzenia lokalnych systemów małej retencji,
- c) rozwiązanie likwidacji i sposobu zagospodarowania skażonych osadów dennych nagromadzonych w korytach rzek,
- d) sposób rozwiązania problemu alimentowania rzeki Bzury w celu podniesienia poziomu wód,
- e) ochronę przeciwpowodziową terenów okresowo zalewanych w zlewni rzeki Bzury,
- f) regulacja rzek wraz z odbudową urządzeń wodnych,
- g) weryfikacja i unowocześnienie wraz z udrożnieniem systemów melioracji wodnych.

XIV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, WYKORZYSTANIE ICH WALORÓW

XIV.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Udokumentowanie, zachowanie i właściwe eksponowanie wartości dziedzictwa kulturowego jest obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta stanowi element edukacji i rozbudzania poczucia tożsamości. Musi jednak, co jest bardzo trudne, godzić elementy ochrony z potrzebami adaptacji do współczesności. Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Ochrona dóbr kultury materialnej jest także zadaniem polityki przestrzennej. Obiekty

kultury materialnej winny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

2. Działania prowadzone w sferze ochrony krajobrazu kulturowego powinny zmierzać (zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego) do:

- 1) zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych;
- 2) konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków i cmentarzy, placów i innych terenów publicznych;
- 3) zachowania i ochrony stanowisk archeologicznych;
- 4) zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- 6) usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonijnych;
- 7) dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęto między innymi, jako kierunek działań ochronnych:

- 1) podjęcie działań rewaloryzacyjnych najwybitniejszych zespołów zabytkowych Zgierza;
- 2) ochronę historycznych obszarów rozwoju przemysłu – Łodzi i zespołów miejskich w jej bliskim sąsiedztwie – Zgierza, stanowiących wartościowy relikw dokumentujący epokę pierwszego uprzemysłowienia;
- 3) ochronę terenów w dolinach rzek – Bzury;
- 4) ochronę stanowisk archeologicznych;
- 5) wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza zabytkowe układy urbanistyczne;
- 6) Program ochrony zabytków województwa łódzkiego.

Identyczny kierunek działań przyjmuje się i w niniejszym Studium.

3. W Studium uwzględnia się ustalenia przyjęte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, Koncepcji rozwoju turystyki Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego oraz Programie rozwoju turystyki w województwie łódzkim na lata 2007-2020”, dotyczące wyznaczenia planowanych obszarów i szlaków turystyczno-kulturowych:

- 1) planowanych szlaków samochodowych:
 - Szlak Dworców i Pałaców,
 - Szlak Budownictwa Drewnianego,
 - Szlak Dziedzictwa Przemysłowego,
 - Szlak Śladami Wielu Kultur,
 - Szlak Perły Architektury Ziemi Łódzkiej.
- 2) projektowanego rowerowego Szlaku Regionalnego Parków Krajobrazowych;
- 3) szlaku rowerowego W Centrum Polski;
- 4) projektowanego Kręgu Przyrodniczo-Kulturowego Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego (Duży Zielony Krąg);
- 5) projektowanej Łódzkiej Strefy Turystycznej;

- 6) projektowanej Uzdrawiskowej Strefy Turystycznej;
 - 7) projektowanego Pasma Turystyczno-Kulturowego Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego;
- oraz
- 8) obiektów dziedzictwa kulturowego, które mogłyby znaleźć się na „Szlaku Dziedzictwa Przemysłowego”;
 - 9) elementów do projektu turystycznych tras związanych z Bitwą Łódzką (Wielka Bitwa o Ziemię Obiecaną 1914 r.).

Przebiegi szlaków wymagają uszczegółowienia na etapie planowania miejscowego z uwzględnieniem możliwości włączenia ich w sieć szlaków regionalnych, a podany na rysunku studium przebieg ma charakter schematyczny.

XIV.2. Uszczegółowione zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej, krajobrazu kulturowego w zapisie „Studium...”

Poniżej podaje się propozycje Studium dotyczące kwestii ochrony. Stanowią one jednak jedynie pewien zarys zasad ochrony i określenia granic obszarów, do uszczegółowienia na etapie planów miejscowych.

1. Obiekty i układy przestrzenne wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków (podane w rozdziale V Studium) podlegają prawnej ochronie. Występują formy ochrony:
 - ulicy Długiej,
 - ulicy 3-go Maja,
 - Placu Kilińskiego.
 2. W Studium ustala się:
 - 1) **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”** obejmującą obszary Starego i Nowego Miasta, w ramach której ochronie powinny podlegać następujące elementy:
 - historyczna zabudowa miejska, w szczególności objęta ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków oraz znajdująca się w gminnej ewidencji zabytków,
 - rozplanowanie ulic, placów i dróg w historycznych liniach rozgraniczających,
 - historyczne linie zabudowy oraz granice podziałów własnościowych,
 - charakter wnętrza miejskich określony przez formy i materiały oraz elementy wynikające z lokalnej tradycji kształtowania zabudowy: gabaryty budynków, podziały elewacji, proporcje otworów, formy i pokrycie dachów, sposoby wykończenia elewacji, stosowane materiały budowlane,
 - układ terenu i krajobrazu.
- Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” podlega nadzorowi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który:
- uzgadnia wszelką działalność związaną z prowadzonymi pracami budowlanymi,
 - kontroluje przebieg inwestycji i uczestniczy w ich odbiorze w obiektach zabytkowych,
 - uzgadnia projekty zmian wystroju przestrzeni publicznej.
 - dopuszcza i określa zasady przenoszenia obiektów zabytkowych.

- 2) **strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”** obejmującą część terenów zainwestowania miejskiego, w tym dawnych zespołów przemysłowych i stanowiącą otulinę dla strefy Starego i Nowego Miasta, w ramach której ochronie powinny podlegać następujące elementy:

- zasadnicze elementy historycznego rozplanowania (ulice, place),
- obiekty objęte ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków oraz znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków,

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „B” podlega nadzorowi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który:

- uzgadnia wszelką działalność związaną z obiektami zabytkowymi i ich otoczeniem,
- dopuszcza i określa zasady przenoszenia obiektów zabytkowych.

- 3) **strefę ochrony archeologicznej „OW”** obejmującą obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych.

Udokumentowane stanowiska archeologiczne (podane w rozdziale V Studium) podlegają ochronie i opiece prawnej.

Dla terenów leżących na obszarach udokumentowanych stanowisk archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych oraz nasadzeń leśnych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W strefach ochrony stanowiska archeologicznego, stanowiących otulinę stanowisk archeologicznych (obejmującą obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych) przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami leśnymi obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności i zakresu nadzorów archeologicznych.

W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych. Zasięg i forma ochrony archeologicznej nowoodkrytych stanowisk będzie określana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Przy sporządzaniu planów miejscowych dla terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej i granicami obszaru objętego rewitalizacją należy uwzględnić dodatkowe ustalenia wynikające z opracowań dla wybranych obszarów historycznej tkanki miasta:

- 1) obowiązujących ustaleń dla Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy” obejmującego zabytkową zabudowę i układ przestrzenny ulicy G. Narutowicza i ks. Sz. Rembowskiego, wskazanego jako obszar wymagający przeprowadzenia rewitalizacji.

Wytyczne programu kulturowego zawarto w projekcie Rewitalizacja i rozwój historycznego kompleksu architektury drewnianej miasta Zgierza, który ma zapewnić przywrócenie XIX-wiecznej zabudowy wraz z odtworzeniem historycznych ulic Gabriela Narutowicza i ks. Szczepana Rembowskiego oraz nadać całemu obszarowi funkcję kultury turystyki i usług.

Ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego na obszarze Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy” pozostaje pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 2) obowiązują ustalenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Centrum Zgierza. Teren objęty rewitalizacją obejmuje:
 - a) Zespół Starego Miasta o genezie średniowiecznej poddany regulacjom i zmianom w XIX i XX wieku;
 - b) Zespół Nowego Miasta. Osada fabryczna lokowana w latach dwudziestych XIX wieku;
 - c) tereny otaczające historyczne dzielnice, mające bezpośredni wpływ na dostępność i postrzeganie w/w obszarów obejmujące m.in.:
 - tereny przedmiejskiej zabudowy z pierwszej połowy XX wieku,
 - dolinę rzeki Bzury,
 - osiedle z lat pięćdziesiątych XX wieku (ul. Dubois – Cezaka).
4. Inne obiekty i tereny wskazane do ochrony.
 - 1) w Studium uznaje się za uzasadnione wpisanie do gminnej ewidencji obiektów zabytkowych kultury współczesnej:
 - a) zespół obiektów edukacji przy ul. 3 Maja,
 - b) Plac 100 Straconych (jako miejsce pamięci narodowej).
 - 2) ochronie powinny podlegać także historyczne parki i cmentarze, miejsca pamięci narodowej i świadectw przeszłości historycznej, między innymi Miejsce Pamięci Narodowej w Lesie Chełmy, cmentarz wojenny z I wojny w Lesie Krogulec;
 - 3) obowiązuje ochrona kulturowego krajobrazu otwartego doliny rzeki Bzury.
5. W przypadku pokrywania się różnych form ochrony konserwatorskiej na terenie nad wyznaczoną w Studium strefą A i B obowiązują ustalenia form wyższego rzędu (parku kulturowego, wpis do rejestru zabytków).

XV. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

XV.1. Przyjęty model układu komunikacyjnego i jego elementy składowe

System komunikacyjny miasta podlegający rozwojowi obejmuje układ drogowo-uliczny i układ kolejowy.

Wewnętrzny układ komunikacyjny miasta

- 1) sieć uliczno-drogowa, służąca głównie komunikacji indywidualnej;
- 2) komunikacja zbiorowa, w postaci linii autobusowych i trasy tramwajowej Łódź – Ozorków wraz z odgałęzieniem do Placu Kilińskiego.

Powiązania zewnętrzne

- 1) układ kolejowy:

przewidywany do modernizacji w ramach istniejącego terenu kolejowego oraz poprzez ewentualną nową trasę łącznikową z Łodzi przez Zgierz w rejon Kutna do istniejącej magistrali kolejowej Warszawa-Poznań lub do planowanej trasy kolejowej wyższych prędkości.

Usprawnieniu komunikacji kolejowej ma służyć realizacja projektu Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej. Przebudowa istniejących i budowa nowych przystanków w ramach tej inwestycji pozwoli na lepszą dostępność podróży do tego środka transportu. W połączeniu ze zwiększeniem częstotliwości kursów planowane inwestycje powinny znacząco wzmocnić rolę komunikacji kolejowej w ramach aglomeracji łódzkiej.

Wskazane jest powiązanie dworca i przystanków kolejowych z układem lokalnej komunikacji miejskiej;

2) układ dróg krajowych i drogi ruchu szybkiego:

- a) autostrada A-2, z węzłami w Emilii (z drogą Nr 91 i trasą S-14) oraz w rejonie Dąbrówki (z drogą Nr 702) - zapewniająca połączenia drogowe krajowe i europejskie w kierunku wschód-zachód oraz w kierunku północ-południe (poprzez węzeł z autostradą A-1 w rejonie Strykowa),
- b) planowana trasa ekspresowa S-14 łącząca autostradę A-2 (węzeł Emilia) z drogą ekspresową S-8 w rejonie Pabianic - stanowiąca powiązanie głównych miast aglomeracji łódzkiej,
- c) droga krajowa Nr 91 (do 2012 r. oznaczona jako dk nr 1), łącznie z planowaną trasą ekspresową S-14, jako zachodnim obejściem miasta. Przewiduje się trasowanie łącznika S-14/A1. Włókniarzy w klasie GP. Aktualnie utrzymuje się dotychczasowy przebieg drogi krajowej Nr 91 przez centrum miasta w klasie G, z dopuszczeniem ograniczenia parametrów do szerokości wynikających ze stanu istniejącego oraz z odstępstwami wynikającymi z istniejących uwarunkowań i sposobu użytkowania (odległości między skrzyżowaniami, bezpośrednie zjazdy na działki),
- d) droga krajowa Nr 71 w śladzie istniejącym, z możliwością modernizacji i usprawnienia ruchu poprzez wspomaganie tzw. południową obwodnicą miejską omijającą ścisłe centrum miasta;

3) linie autobusów międzymiastowych;

4) linie tramwajowe umożliwiające także realizację idei tramwaju regionalnego;

5) komunikacja uzupełniająca – przewoźnicy realizujący połączenia Zgierza z sąsiednimi miastami.

Na lokalizację dworca PKS i innych międzymiastowych linii autobusowych jako najkorzystniejsze wskazuje się tereny w sąsiedztwie projektowanej południowej obwodnicy miasta (w pobliżu linii kolejowej) lub w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91. Wskazana jest lokalizacja umożliwiająca sprzężenie dworca autobusowego z komunikacją lokalną oraz kolejową.

XV.2. Zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci uliczno-drogowej i sytuowania obiektów budowlanych przy drogach i terenach kolejowych

Sieć uliczno-drogowa miasta w części podstawowej składa się z ulic: ekspresowej, głównych, zbiorczych. W studium uwzględniono również niektóre, ważne dla wybranych jednostek struktury zagospodarowania miasta, ulice sieci uzupełniającej – są to ulice lokalne, dojazdowe.

1. Zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci uliczno-drogowej, przedstawionej na rysunku Studium:

1) droga ruchu szybkiego – trasa ekspresowa S-14:

- a) rezerwowany korytarz komunikacyjny o szerokości w liniach rozgraniczających – 50 – 60 m,

-
- b) konieczność zachowania rezerwy terenu na realizację węzłów łączących trasę z układem miejskim - z ulicą Aleksandrowską, oraz przy północnej granicy miasta – dla połączenia S-14 z aktualną trasą drogi krajowej Nr 91,
 - c) zachowanie rezerwy terenu na połączenie drogi ekspresowej S-14 z Aleją Włókniarzy w Łodzi wymaga przeprowadzenia przez południowy rejon miasta odcinka drogi głównej ruchu przyspieszonego GP,
 - d) zachowanie rezerwy terenowej na ewentualny węzeł łączący trasę z układem miejskim - z ulicą Parzęczewską;
- 2) droga krajowa nr 91 – ulica główna (G):
 - a) dopuszcza się szerokość pasa drogowego i odległości między skrzyżowaniami zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) trasa tramwajowa w pasie drogowym;
 - 3) droga krajowa Nr 71 - ulica główna (G):
 - a) dopuszcza się zachowanie szerokości pasa drogowego i odległości między skrzyżowaniami zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) dopuszcza się obniżenie parametrów do klasy ulicy zbiorczej (Z), na odcinkach zastąpionych przez projektowaną obwodnicę południową (po jej realizacji);
 - 4) droga wojewódzka nr 702 (ul. Piątkowska) - ulica główna (G):
 - a) dopuszcza się zachowanie szerokości pasa drogowego i odległości między skrzyżowaniami zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) dopuszcza się obniżenie parametrów do klasy ulicy zbiorczej (Z), po realizacji projektowanego połączenia drogi nr 702 z węzłem trasy S-14;
 - 5) droga powiatowa 5102 E (ul. Konstantynowska) - ulica główna (G):
 - a) dopuszcza się zachowanie szerokości pasa drogowego i odległości między skrzyżowaniami zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) dopuszcza się obniżenie parametrów do klasy ulicy zbiorczej (Z), na odcinku na północ od ul. Struga - po realizacji projektowanej obwodnicy południowej lub ;
 - c) dopuszcza się obniżenie parametrów do klasy ulicy zbiorczej (Z), na północ od projektowanego połączenia Al. Włókniarzy w Łodzi z trasą S-14 - po realizacji tego połączenia;
 - 6) droga powiatowa 5157 E (ul. Gałczyńskiego - ulica główna (KG), ul. Musierowicza - ulica zbiorcza (Z):
 - a) dopuszcza się zachowanie szerokości pasa drogowego i odległości między skrzyżowaniami zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) dopuszcza się obniżenie parametrów do klasy ulicy zbiorczej (Z), po realizacji trasy S-14;
 - 7) drogi powiatowe: - droga powiatowa 5106 E (ul. Piłsudskiego – Szczawińska),
 - droga powiatowa 5136 E (Wiosny Ludów),
 - droga powiatowa 5141 E (ul. Parzęczewska),
 - droga powiatowa 5155 E (ul. Targowa),
 - droga powiatowa 5158 E (ul. Kasprowicza - Przemysłowa),
 - droga powiatowa 5160 E (ul. Chełmska - Łagiewnicka),- ulice zbiorcze (Z), dopuszcza się zachowanie szerokości pasa drogowego i odległości między skrzyżowaniami zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 8) drogi powiatowe: - droga powiatowa 5106 E (odcinek ul. Szczawińskiej przy granicy miasta),
 - droga powiatowa 5141 E (ul. Łęczycka – Piotra Skargi),
 - droga powiatowa 5152 E (ul. Uroczą),
 - droga powiatowa 5153 E (ul. Skwarna),
 - droga powiatowa 5159 E (ul. Mielczarskiego - Kuropatwińskiej),

- ulice lokalne (L);
 - 9) ulice gminne: lokalne (L) i dojazdowe (D);
 - 10) drogi niepubliczne – wewnętrzne i dojazdy – w tym gospodarcze i leśne powinny być kształtowane w nawiązaniu do wymogów i ustaleń dla publicznych dróg dojazdowych (D);
 - 11) drogi dla rowerów według ustaleń przedstawionych na rysunku Studium. Ponadto zaleca się realizację ścieżek rowerowych w przypadku budowy nowych odcinków ulic i przebudowy lub remontu ulic istniejących, o ile względy techniczne i bezpieczeństwa ruchu na to zezwalają oraz na terenach rekreacyjnych i terenach zieleni.
2. Dopuszczalna budowa nowych ulic oraz przebudowa lub modernizacja ulic istniejących – nie pokazanych na rysunku studium.
 3. W przypadku zmiany kategorii lub zarządcy drogi, bądź w przypadku zmiany przepisów w zakresie parametrów dróg, dopuszcza się zmianę parametrów drogi zgodnie z wymaganiami w sprawie warunków technicznych – bez potrzeby zmiany studium.
 4. Tereny, które po zrealizowaniu trasy S14 nie zostaną wykorzystane pod inwestycję mogą zostać przeznaczone pod zainwestowanie zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiadujących bez potrzeby zmiany studium.
 5. W Studium dopuszcza się korekty granic terenów zamkniętych związane z modernizacją istniejących linii kolejowych nr 15 i 16, realizacją projektu Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej czy z wyłączeniami poszczególnych działek z terenów zamkniętych.
 6. Tereny przeznaczone pod projektowaną nową linię kolejową w kierunku Kutna w przypadku odstąpienia od jej realizacji w wyznaczonym przebiegu (np. poprzez decyzję administracyjną wyznaczającą inny przebieg lub poprzez zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego województwa) mogą zostać przeznaczone pod zainwestowanie zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiadujących bez potrzeby zmiany studium.

XVI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

XVI.1. System wodociągowy

1. Kierunki działania i zasady obsługi miasta przez system wodociągowy:
 - 1) źródłem wody dla potrzeb komunalnych i przemysłowych Zgierza są i pozostaną wody podziemne z utworów czwartorzędowych oraz z utworów górnej i dolnej kredy, których ujęcia są zlokalizowane na terenie miasta;
 - 2) kontynuacja rozbudowy sieci wodociągowej, zwłaszcza w odniesieniu do nowych terenów zainwestowania;
 - 3) modernizacja sieci magistralnej i sieci rozdzielczej;
 - 4) utrzymanie użytkowania istniejącej stacji wodociągowej oraz urządzeń do gromadzenia i przesyłania wody;
 - 5) dopuszcza się możliwość realizacji innych stacji wodociągowych (w tym w rejonie wodonośnym ujęcia Kontrewers).
2. Do elementów ochrony przed ewentualnym deficytem wody zalicza się:
 - 1) zasoby ujęcia „Kontrewers”;
 - 2) zabezpieczenie ujęć wody o dużej zasobności znajdujących się na terenach zakładów przemysłowych Zgierza.

3. Ustala się, że na obszarze miasta:
 - 1) dla obiektów, odległych od miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie ujęć lokalnych z obowiązkiem uzyskania pozytywnej opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego o lokalizacji;
 - 2) obowiązuje zakaz wykorzystywania istniejących lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji, jako zbiorników na odpady lub ścieki.

XVI.2. System kanalizacji

1. Kierunki działania i zasady obsługi miasta przez system kanalizacji:
 - 1) utrzymuje się system kanalizacji rozdzielczej, jako system podstawowy, złożony z kanałów sanitarnych do odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych oraz sieci kanałów deszczowych do odprowadzania wód opadowych;
 - 2) utrzymuje się oczyszczalnię ścieków komunalnych i przemysłowych w systemie mechaniczno-chemiczno-biologicznym, zlokalizowaną przy ul. Łukasieńskiego;
 - 3) odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest i pozostaje rzeka Bzura;
 - 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących odcinków kanalizacji ogólnospławnej, ze wskazaniem na konieczność modernizacji lub przebudowy na system kanalizacji rozdzielczej pełnej;
 - 5) przyjmuje się grawitacyjny spływ ścieków sanitarnych z obszaru doliny rzeki Bzury do oczyszczalni (z lokalnymi pompowniami wynikającymi z warunków terenowych) oraz stosowanie systemów kanalizacji sanitarnej z przepompowniami ścieków do układu centralnego z terenów położonych poza zasięgiem doliny rzeki Bzury;
 - 6) w zespołach zabudowy pozbawionych możliwości przyłączenia do kanalizacji miejskiej dopuszcza się system kanalizacji indywidualnej z odprowadzeniem ścieków do okresowo opróżnianych zbiorników bezodpływowych, szczelnych i dowożeniem tych ścieków do zlewni, z tym, że preferowana jest realizacja lokalnych systemów z przepompowniami;
 - 7) układ miejski kanalizacji deszczowej powinien być systematycznie rozbudowywany;
 - 8) odbiornikiem wód deszczowych są istniejące rzeki, cieki i rowy na terenie miasta;
 - 9) zaleca się ograniczanie spływu wód deszczowych do zbiorczego systemu kanalizacji (zwłaszcza poza obszarem ścisłego centrum) poprzez wykorzystanie retencji, lokalnych zbiorników wód deszczowych i ograniczanie szczelnych powierzchni utwardzonych).
 - 10) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu na terenie nieruchomości.
2. Uznaje się, że zgodnie z założeniami technicznej obsługi miasta nastąpi:
 - 1) dalsza rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) utrzymanie wysokiej sprawności funkcjonowania oczyszczalni ścieków;
 - 3) przebudowa i modernizacja sieci kanalizacyjnej w śródmieściu w celu uzyskania jej większej sprawności z uwzględnieniem jak najszybszego rozdziału ścieków sanitarnych i deszczowych;
 - 4) rozbudowa sieci kolektorów i kanałów deszczowych na obszarach intensywnego zainwestowania;
 - 5) sukcesywna realizacja lokalnych systemów kanalizacji sanitarnej z przepompowniami ścieków do układu centralnego z terenów położonych poza zasięgiem zlewni rzeki Bzury.

XVI.3. System elektroenergetyczny

1. Zasady obsługi miasta w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) utrzymanie zaopatrzenia miasta w energię elektryczną z krajowego systemu energetycznego, poprzez doprowadzone linie 220 kV Janów-Zgierz oraz Zgierz-Adamów i 110 kV (od strony zachodniej miasta), oraz w powiązaniu z Łodzią siecią średniego napięcia (od strony wschodniej miasta);
 - 2) utrzymanie linii elektroenergetycznych 220 kV i 110 kV przebiegających przez tereny miasta (z ich koncentracją w Rejonowym Punkcie Zasilania „Zgierz” oraz RPZ „Rudunki” - linia 110 kV), z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii;
 - 3) rozprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców poprzez stacje transformatorowe oraz sieci średniego i niskiego napięcia;
 - 4) modernizacja i rozbudowa układu sieci i stacji transformatorowych dla zasilania odbiorców na terenie miasta;
 - 5) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasie linii istniejących oraz zmianę przebiegu trasy linii przy ich skablowaniu lub przebudowie;
 - 6) dopuszcza się modernizację istniejących instalacji do pozyskiwania energii elektrycznej;
 - 7) dopuszcza się realizację nowych instalacji do pozyskiwania energii elektrycznej (w tym urządzeń wytwarzających energię opartych o źródła energii odnawialnej, o mocy większej niż 100 kW) pod warunkiem lokalizacji tych instalacji wraz ze strefami ochronnymi na terenach o przeznaczeniu oznaczonym symbolami P, UP, IT, O;
 - 8) dopuszcza się lokalizację instalacji lub farm fotowoltaicznych (w tym o mocy większej niż 100 kW):
 - a) na terenach oznaczonych symbolem R (poza istniejącymi i projektowanymi obszarami chronionego krajobrazu),
 - b) na terenach oznaczonych symbolami U, US, MN i MNR:
 - w ramach istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - w ramach zagospodarowania działki (jeśli jest to dopuszczone ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);
 - 9) nie dopuszcza się lokalizacji turbin wiatrowych.
2. W celu ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektroenergetycznych, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, przyjmuje się obszary ograniczonego użytkowania (pas technologiczny linii) o szerokościach:
 - 1) dla linii 220 kV – 50 m (po 25 m w każdą stronę od osi linii);
 - 2) dla linii 110 kV – 36 m (po 18 m w każdą stronę od osi linii);
 - 3) dla linii 15 kV – 12 m (po 6 m w każdą stronę od osi linii).

W pasie technologicznym linii napowietrznych ustala się:

- zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- obowiązek uzgadniania z właścicielem linii warunków zagospodarowania terenu i lokalizacji wszelkich obiektów a także zalesień;
- zakaz tworzenia hałd i nasypów (z wyłączeniem elementów infrastruktury komunikacyjnej);
- zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron) – dla linii 220 kV i 110 kV.

Szerokości i zasady użytkowania pasa technologicznego mogą być uszczegółowione w uzgodnieniu z zarządcą sieci (w zależności od warunków terenowych i przesyłowych) jak również korygowane przy przebudowie linii.

XVI.4. System gazowniczy

1. Zasady obsługi miasta w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) utrzymuje się zasilanie miasta w gaz ziemny z układu gazociągów magistralnych, a bezpośrednio z łódzkiej obwodnicy wysokiego ciśnienia, biegnącej po zachodniej i północnej stronie miasta;
 - 2) utrzymuje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych I i II stopnia, oraz system zaopatrzenia w gaz za pośrednictwem sieci średniego i niskiego ciśnienia. Dopuszcza się likwidację stacji redukcyjno-pomiarowych jeśli nie powoduje to ograniczenia dostępności dla odbiorców oraz realizację nowych;
 - 3) przyjmuje się możliwość dalszej gazyfikacji, szczególnie w obszarach zurbanizowanych.
2. Strefy kontrolowane od gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia i wysokiego ciśnienia, w zależności od średnic DN o szerokości, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu:
 - 1) do DN 150 mm włącznie – 4 m;
 - 2) powyżej DN 150 mm do DN 300 mm – 6 m;
 - 3) powyżej DN 300 mm do DN 500 mm – 8 m.

XVI.5. System ciepłowniczy

Zasady obsługi miasta w zakresie gospodarki ciepłowniczej:

- 1) utrzymanie podstawowego źródła ciepła dla miasta, elektrociepłowni w kompleksie przemysłowym „Boruta” (obecnie - PGE GiEK S.A. - Oddział Elektrociepłownia Zgierz, dawniej „Energetyka Boruta” Sp. z o.o.), wytwarzającej ciepło w wodzie i parze oraz energię elektryczną;
- 2) zachowanie istniejącego systemu ciepłowniczego scentralizowanego (magistral i sieci ciepłowniczych), z możliwością jego rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 3) realizację pierścienia magistralnego dla połączenia istniejących magistral zasilających osiedle „650-lecia” i „Kurak” oraz umożliwienia uciepłownienia rejonu śródmieścia;
- 4) sukcesywna likwidacja lub modernizacja niskosprawnych kotłowni lokalnych, przekraczających normy środowiskowe emisji spalin;
- 5) dopuszcza się modernizację istniejących lokalnych systemów ciepłowniczych i instalacji do pozyskiwania energii cieplnej;
- 6) dla zabudowy nieobjętej systemem ciepłowniczym scentralizowanym dopuszcza się stosowanie innych źródeł ciepła, z preferencją dla źródeł o jak najniższej emisji zanieczyszczeń;
- 7) dopuszcza się realizację nowych instalacji do pozyskiwania energii cieplnej (w tym urządzeń wytwarzających energię opartych o źródła energii odnawialnej, o mocy większej niż 100 kW) pod warunkiem lokalizacji tych instalacji wraz ze strefami ochronnymi na terenach o przeznaczeniu oznaczonym symbolami P, UP, IT, O, poza istniejącym systemem ciepłowniczym scentralizowanym;

XVI.6. System telekomunikacyjny

Kierunki rozwoju telekomunikacji:

- 1) możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej, zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, a także poza tymi obszarami, zgodnie z wyrażonymi przez społeczeństwo lub gospodarke potrzebami;
- 2) możliwość realizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących jak i wewnątrz budynków;
- 3) budowa i rozbudowa telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje;
- 4) lokalizowanie i realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym umożliwiającej zapewnienie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 5) zalecana przebudowa sieci nadziemnej na podziemną.

XVI.7. System gospodarki odpadami

1. Zasady obsługi miasta w zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) dążenie do maksymalnej segregacji odpadów;
 - 2) wywożenie odpadów komunalnych z terenu miasta do Regionalnej Instalacji Przekształcania Odpadów Komunalnych w Kutnie (zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego Nr XXVI/481/12 z dnia 21.06.2012 r.) – do czasu wprowadzenia innych rozwiązań, pozwalających kierowanie odpadów do innych miejsc lub na utylizację odpadów na terenie miasta;
 - 3) możliwość składowania i przetwarzania odpadów technologicznych z oczyszczalni ścieków;
 - 4) możliwość wdrożenia technologii związanych z unieszkodliwianiem odpadów (np. współspalania osadów ściekowych oraz niektórych odpadów komunalnych po ich przetworzeniu na paliwo alternatywne, w instalacjach energetycznych PGE GiEK S.A. - Oddział Elektrociepłownia Zgierz - dawniej „Energetyka Boruta” Sp. z o.o.);
 - 5) na terenach poszczególnych, wydzielonych w studium jednostek (wskazanych w ustaleniach szczegółowych) dopuszcza się utrzymanie i przekształcenia urządzeń i obiektów istniejących oraz realizację nowych obiektów i urządzeń, związanych ze składowaniem oraz utylizacją ścieków i odpadów;
 - 6) lokalizacja, budowa, eksploatacja i zamknięcie składowisk oraz rekultywacja nieczynnych składowisk powinny być przeprowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Przyjmuje się zasadę prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w innych przyjętych dokumentach, odnoszących się do gospodarki odpadami (np. Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami, Gminnym Programie Ochrony Środowiska dla Gminy Miasta Zgierz czy Gminnym Planie Gospodarki Odpadami).
3. Na obszarze całego miasta zakazuje się lokalizacji nowych zakładów utylizacji, odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych.

XVII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Powierzchnia rolniczej przestrzeni produkcyjnej na terenie miasta ulega stałemu ograniczaniu. Do niedawna stosunkowo znaczne rejony Proboszczewic, Zegrzanek, Stępowizny, Łągiewnickiej, Piaskowic były wykorzystywane rolniczo. Od szeregu lat obserwuje się proces anektowania na cele działalności produkcyjnej, a głównie zabudowy mieszkaniowej terenów rolnych. Tereny określane uprzednio, jako struktury „kształtujące się” są wypełniane tkanką zabudowy, uzbrojeniem komunikacyjnym i komunalnym. Intensywne procesy urbanizacyjne mają miejsce w rejonie Proboszczewic (w tym na północnym skraju miasta), w rejonie Łągiewnickiej, Kasprowicza, Dygasińskiego.
2. Uznając, że procesy urbanizacyjne będą miały miejsce w dalszym ciągu, a plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego potwierdza się także na terenie Zgierza, ponieważ według „Planu ...” rolnictwo w obszarze metropolitalnym odgrywać będzie coraz mniejszą rolę – w Studium uznano za uzasadnione:
 - 1) utrzymanie działalności rolniczej w kilku obszarach określanych mianem strefy rolnej z następującymi ustaleniami:
 - zakaz realizacji zabudowy innych form poza określonymi w Studium,
 - zakaz przegradzania i ogradzania cieków i rowów, uniemożliwiającego dostęp do wód,
 - preferowanie takiej polityki w zakresie upraw, która wykluczałaby uprawy narażone na ujemne oddziaływanie skażeń wynikających z przebiegu tras drogowych wysokiej klasy określonych w Studium,
 - możliwość realizacji, w niezbędnym zakresie, programu eksploatacji źródeł wody pitnej i wód termalnych oraz ewentualnej realizacji stacji uzdatniania wody,
 - możliwość wprowadzenia dolesień wynikających z zasad kształtowania obszarów chronionego krajobrazu,
 - możliwość budowy tras infrastruktury technicznej oraz tras komunikacyjnych z zachowaniem maksymalnego zabezpieczenia potrzeb gospodarki rolnej,
 - możliwość realizacji nowych instalacji do pozyskiwania energii elektrycznej i ciepłej (w tym urządzeń wytwarzających energię opartych o źródła energii odnawialnej, o mocy większej niż 100 kW) pod warunkiem lokalizacji tych instalacji wraz ze strefami ochronnymi poza istniejącymi i projektowanymi obszarami chronionego krajobrazu);
 - 2) zabezpieczenie podmokłych terenów rolnych od strony lasu przed wygradzaniem.
3. Tereny lasów objęte są ochroną prawną przed zmianą użytkowania, a rejony Lasów Krogulec, Lućmierz, Pod Dąbrówkami, Chełmy, Okręglik objęte są granicami projektowanych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego Obszarów Chronionego Krajobrazu oraz planowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Las Krogulec”. Są to obszary o największych walorach przyrodniczych w mieście i dużych walorach krajobrazowych, mają duży wpływ na warunki wodne i lokalny klimat.

W Studium przyjmuje się, że:

- lasy stanowią bardzo ważne elementy węzłowe w systemie ekologicznym miasta,
- ważne jest powiązanie istniejących terenów leśnych z ciągami dolinnymi, systemem zadrzewień oraz z systemami zewnętrznymi, co spowoduje powstanie ciągłego systemu przyrodniczego,

- na terenach lasów obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach,
- podstawą zagospodarowania kompleksów lasów są plany urządzenia lasów sporządzone przez służbę leśną, z uwzględnieniem współistnienia elementów chronionych (ochrona użytku ekologicznego - wydmy w Lesie Lućmierz, ochrona i zachowanie swoistych zespołów przyrodniczych istniejącego użytku ekologicznego w Lesie Okręglík) lub istniejących funkcji (ośrodka sportowo-rekreacyjnego „Malinka” w Lesie Pod Dąbrówkami, ośrodka sportowo-rekreacyjno-turystycznego „Nowa Gdynia” w Lesie Chełmy, istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej w Lesie Chełmy – Jodłowa)
- na istniejących ciekach zgodnie z „Wojewódzkim Programem Małej Retencji” wraz z Aneksem (zatwierdzony uchwałą nr 581/10 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 13 kwietnia 2010 r.) przewiduje się możliwość realizacji projektowanych zbiorników retencyjnych.

XVII.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

1. Tereny rolnicze podzielone są w Studium na szereg obszarów, przedstawionych na rysunku Studium, jako tereny upraw polowych i sadów, stanowiących łącznie rolniczą przestrzeń produkcyjną.
2. Generalne ustalenia dotyczące wszystkich obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
 - 1) zakaz zmiany użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 2) zachowanie systemu melioracji. Dopuszczalna przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich;
 - 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania;
 - 4) zakaz wprowadzania nowych form zainwestowania poza:
 - związanymi z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
 - zabudową gospodarczą towarzyszącą istniejącej zabudowie mieszkaniowej,
 - inwestycjami celu publicznego – w tym infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (związaną m.in. z drogami i liniami kolejowymi),
 - realizacją nowych instalacji do pozyskiwania energii elektrycznej (w tym urządzeń wytwarzających energię opartych o źródła energii odnawialnej, o mocy większej niż 100 kW) pod warunkiem lokalizacji tych instalacji poza istniejącymi i projektowanymi obszarami chronionego krajobrazu,
 - dolesieniami wynikającymi z planów urządzenia lasów i kształtowania obszarów chronionego krajobrazu oraz z przepisów odrębnych.
3. Kierunki polityki przestrzennej, dotyczące wyodrębnionych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
 - 1) obszar Lućmierz (jednostka 7)
 - a) konieczność uwzględnienia negatywnego wpływu projektowanej trasy drogowej S14, na kumulację trujących związków chemicznych w roślinach,
 - b) rejon związany z rozszerzeniem obszarów chronionego krajobrazu w województwie łódzkim (zgodnie z Planem zagospodarowania województwa łódzkiego). Po określeniu ustaleń dotyczących tych terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, należy respektować przyjęte nakazy i zakazy w polityce przestrzennej, odnoszone do omawianego rejonu;
 - 2) obszar Kontrewers – Jedlicze (poza Lasem Krogulec – jednostki 32, 33 i 34):
 - a) tereny wodonośne, możliwość realizacji ujęć wód w głębszych dla celów pitnych i wód termalnych oraz realizacji nowej stacji wodociągowej bez potrzeby zmiany Studium,

- b) na części terenów, od strony zachodniej Lasu Krogulec, możliwość dolesień zapewniających ciągłość powiązań ekologicznych z lasami grotnickimi,
 - c) zachowanie terenów łąk na północny zachód od lasu, stanowiących obszar źródłowy rzeki Lindy,
 - d) rejon związany z rozszerzeniem obszarów chronionego krajobrazu w województwie łódzkim (zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa). Po określeniu zgodnie z przepisami prawa ustaleń dotyczących tych terenów, należy respektować przyjęte nakazy i zakazy w polityce przestrzennej odnoszonej do omawianego rejonu;
- 3) obszar Aleksandrowska (jednostka 30):
 - a) zachowanie rolniczego charakteru terenu,
 - b) konieczność zachowania otwartego charakteru przestrzeni w rejonie doliny rzecznej;
 - 4) obszar Okręglik (jednostka 27):
 - a) zachowanie rolniczego charakteru terenu,
 - b) konieczność uwzględnienia negatywnego wpływu projektowanego łącznika trasy drogowej S14.

XVII.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

1. Tereny leśne podzielone są w Studium na szereg obszarów, przedstawionych na rysunku Studium, jako tereny lasów i grunty leśne, stanowiących łącznie leśną przestrzeń produkcyjną. Obszary te różnią się pomiędzy sobą charakterystycznymi funkcjami.
2. Generalne ustalenia dotyczące wszystkich obszarów leśnych:
 - 1) prowadzenie gospodarki leśnej odbywać się będzie na podstawie planów urządzenia lasów;
 - 2) tereny leśne na obszarze miasta podlegają ochronie na zasadach ogólnych, ale charakteryzują się zróżnicowanymi funkcjami wynikającymi z istniejącego zainwestowania i użytkowania, a także z potencjalnych możliwości ich wykorzystania na cele miejskie i ponadlokalne.
3. Kierunki polityki przestrzennej, dotyczące wyodrębnionych obszarów leśnej przestrzeni produkcyjnej:
 - 1) Las Krogulec i Las Lućmierz (jednostki 32 i 8) – zgodnie z Planem zagospodarowania województwa łódzkiego i wystąpieniem Zarządu Województwa Łódzkiego, przewidziane są do objęcia granicami rozszerzonego Puczniewsko-Grotnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Tereny wymienionych lasów podlegają ochronie, jako obszary węzłowe systemu ekologicznego miasta, wyróżniające się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, w tym:
 - zróżnicowanym drzewostanem i siedliskami naturalnymi jodły na granicy jej północnego występowania w Polsce - Las Krogulec,
 - wydmami - Las Lućmierz.

Ze względu na duże walory krajobrazowe i przyrodnicze przewiduje się objęcie tych lasów szczególnymi formami ochrony – Lasu Krogulec, jako zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, a wydm, jako użytku ekologicznego. Zgodnie z ustaleniami przyjętymi w projekcie aktualizacji Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego proponuje się utworzenie Zespołu Przyrodniczo-

Krajobrazowego „Las Krogulec”, którego przedmiotem ochrony są doliny rzek mniej lub bardziej przekształcone, o różnym stopniu degradacji, stanowiące cenne korytarze ekologiczne.

W stosunku do Lasu Krogulec postuluje się, by w planie urządzenia lasu uwzględnione zostały propozycje urządzenia ścieżki dydaktycznej oraz zagospodarowania rekreacyjno-turystycznego lasu i jego przedpola oraz cmentarza wojennego. Istnieje konieczność zabezpieczenia dostępności lasu od strony osiedla 650-lecia;

- 2) Las pod Dąbrówkami (jednostka 14) – zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i wystąpieniem Zarządu Województwa Łódzkiego kompleks leśny przewidywany jest do objęcia granicami rozszerzonego Sokolnicko-Piątkowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Do chwili podjęcia decyzji w tej sprawie tereny leśne podlegają ochronie, jako węzłowy element systemu ekologicznego miasta. W Studium uznaje się, że w planie urządzenia kompleksu leśnego należy uwzględnić:

- utrzymanie (z prawem do rozbudowy) zespołu sportowo-rekreacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym „Malinka” z przeznaczeniem go dla wypoczynku letniego i zimowego,
- zagospodarowanie zespołu terenów leśnych umożliwiające jego penetrację rekreacyjną, a przeciwdziałające dewastacji zasobów przyrodniczych,
- zagospodarowanie terenów po rekultywacji składowiska odpadów przy ul. Szczawińskiej,
- trasowanie drogi – fragmentu północnej obwodnicy miasta;
- możliwość realizacji projektowanego zbiornika zgodnie z „Wojewódzkim Programem Małej Retencji”.

- 3) Las Chełmy i Las Okręglik (jednostki 20, 21 i 23) – zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i wystąpieniem Zarządu Województwa Łódzkiego przewidziane są do objęcia granicami projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bzury i Dorzecze Sokołówki” oraz Łódzką Strefą Turystyczną. Kompleks terenów leśnych z istniejącym użytkowaniem ekologicznym podlega ochronie, jako węzłowy element miejskiego systemu ekologicznego. W Studium uznaje się, że w planie urządzenia kompleksu leśnego należy uwzględnić:

- utrzymanie (z prawem do rozbudowy) zespołu usługowo-turystyczno-rekreacyjnego „Nowa Gdynia”,
- dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy wraz z prawem do rozbudowy,
- dotychczasowe podziały i dopuszczone funkcje na działkach terenów leśnych na wschód od ul. Wyspiańskiego i Uroczej,
- możliwość realizacji projektowanych zbiorników zgodnie z „Wojewódzkim Programem Małej Retencji”.

Obszary leśne znajdują się w Kręgu Przyrodniczo Kulturowym Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego, wyznaczonym w projekcie aktualizacji Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

XVIII. OKREŚLENIA DOTYCZĄCE STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ I JEDNOSTEK WYDZIELONYCH W STUDIUM

Zgodnie z przedstawionymi generalnymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego Zgierza oraz uszczegółowionymi kierunkami i zasadami kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, systemów komunikacji, infrastruktury technicznej, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej przeplatają się i uzupełniają dwie strefy:

- 1) urbanizacji,
- 2) ekologiczna.

Strefa urbanizacji dzieląca się na obszar śródmiejski oraz obszary intensywnej i ekstensywnej urbanizacji to przede wszystkim strefa lokowania inwestycji mieszkaniowych, usługowych, przemysłowych, infrastrukturalnych.

Strefa ekologiczna to przede wszystkim tereny rolnicze, leśne, doliny rzeczne, uzupełnione o funkcje rekreacyjne, sportowe, turystyczno-usługowe oraz elementy zabudowy mieszkaniowej czy rekreacji indywidualnej.

Wydzielone jednostki to rejony miasta (w ramach poszczególnych stref) wyróżniające się formami użytkowania i zainwestowania terenów.

XVIII.1. OBSZAR ŚRÓDMIEJSKI – Jednostka 1

1. Obszar śródmiejski Zgierza składa się z trzech wyróżniających się, ale zintegrowanych rejonów: **Starego Miasta, Nowego Miasta** oraz zespołu umownie nazywanego **Śródmieście – Wschód**.

Łącznikiem tych rejonów jest ulica Długa, stanowiąca równoleżnikową oś miasta, wokół której skupiają się podstawowe instytucje obsługi miasta.

Na obszarze śródmiejskim występuje charakterystyczna zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterach budynków (w znacznej mierze zabytkowa), zabudowa poprzemysłowa (także w dużym stopniu zabytkowa), w przeważającej części zabytkowy układ placów i ulic.

Stare i Nowe Miasto z ulicą Długą to obszar tożsamości miasta. Część wschodnia to rejon zabudowy mieszkaniowej blokowej wraz z zabudową przemysłową i usługową, kompleksem oświaty (w rejonie 3 Maja, Cezaka) oraz zespołem dworca kolejowego Zgierz-Miasto. Jej oś także stanowi ul. Długa.

Obszar śródmiejski jest podstawowym miejscem koncentracji życia publicznego w mieście. Obecny standard zainwestowania, poziom ładu przestrzennego i estetyki nie odpowiada eksponowanej pozycji obszaru w skali miasta i subregionu zgierskiego.

Stąd w Studium uznaje się za niezbędne:

- kontynuowanie programu rewaloryzacji ulicy Długiej i jej najbliższego otoczenia,
- kontynuowanie programu rewitalizacji centrum Zgierza,
- kontynuowanie programu rewitalizacji doliny rzeki Bzury, w tym poprzez prowadzenie proekologicznej polityki przekształceń, ze szczególnym uwzględnieniem śródmiejskiego przebiegu,
- realizacja projektu rewitalizacji architektury drewnianej miasta Zgierza, w tym ratowanie dziedzictwa kulturowego poprzez utworzenie parku kulturowego „Miasto Tkaczy”, jak również rozwój miasta i jego promocja przy pomocy dziedzictwa kulturowego,

- rozwój układu centralnego ośrodka usługowego miasta i subregionu zgierskiego, w tym poprzez wykorzystanie kubatur i terenów zabudowy przemysłowej, obecnie niewykorzystywanych na cele produkcyjne,
- zdecydowane ograniczenie ruchu tranzytowego przez centrum miasta,
- podniesienie poziomu ładu przestrzennego i estetyki,
- obejmowanie obszaru miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- zachowanie i wyeksponowanie walorów dziedzictwa kulturowego tu występującego w powiązaniu z walorami doliny Bzury (z uwzględnieniem celów wypoczynkowych, turystyki, rozrywki, organizacji imprez masowych).

„Stare Miasto” – jednostka 1.A to obszar:

- 1) historycznej tożsamości miasta (szczególnie w sąsiedztwie kościoła p.w. św. Katarzyny i Placu Jana Pawła II), objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej A, strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej i strefą obserwacji archeologicznej OW, w granicach określonych na rysunku Studium;
- 2) przeobrażeń związanych ze stałym kształtowaniem centrum miasta;
- 3) przestrzeni publicznej (Plac Jana Pawła II).

1	Położenie rejonu	Od północy rejon ograniczony jest ul. P. Skargi, od wschodu Al. Armii Krajowej i ul. Łódzka, od południa ul. Śniechowskiego, od zachodu pasem zabudowy od strony ul. Łódzkiej na głębokość do otwartego nurtu rzeki Bzury, ul. Sieradzką i ul. Gołębią.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy śródmiejskiej MU; 2) tereny zabudowy usługowej U; 3) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² UC.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy śródmiejskiej 1A/MU</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wskazana pierzejowa forma obudowy ulic; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) powierzchnia biologicznie czynna do ustalenia na etapie planu miejscowego. <p><u>Tereny zabudowy usługowej 1A/U</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wskazana pierzejowa forma obudowy ulic; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;

		<p>5) powierzchnia biologicznie czynna do określenia na etapie planu miejscowego lub w ramach procedury ustalenia warunków zabudowy;</p> <p>6) należy uwzględnić przebieg odcinka rzeki Bzury, płynącej zakrytym kanałem przez centrum miasta;</p> <p>7) wskazane jest wytworzenie pasażu pieszo-rowerowego, łączącego dochodzące do centrum odcinki doliny rzeki Bzury.</p> <p><u>Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 1A/UC</u></p> <p>1) możliwość lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², (nowych lub w istniejących obiektach przemysłowych) wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej;</p> <p>2) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² oraz innych funkcji usługowych;</p> <p>3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m;</p> <p>4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>6) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Na obszarze jednostki ochrony podlegają tereny i obiekty w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” oraz w granicach strefy ochrony archeologicznej „OW”. Granice stref podano na rysunku Studium. Obiekty podlegające ochronie wymieniono w części tekstowej – uwarunkowania. Dla obiektów i stref obowiązuje uzgadnianie działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej. Możliwość zachowania linii tramwajowej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Dążenie do likwidacji indywidualnego ogrzewania na paliwa stałe na rzecz ogrzewania scentralizowanego lub gazowego.

2. „Nowe Miasto” – jednostka 1.B to obszar:

- 1) historycznej tożsamości miasta, objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej A, strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej i strefą obserwacji archeologicznej OW, podlegający ustaleniom dla Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”, w granicach wskazanych na rysunku Studium;
- 2) lokalizacji obiektów i lokali usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej typu średnio-wiejskiego, w tym reliktywów zabudowy z początkowej fazy rozwoju miasta fabrycznego z pierwszej połowy XIX wieku;
- 3) zespołów zabudowy poprzemysłowej, podlegającej rehabilitacji i przekształceniom na cele działalności gospodarczej, mieszkaniowe i usługowe;
- 4) przestrzeni publicznej (ulica Długa, Plac Kilińskiego, Park Kulturowy „Miasto Tkaczy”, pasaż wzdłuż rzeki Bzury).

1	Położenie terenu	Od północy rejon ograniczony jest strukturą doliny Bzury, od wschodu ulicą Mielczarskiego, od południa ul. 3 Maja i ul. Popiełuszki, od zachodu ul. Łódzką i Al. Armii Krajowej.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy średnio-wiejskiej MU; 2) tereny zabudowy usługowej U; 3) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² UC.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy średnio-wiejskiej 1B/MU</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wskazana pierzejowa forma obudowy ulic, z preferencją dla funkcji usługowych w parterach; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) powierzchnia biologicznie czynna do ustalenia na etapie planu miejscowego; 6) w architekturze i zagospodarowaniu obiektów wskazane zaznaczanie historycznych podziałów własnościowych; 7) konieczność uwzględnienia wytycznych dla Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”, w granicach wskazanych na rysunku Studium . <p><u>Tereny zabudowy usługowej 1B/U</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wskazana pierzejowa forma obudowy ulic;

		<p>3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m;</p> <p>4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) powierzchnia biologicznie czynna do ustalenia na etapie planu miejscowego;</p> <p>6) należy uwzględnić przebieg odcinka rzeki Bzury, płynącej zakrytym kanałem przez centrum miasta;</p> <p>7) wskazane jest wytworzenie pasażu pieszo-rowerowego, łączącego dochodzące do centrum odcinki doliny rzeki Bzury;</p> <p>8) w zagospodarowaniu centralnego obszaru miasta należy dążyć do zapewnienia możliwości przepływu mas powietrza wzdłuż doliny rzeki.</p> <p><u>Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 1B/UC</u></p> <p>1) możliwość lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², (nowych lub w istniejących obiektach przemysłowych) wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej;</p> <p>2) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² oraz innych funkcji usługowych;</p> <p>3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 20 m;</p> <p>4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) powierzchnia biologicznie czynna do ustalenia na etapie planu miejscowego;</p> <p>6) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	<p>1) na obszarze jednostki ochrony podlegają tereny i obiekty w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” oraz w granicach strefy ochrony archeologicznej „OW”. Granice stref podano na rysunku Studium. Obiekty podlegające ochronie wymieniono w części tekstowej – uwarunkowania. Dla obiektów i stref obowiązuje uzgadnianie działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.</p> <p>2) szczególną formą ochrony objęty jest teren Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”. Obowiązuje prowadzenie ochrony dziedzictwa i krajobrazu</p>

		<p>kulturowego na obszarze Parku w oparciu o wytyczne i pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>3) ochronie konserwatorskiej podlegają również, wpisane do rejestru zabytków nieruchomych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - układ urbanistyczny ul. Długiej, - układ urbanistyczny ul. 1 Maja, - układ urbanistyczny Nowego Rynku (Plac Kilińskiego).
5	Obsługa komunikacyjna	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic.</p> <p>Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.</p> <p>Możliwość zachowania linii tramwajowej.</p>
6	Obsługa infrastruktury technicznej	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p> <p>Dążenie do likwidacji indywidualnego ogrzewania na paliwa stałe na rzecz ogrzewania scentralizowanego lub gazowego.</p>

3. „Śródmieście Wschód” – jednostka 1.C to obszar:

- 1) koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „blokowej”;
- 2) koncentracji usług o znaczeniu ogólnomiejskim;
- 3) związany z dworcem PKP Zgierz – Miasto.

1	Położenie rejonu	Rejon ograniczony od północy doliną Bzury, od wschodu torami PKP Łódź–Zgierz–Kutno, od południa ulicą Kuropatwińskiej, od zachodu ul. Mielczarskiego.
2	Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW; 2) tereny zabudowy usługowej U; 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 4) tereny cmentarzy ZC; 5) tereny ogrodów działkowych ZD.
3	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1C/MW</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie i rozwój zabudowy wielorodzinnej typu „blokowego” wraz ze wzbogaceniem programu przestrzeni wspólnego użytkowania – zieleńce, place zabaw, garaże, parkingi; 2) zalecenie nasycania usługami parterów budynków usytuowanych przy ulicach; 3) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy,

		<p>nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>4) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 18 m;</p> <p>5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>6) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>7) konieczność uwzględnienia w planach miejscowych powiązań z doliną Bzury.</p> <p><u>Tereny zabudowy usługowej 1C/U</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 18 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 70 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1C/MN</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p><u>Tereny cmentarzy 1C/ZC</u> Utrzymanie terenów cmentarzy.</p> <p><u>Tereny ogrodów działkowych 1C/ZD</u> Zachowanie ogrodów działkowych.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Na obszarze jednostki ochrony konserwatorskiej podlega kompleks zabudowy związanej z oświatą przy ul. 3-go Maja (jako zabytek współczesny). Ochronie

		<p>podlegają również tereny cmentarzy (ich wartości kulturowe, dziedzictwa historycznego i zieleni) oraz pozostałe obiekty zabytkowe, wymienione w części tekstowej – w uwarunkowaniach, a także obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych w strefie ochrony archeologicznej „OW”. Dla obiektów zabytkowych i stref obowiązuje uzgadnianie działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.</p> <p>W sąsiedztwie cmentarzy należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, z zakresu ochrony sanitarnej cmentarza (omówione w rozdz. XIII.3).</p>
5	Obsługa komunikacyjna	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic.</p> <p>Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.</p>
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p> <p>Dążenie do likwidacji indywidualnego ogrzewania na paliwa stałe na rzecz ogrzewania scentralizowanego lub gazowego.</p>

XVIII.2. „TUWIMA – ALEKSANDROWSKA” – jednostka 2

Jednostka „Tuwima – Aleksandrowska” to obszar:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) pozaprzemysłowej działalności gospodarczej;
- 4) przewidywanej intensyfikacji procesów urbanizacyjnych.

1	Położenie rejonu	<p>Granice rejonu stanowią od strony północnej ulice Tuwima, Hoża, teren cmentarza, ul. Parzęczewska i ul. Piotra Skargi, od wschodniej ul. Gołębia, Sieradzka, obszar śródmiejski, od południa struktura doliny Bzury, od zachodu projektowana trasa S-14.</p>
2	Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 2) tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP; 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW; 4) tereny zabudowy usługowej, plac targowy U; 5) tereny cmentarzy ZC; 6) tereny zieleni urządzonej ZP.

3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2/MN</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) możliwość realizacji usług niekolidujących z funkcją mieszkaniową. 6) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach sąsiadujących z istniejącą zabudową wielorodzinną. <p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2/MW</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 18 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <p><u>Tereny zabudowy usługowej 2/U</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszcza się nową zabudowę usługową z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 70 % powierzchni budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.
---	--	--

		<p><u>Tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 2/UP</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. 5) wprowadzenie na nowych terenach inwestycyjnych pasa zieleni izolacyjnej , na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej. <p><u>Tereny cmentarzy 2/ZC</u> Utrzymanie istniejących cmentarzy.</p> <p><u>Tereny zieleni urządzonej 2/ZP</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) do czasu realizacji trasy S-14 możliwość utrzymania istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszczenie lokalizacji boisk oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych; 3) dopuszczenie lokalizacji parkingów i zespołów garaży w pasie sąsiadującym z projektowaną trasą S-14, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	<ol style="list-style-type: none"> 1) cmentarz rzymsko-katolicki, jako dziedzictwo historyczno-kulturowe wraz z występującymi tu pomnikami przyrody; 2) cmentarz wojenny, jako dziedzictwo historyczno-kulturowe; 3) teren byłego cmentarza żydowskiego, jako dziedzictwo historyczno-kulturowe oraz teren pomnika zagłady; 4) obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych w strefie ochrony archeologicznej „OW”. 5) W sąsiedztwie cmentarza należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, z zakresu ochrony sanitarnej cmentarza (omówione w rozdz. XIII.3).
5	Obsługa komunikacyjna	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic.</p> <p>Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.</p>

6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Dążenie do likwidacji indywidualnego ogrzewania na paliwa stałe na rzecz ogrzewania scentralizowanego lub gazowego.
---	-----------------------------------	---

XVIII.3. „PARZĘCZEWSKA” – Jednostka 3

Jednostka „Parzęczewska” to obszar:

- 1) koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, („Osiedle 650-lecia”);
- 2) terenów usługowych, w tym koncentracji usług medycznych o znaczeniu regionalnym.

1	Położenie rejonu	Rejon ograniczony jest od północy linią kolejową Zgierz – Kutno, od wschodu zapleczem zabudowy niskiej związanej z ulicami Reja, Bazylijską, Parzęczewską, od południa terenem cmentarza, ul. Hożą i ul. Tuwima, od zachodu projektowaną trasą ruchu szybkiego S-14.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW; 2) tereny zabudowy usługowej U, U*; 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 4) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² UC; 5) tereny zieleni urządzonej ZP.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej <u>3/MW</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących w ramach struktury zabudowy wielorodzinnej, zespołów zabudowy jednorodzinnej szeregowej, wolnostojącej, bliźniaczej, atrialnej z możliwością ich powiększenia; 3) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz uzupełniających ją usług; 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinna przekraczać 18 m; 5) wysokość nowej zabudowy usługowej nie powinna przekraczać 10 m;

		<p>6) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>7) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>8) W sąsiedztwie cmentarzy należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, z zakresu ochrony sanitarnej cmentarza (omówione w rozdz. XIII.3).</p> <p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3/MN</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Tereny zabudowy usługowej 3/U</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) dopuszczenie lokalizacji lądowiska śmigłowców na potrzeby szpitala;</p> <p>3) dopuszczenie lokalizacji zespołów parkingów i garaży;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji obiektów działalności gospodarczej (w tym warsztatów samochodowych) na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi lub projektowaną trasą S-14;</p> <p>5) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 18 m;</p> <p>6) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>7) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>8) W sąsiedztwie cmentarzy należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, z zakresu ochrony sanitarnej cmentarza (omówione w rozdz. XIII.3).</p>
--	--	--

		<p><u>Tereny zabudowy usługowej 3/U*</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszczenie lokalizacji zespołów parkingów i garaży; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <p><u>Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 3/UC</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², (nowych lub w istniejących obiektach przemysłowych) wraz z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej; 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² oraz innych funkcji usługowych; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 6) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania. <p><u>Tereny zieleni urządzonej 3/ZP</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) do czasu realizacji trasy S-14 możliwość utrzymania istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszczenie lokalizacji boisk oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych; 3) dopuszczenie lokalizacji lądowiska śmigłowców na potrzeby szpitala; 4) dopuszczenie lokalizacji węzła komunikacyjnego związanego z projektowaną trasą S-14.
4	Obsługa komunikacyjna	<ol style="list-style-type: none"> 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic; 2) wskazane zapewnienie bezkolizyjnych

		<p>przekroczeń dla ruchu pieszego i rowerowego pomiędzy osiedlem 650-lecia a Lasem Krogulec przez projektowaną trasę ruchu szybkiego S-14;</p> <p>3) wskazane utrzymanie zespołu obsługi komunikacji miejskiej w rejonie przystanku PKP Zgierz Północ;</p> <p>4) dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.</p>
5	Obsługa infrastrukturą techniczną	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p> <p>Dążenie do likwidacji indywidualnego ogrzewania na paliwa stałe na rzecz ogrzewania scentralizowanego lub gazowego.</p>

XVIII.4. „PRZYBYŁÓW” – Jednostka 4

Jednostka „Przybyłów” to obszar:

- 1) koncentracji zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych;
- 2) lokalizacji podstawowego zespołu urządzeń dla poboru i dystrybucji wody pitnej dla miasta;
- 3) lokalizacji ośrodka rekreacyjno-sportowego;
- 4) przestrzeni publicznej (Plac Stu Straconych).

1	Położenie rejonu	Rejon ograniczony jest od północy i wschodu linią kolejową relacji Zgierz – Kutno od południa granicą strefy doliny Bzury, ul. P. Skargi od zachodu ul. Paręczewską, zapleczem zabudowy niskiej związanej z ulicami Reja, Bazylijską.
2	Przeznaczenie terenów	<ol style="list-style-type: none"> 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MW; 2) teren sportu i rekreacji US; 3) teren infrastruktury technicznej (podstawowy zespół urządzeń zaopatrzenia miasta w wodę pitną) IT; 4) tereny zabudowy usługowej U; 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW; 6) teren zieleni urządzonej ZP; 7) teren ogrodów działkowych ZD.
3	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4/MN</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej;

	<p>3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m (12 m w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o wysokości powyżej 10 m);</p> <p>4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>6) W sąsiedztwie cmentarzy należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, z zakresu ochrony sanitarnej cmentarza (omówione w rozdz. XIII.3).</p> <p><u>Teren sportu i rekreacji 4/US</u></p> <p>1) teren i zagospodarowanie ośrodka rekreacyjno-sportowego przystosowane dla wielofunkcyjnego wykorzystania – jako obiekty sportowe, wystawiennicze, widowiskowe oraz szkolnictwa i edukacji;</p> <p>2) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m;</p> <p>4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Teren infrastruktury technicznej 4/IT</u></p> <p>1) utrzymanie podstawowego zespołu obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę pitną Zgierza.</p> <p>2) możliwość realizacji na terenie innych funkcji usługowych, niekolidujących z funkcją podstawową;</p> <p>3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m ;</p> <p>4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Tereny zabudowy usługowej 4/U</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p>
--	---

		<p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 4/MW</u></p> <p>1) lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniających ją usług;</p> <p>2) dopuszcza się usługi hotelowe;</p> <p>3) dopuszcza się przeznaczenie na cele parkingowe oraz na poszerzenie strefy parku;</p> <p>4) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 18 m;</p> <p>5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>6) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Teren zieleni urządzonej 4/ZP</u> Zachowanie funkcji zieleni urządzonej;</p> <p><u>Teren ogrodów działkowych 4/ZD</u> Zachowanie ogrodów działkowych.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	<p>1) teren i zainwestowanie stacji wodociągowej;</p> <p>2) teren Placu Stu Straconych – miejsce pamięci narodowej;</p> <p>3) obiekty zabytkowe wymienione w części tekstowej – uwarunkowania;</p> <p>4) obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych w strefie ochrony archeologicznej „OW”.</p>
5	Obsługa komunikacyjna	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic.</p> <p>Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.</p>
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p> <p>Dążenie do likwidacji indywidualnego ogrzewania na paliwa stałe na rzecz ogrzewania scentralizowanego lub gazowego.</p>

XVIII.5 „KURAK WSCHÓD” – Jednostka 5

Jednostka „Kurak Wschód” to obszar:

- 1) trwałej, uformowanej jednostki strukturalnej podlegającej procesowi dopełniania zainwestowania;
- 2) lokalizacji centralnego ośrodka sportowo-wystawienniczego i imprez widowiskowych;
- 3) koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) lokalizacji terenów usługowych i działalności gospodarczej;

1	Położenie rejonu	Rejon ograniczony jest od północy ulicą 3 Maja; od wschodu ul. Kuropatwińskiej; od południa torami PKP Łódź– Zgierz; od zachodu ul. Łódzką i ul. Popiełuszki.
2	Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW; 2) teren ośrodka rekreacyjno-sportowego US; 3) tereny zabudowy usługowej U, U*; 4) tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP; 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 5/MW</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz uzupełniających ją usług; 3) dopuszcza się nowe realizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (do wysokości 10 m) na wydzielonych już działkach; 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinna przekraczać 18 m (po zachodniej stronie ulicy 1Maja) oraz 36 m (po wschodniej stronie ulicy 1 Maja); 5) wysokość nowej zabudowy usługowej nie powinna przekraczać 10 m; 6) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 7) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; <p><u>Teren ośrodka rekreacyjno-sportowego 5/US</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zagospodarowanie i zabudowa przystosowane dla

		<p>wielofunkcyjnego wykorzystania – jako obiekty sportowe, wystawiennicze, widowiskowe oraz szkolnictwa i edukacji;</p> <ol style="list-style-type: none"> 2) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 20 m; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <p><u>Tereny zabudowy usługowej 5/U</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <p><u>Tereny zabudowy usługowej 5/U*</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <p><u>Tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 5/UP</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub
--	--	--

		<p>nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5/MN</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych w strefie ochrony archeologicznej „OW”.
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Dążenie do likwidacji indywidualnego ogrzewania na paliwa stałe na rzecz ogrzewania scentralizowanego lub gazowego.

XVIII.6 „KURAK ZACHÓD” – Jednostka 6

Jednostka „Kurak – Zachód” to obszar:

- 1) jednostki strukturalnej podlegającej procesowi dopełniania zainwestowania;
- 2) koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 3) powiększanego zespołu terenów cmentarnych;
- 4) zieleni wzdłuż cieków w południowo-zachodniej części jednostki.

1	Położenie rejonu	Rejon ograniczony jest od północy ul. Śniechowskiego i strukturą doliny Bzury, od wschodu ul. Łódzką, od południa torami PKP Łódź – Zgierz i bocznica kolejową do terenów przemysłowych dawnych Z.P.B. „Boruta”, od zachodu jednostką przemysłową.
---	------------------	--

2	Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 3) tereny zabudowy usługowej U; 4) teren cmentarza ZC; 5) teren zieleni naturalnej doliny rzecznej ZN; 6) teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP; 7) teren zieleni urządzonej ZP.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 6/MW</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz uzupełniających ją usług; 3) dopuszcza się nowe realizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinna przekraczać 18 m; 5) wysokość nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna przekraczać 10 m; 6) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 7) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6/MN</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy i funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową.

		<p><u>Tereny zabudowy usługowej 6/U</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 18 m na zachód od ulicy Konstantynowskiej i 12 m na wschód od ulicy Konstantynowskiej; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 70 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej na zachód od ulicy Konstantynowskiej i 50% na wschód od ulicy Konstantynowskiej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej na zachód od ulicy Konstantynowskiej i 30% na wschód od ulicy Konstantynowskiej; <p><u>Teren cmentarza 6/ZC</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie istniejącego cmentarza z dopuszczeniem jego rozszerzenia, wraz z lokalizacją funkcji związanych z obsługą cmentarza; 2) dopuszcza się lokalizację cmentarza dla zwierząt domowych. <p><u>Teren zieleni naturalnej doliny rzecznej 6/ZN</u></p> <p>Zakaz wprowadzania nowej zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, sportem i rekreacją.</p> <p><u>Teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 6/UP</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni budowlanej lub nieruchomości gruntowej;
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	<ol style="list-style-type: none"> 1) teren cmentarza; 2) obszar istniejących i potencjalnych stanowisk

		<p>archeologicznych w strefie ochrony archeologicznej „OW”</p> <p>3) W sąsiedztwie cmentarza należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, z zakresu ochrony sanitarnej cmentarza (omówione w rozdz. XIII.3).</p>
5	Obsługa komunikacyjna	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic.</p> <p>Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.</p>
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p> <p>Należy dążyć do likwidacji indywidualnego ogrzewania na paliwa stałe na rzecz ogrzewania scentralizowanego lub gazowego.</p>

XVIII.7 „KOMORNIKI – LUĆMIERZ – BAZYLIA” – jednostka 7

Jednostka „Komorniki – Lućmierz – Bazylia” to obszar:

- 1) terenów otwartych pól, łąk i sadów (rolniczej przestrzeni produkcyjnej), stanowiących część strefy ekologicznej w polityce przestrzennej miasta;
- 2) terenów mieszkaniowych związanych głównie z obsługą terenów rolnych i zapoczątkowanymi procesami realizacji zabudowy jednorodzinnej.

1	Położenie rejonu	Granicę stanowi od zachodu i północy granica administracyjna miasta, od wschodu projektowany przebieg trasy S-14, od południa granica jednostki strukturalnej Las Krogulec.
2	Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) tereny rolnicze R; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej MNR; 4) tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny rolnicze 7/R</u></p> <p>Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania przestrzeni rolniczej – określonymi w rozdziale XVII.1.</p> <p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 7/MN</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać

		<p>40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową.</p> <p><u>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej 7/MNR</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) dopuszczenie lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 150 m²;</p> <p>5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>6) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 7/UP</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego tereny wskazane na rysunku studium określone są, jako przeznaczone do objęcia granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu, co może skutkować wprowadzeniem uszczegółowionych nakazów i zakazów;
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic.

		Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – lokalne lub indywidualne źródła ciepła oparte o paliwa ekologiczne.

XVIII.8 „LAS LUĆMIERZ” – jednostka 8

Jednostka „Las Lućmierz” to obszar terenów leśnych (leśnej przestrzeni produkcyjnej), będących częścią strefy ekologicznej w polityce przestrzennej miasta, jednym z jej węzłowych elementów;

1	Położenie rejonu	Teren leśny położony w północno-zachodniej części Zgierza, otoczony strukturą rolną Komorniki – Lućmierz – Bazylia.
2	Przeznaczenie terenu	Lasy (leśna przestrzeń produkcyjna) ZL.
3	Standardy zagospodarowania terenu	<u>Teren lasu 8/ZL</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej – określonymi w rozdziale XVII.2.
4	Tereny podlegające ochronie	1) las lućmierski, (głównie wydmy śródlądowe) proponowane do objęcia ochroną, jako użytek ekologiczny; 2) obszar jednostki przewidywany jest w planie zagospodarowania województwa łódzkiego do objęcia granicami rozszerzonego Puczniewsko-Grotnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

XVIII.9 PROBOSZCZEWICE - WITOSA – jednostka 9

Jednostka „Proboszczewice – Witosa” to obszar:

- 1) jednostki strukturalnej podlegającej procesowi dopełniania zainwestowania;
- 2) koncentracji zabudowy jednorodzinnej;
- 3) koncentracji obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i pozaprzemysłowej działalności gospodarczej.

1	Położenie rejonu	Północną granicę rejonu stanowi granica miasta, wschodnią ul. Ozorkowska, południową linia kolejowa Zgierz – Kutno, zachodnią projektowany przebieg trasy S-14.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P; 3) tereny pozaprzemysłowej działalności

		<p>gospodarczej UP;</p> <p>4) teren zabudowy usługowej U;</p> <p>5) teren zieleni urządzonej ZP.</p>
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9/MN</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową.</p> <p><u>Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 9/P</u></p> <p>1) funkcja przemysłu i usług, magazynów, składów i centr logistycznych;</p> <p>2) dopuszcza się wydzielanie terenów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej;</p> <p>3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</p> <p>4) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii;</p> <p>5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>6) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 9/UP</u></p> <p>1) funkcja składów, magazynów, baz, obsługi technicznej zabudowy, drobnej wytwórczości i usług;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń, jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii;</p>

		<p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej, na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej.</p> <p><u>Teren zabudowy usługowej 9/U</u></p> <p>1) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>2) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>3) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Teren zieleni urządzonej 9/ZP</u></p> <p>Zachowanie terenu zieleni, jako miejsca byłego cmentarza, z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji obiektów kultu religijnego.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Teren byłego cmentarza ewangelickiego, jako dziedzictwo historyczno-kulturowe.
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.10 „PROBOSZCZEWICE WSCHÓD I ZACHÓD” – jednostka 10

Jednostka „Proboszczewice Wschód i Zachód” to obszar kształtowania się struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1	Położenie rejonu	Od północy i wschodu granicę rejonu stanowi fragment północnej i wschodniej granicy administracyjnej miasta (ul. Ogrodnicza, Łanowa,
---	------------------	--

		Ciosnowska), od południa ulica Przyrodnicza, od zachodu ul. Ozorkowska.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 2) teren zabudowy usługowej (teren siedziby Nadleśnictwa Grotniki) U.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10/MN</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową. <p><u>Tereny zabudowy usługowej 10/U</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania (siedziba Nadleśnictwa Grotniki); 2) obowiązuje ochrona gruntów leśnych; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości.
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Obowiązuje ochrona gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5	Obsługa komunikacyjna	Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.11 „PROBOSZCZEWICE - PIĄTKOWSKA” – jednostka 11

Jednostka „Proboszczewice -Piątkowska” to obszar:

- 1) kształtowania się struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizacji funkcji pozaprzemysłowej działalności gospodarczej i usługowej.

1	Położenie rejonu	Od północy granicę jednostki stanowi ulica Przyrodnicza, ul. Ciosnowska i granica lasu, od wschodu ul. Piątkowska, od południa linia kolejowa Zgierz – Kutno, od zachodu ul. Ozorkowska.
2	Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 2) tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP; 3) tereny zabudowy usługowej U; 4) teren sportu i rekreacji US; 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW; 6) teren ogrodów działkowych ZD.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 11/MN</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową. <p><u>Tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 11/UP</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń, jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać

		<p>60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Tereny zabudowy usługowej 11/U</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 16 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p><u>Teren sportu i rekreacji 11/US</u></p> <p>1) teren i zagospodarowanie ośrodka rekreacyjno-sportowego przystosowane dla wielofunkcyjnego wykorzystania – jako obiekty sportowe oraz szkolnictwa i edukacji;</p> <p>2) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m;</p> <p>4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 11/MW</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej (w tym usług medycznych) oraz zabudowy łączącej obie funkcje;</p> <p>3) dopuszczenie w zabudowie istniejącej przekształcenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na funkcje usługowe;</p> <p>4) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 18 m;</p>
--	--	---

		5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 6) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <u>Teren ogrodów działkowych 11/ZD</u> Zachowanie ogrodów działkowych.
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Rezerwowe ujęcia wody przy ul. Ciosnowskiej.
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.12 „KASPROWICZA - DYGASIŃSKIEGO” – jednostka 12

Jednostka „Kasprowicza - Dygasińskiego” to obszar:

- 1) struktury miejskiej trwałej, w trakcie dopełniania zabudowy;
- 2) koncentracja zabudowy jednorodzinnej;
- 3) przekształcania niezabudowanych terenów rolnych w zespoły zabudowy mieszkaniowej na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) działalności gospodarczej skupionej przy ul. Piątkowskiej.

1	Położenie rejonu	Od północy granicę rejonu stanowi Las pod Dąbrówkami, od wschodu ul. Przygraniczna, od południa linia kolejowa Zgierz – Kutno, od zachodu ul. Piątkowska.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 2) tereny zabudowy usługowej U; 3) teren zieleni urządzonej ZP, 4) teren cmentarza ZC.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12/MN</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy

		<p>oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową.</p> <p><u>Tereny zabudowy usługowej 12/U</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) i uzupełniania istniejącej zabudowy i zlokalizowanych funkcji (w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p><u>Teren zieleni urządzonej 12/ZP</u> Wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej;</p> <p><u>Teren cmentarza 12/ZC</u> Utrzymanie istniejącego cmentarza.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	<p>1) Cmentarz, jako element historyczno-kulturowy.</p> <p>2) W sąsiedztwie cmentarza należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, z zakresu ochrony sanitarnej cmentarza (omówione w rozdz. XIII.3).</p>
5	Obsługa komunikacyjna	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic.</p> <p>Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.</p>
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p> <p>Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.</p>

XVIII.13 „RUDUNKI ZACHÓD” – jednostka 13

Jednostka „Rudunki” to obszar trwałej, uformowanej struktury mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej.

1	Położenie rejonu	Od północy granicę rejonu stanowi południowa granica Gór Wilamowskich oraz rekultywowanego składowiska odpadów, od wschodu ul. Szczawińska, od południa linia kolejowa Zgierz – Kutno, od zachodu ul. Przygraniczna.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 2) teren zabudowy rekreacji indywidualnej MNR; 3) teren zabudowy usługowej U.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13/MN</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową. <p><u>Teren zabudowy rekreacji indywidualnej 13/MNR</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 150 m²; 5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;

		6) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <u>Teren zabudowy usługowej 13/U</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych w strefie ochrony archeologicznej „OW”.
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.14 „LAS POD DĄBRÓWKAMI – GÓRY WILAMOWSKIE – LAS RUDUNKI” – jednostka 14

Jednostka „Las pod Dąbrówkami – Góry Wilamowskie – Las Rudunki” to obszar:

- 1) terenów leśnych (leśnej przestrzeni produkcyjnej) będących częścią strefy ekologicznej w polityce przestrzennej miasta, jednym z jej węzłowych elementów;
- 2) lokalizacji zespołu turystyczno-sportowo-rekreacyjnego „Malinka” o znaczeniu ponadlokalnym.

1	Położenie rejonu	Rejon ograniczony jest od północy granicą administracyjną miasta, od wschodu ul. Szczawińską, od południa terenami zabudowy mieszkaniowej Rudunek i południową granicą Lasu pod Dąbrówkami, od zachodu ul. Ciosnowską.
2	Przeznaczenie terenu	1) teren lasu (leśna przestrzeń produkcyjna) ZL; 2) tereny sportu i rekreacji US;

		3) teren zabudowy rekreacji indywidualnej MNR.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Teren lasu 14/ZL</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej – określonymi w rozdziale XVII.2.</p> <p><u>Tereny sportu i rekreacji 14/US</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) zagospodarowanie zbiornika wodnego i jego obrzeża dla potrzeb wypoczynku; 3) możliwość wprowadzenia usług towarzyszących, w tym handlu, gastronomii i bazy noclegowej; 4) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m; 5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 6) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 7) w granicach obszaru wymagającego rekultywacji do czasu jej zakończenia sposób zagospodarowania powinien być zgodny z kierunkiem rekultywacji określonym dla tego obszaru.</p> <p><u>Teren zabudowy rekreacji indywidualnej 14/MNR</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 150 m²; 5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20 % powierzchni budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 6) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p>
4	Tereny podlegające ochronie	1) zgodnie z Planem zagospodarowania województwa łódzkiego tereny leśne określone są, jako przeznaczone do objęcia rozszerzonymi

		granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Sokolnicko-Piątkowskiego; 2) miejsce pamięci narodowej.
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.15 RUDUNKI PRZEMYSŁOWE – jednostka 15

Jednostka „Rudunki Przemysłowe” to obszar:

- 1) ekspansji zabudowy przemysłowej i pozaprzemysłowej działalności gospodarczej;
- 2) uzupełniania struktur zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1	Położenie rejonu	Granicę rejonu od północy i wschodu stanowi granica administracyjna miasta, od południa linia kolejowa Zgierz – Łowicz i ul. Rembielińskiego, od zachodu zabudowa mieszkaniowa i usługowa jednostki 16 oraz ul. Szczawińska.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P; 2) tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP; 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 4) teren cmentarza ZC; 5) teren infrastruktury technicznej IT; 6) tereny rolnicze R; 7) tereny rolnicze -rezerwa terenu dla lokalizacji ogrodów działkowych R/ZD; 8) tereny rolnicze -rezerwa terenu dla lokalizacji cmentarza R/ZC.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 15/P</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszcza się wydzielanie terenów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej; 3) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 16 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla

		<p>objektów i urzędzeń jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii;</p> <p>4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80 % działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>6) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej, na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej.</p> <p><u>Tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 15/UP</u></p> <p>1) funkcja składów, magazynów, baz, obsługi technicznej zabudowy, drobnej wytwórczości i usług;</p> <p>2) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>3) dopuszcza się wydzielanie terenów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej;</p> <p>4) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urzędzeń, jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii;</p> <p>5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>6) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>7) wprowadzenie na nowych terenach inwestycyjnych pasa zieleni izolacyjnej, na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej.</p> <p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 15/MN</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność</p>
--	--	--

		<p>nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową.</p> <p><u>Teren cmentarza 15/ZC</u> Zachowanie terenu nieczynnego cmentarza ewangelickiego.</p> <p><u>Teren infrastruktury technicznej 15/IT</u> Utrzymanie terenu i urządzeń energetyki.</p> <p><u>Tereny rolnicze 15/R</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania przestrzeni rolniczej – określonymi w rozdziale XVII.1.</p> <p><u>Tereny rolnicze 15/R/ZC</u> 1) ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania przestrzeni rolniczej – określonymi w rozdziale XVII.1; 2) utrzymanie rezerwy terenu dla postulowanej łącznicy kolejowej Zgierz – Kutno; 3) rezerwa terenu dla lokalizacji cmentarza, wraz z lokalizacją funkcji związanych z obsługą cmentarza; 4) dopuszcza się lokalizację cmentarza dla zwierząt domowych; 5) Przy lokalizacji cmentarza należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, z zakresu ochrony sanitarnej cmentarza.</p> <p><u>Tereny rolnicze 15/R/ZD</u> 1) ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania przestrzeni rolniczej – określonymi w rozdziale XVII.1; 2) rezerwa terenu dla lokalizacji ogrodów działkowych.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	<p>1) teren cmentarza – ochrona dziedzictwa historyczno-kulturowego; 2) obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych w strefie ochrony archeologicznej „OW”.</p>
5	Obsługa komunikacyjna	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.</p>
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p>

		Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.
--	--	--

XVIII.16 „RUDUNKI – ZEGRZANKI WSCHÓD” – jednostka 16

Jednostka „Rudunki-Zegrzanki Wschód” to obszar uzupełniania struktur zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1	Położenie rejonu	Granice rejonu od północy stanowią zabudowa przemysłowa i działalności gospodarczej jednostki 15, oraz ul. Rembielińskiego, od wschodu linia kolejowa Zgierz – Łowicz, od południa struktura doliny rzeki Bzury, od zachodu ul. Szczawińska.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 2) tereny zabudowy usługowej U; 3) teren ogrodów działkowych ZD.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16/MN</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową; 6) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. <p><u>Tereny zabudowy usługowej 16/U</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub

		<p>nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Teren ogrodów działkowych 16/ZD</u> Zachowanie ogrodów działkowych.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych w strefie ochrony archeologicznej „OW”.
5	Obsługa komunikacyjna	Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.17 „STĘPOWIZNA” – jednostka 17

Jednostka „Stępowizna” to obszar działalności gospodarczej i uzupełniania struktur zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1	Położenie rejonu	Granicę rejonu od północy i zachodu stanowi linia kolejowa Zgierz – Łowicz, od wschodu granica administracyjna miasta, od południa jednostka strukturalna „dolina Bzury”.
2	Przeznaczenie terenu	1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN; 2) tereny rolnicze R.
3	Standardy zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17/MN</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych</p>

		z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową. <u>Tereny rolnicze 17/R</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania przestrzeni rolniczej – określonymi w rozdziale XVII.1.
4	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
5	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.18. „DOLINA RZEKI BZURY” – jednostka 18

1. Jednostka „Dolina Bzury” to obszar:
 - 1) struktury o istotnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, część strefy ekologicznej;
 - 2) korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym;
 - 3) węzłowy element w systemie ekologicznym miasta i w kształtowaniu systemu funkcjonalno-przestrzennego Zgierza;
 - 4) obszar wymagający przekształceń powiązanych z rewitalizacją doliny.
2. Dolina Bzury podlega ochronie, jako jeden z podstawowych elementów układów przyrodniczych miasta i regionu łódzkiego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w projektowanym „Systemie Obszarów Chronionych”, w skład którego na terenie Zgierza wchodzi:
 - 1) część projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Korytarz Chełmy-Łagiewniki”;
 - 2) część projektowanego (wraz z doliną rzeki Sokołówki) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bzury i Dorzecze Sokołówki”.
3. Rewitalizacja doliny Bzury polega na:
 - 1) podniesieniu poziomu jakości środowiska przyrodniczego doliny, w tym stopnia czystości wody rzeki Bzury;
 - 2) wykorzystaniu warunków dla pełnienia przez dolinę funkcji reprezentacyjnego bulwaru o charakterze rekreacyjno-spacerowym w mieście, położonym nad rzeką oraz warunków dla rozszerzenia powierzchni parkowych i zwiększenia funkcji rekreacyjnych tej zieleni;
 - 3) umożliwieniu wytworzenia z fragmentu doliny atrakcyjnego akcentu w obszarze centralnym miasta;
 - 4) odmienność form użytkowania samej doliny oraz przyległych terenów, różnicowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych, zasadność i możliwość przekształceń istniejącego stanu powoduje różnicowanie określeń Studium, dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania wydzielonych terenów w ramach poszczególnych odcinków.

Pomimo wydzielenia poniżej określonych odcinków doliny – dolinę Bzury traktuje się w Studium całościowo.

4. W stosunku do całego przebiegu doliny przez obszar miasta, obowiązują następujące ustalenia generalne:
 - 1) utrzymanie otwartego koryta rzeki;
 - 2) zachowanie najcenniejszych przyrodniczo gatunków roślinności;
 - 3) zadrzewienie roślinnością niską wzdłuż koryta rzeki, wysoką odsuniętą od nurtu rzeki;
 - 4) zakaz przegradzania i ogradzania rzeki, uniemożliwiającego dostęp do wód;
 - 5) zakaz budowy obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną miasta oraz towarzyszących funkcji sportowo rekreacyjnej, zlokalizowanych poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 6) konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki ściekowej, w tym związanej z oczyszczaniem wód deszczowych przed ich wpuszczeniem do rzeki (separatory);
 - 7) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych oraz z wykorzystaniem wód rzeki dla różnych potrzeb wymagają zgody zarządcy rzeki, zgodnie z procedurą określoną w Prawie wodnym;
 - 8) zakaz lokalizacji wysypisk, osadników;
 - 9) zalecenie zmiany charakteru istniejących ogrodów działkowych na zielen ogólnie dostępną.
5. Określa się, w stosunku do **wyodrębnionych odcinków doliny**, następujące uszczegółowione ustalenia:
 - 1) **odcinek wschodni – odcinek 18A** (tereny rejonu ul. Łagiewnickiej do terenu linii kolejowej Zgierz – Łowicz) obejmuje fragment projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Korytarz Chełmy-Łagiewniki”;

Podstawowe przeznaczenie terenów	Zasady zagospodarowania terenu
1	2
Tereny zieleni naturalnej doliny rzeki 18A/ZN.	<ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie naturalnego charakteru istniejących łąk z bogatą roślinnością bagienną; 2) zakaz podejmowania działań będących w kolizji z funkcją ekologiczną terenu i utrzymaniem oraz wzbogacaniem występujących wartości przyrodniczych; 3) wykonanie kompleksowego opracowania dotyczącego regulacji stosunków wodnych i rekonstrukcji zbiorowisk roślinnych; 4) współdziałanie z władzami samorządowymi Łodzi w zakresie prowadzenia skoordynowanej polityki, dotyczącej zabezpieczeń wód rzeki przed zanieczyszczeniami z uwagi na fakt, iż granica administracyjna Zgierz i Łodzi przebiega wzdłuż fragmentu rzeki, a tereny źródłowe znajdują się w niedalekiej odległości od tej granicy na obszarze Łodzi; 5) rozważenie warunków podjęcia procesu stopniowego przekształcania terenów ogródków działkowych

	w rozwidleniu terenów kolejowych w tereny ogólnodostępne, jako przedłużenie Parku Miejskiego; 6) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych.
--	---

- 2) **odcinek śródmiejski – odcinek 18B** (od terenu linii kolejowej Zgierz – Łowicz do ulicy Piątkowskiej i rejonu ulicy Długiej), projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Korytarz Chełmy-Łagiewniki”;

Podstawowe przeznaczenie terenów	Zasady zagospodarowania terenu
1	2
Tereny zieleni urządzonej doliny rzeki 18B/ZP.	<ol style="list-style-type: none"> 1) nasycenie zielenią terenów doliny z pozostawieniem centralnych, położonych wzdłuż osi części tych terenów, jako otwartych, bez wprowadzania zwartej zieleni wysokiej, ograniczającej swobodny przepływ powietrza. Wskazane jest zadrzewienie stref brzeżnych tych form, w celu wykształcenia wyraźnych korytarzy wentylacyjnych; 2) urządzenie bulwaru spacerowego i ścieżek rowerowych; 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych z towarzyszącymi obiektami obsługującymi, zlokalizowanymi w strefach brzeżnych doliny; 4) wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony zapleczy gospodarczych istniejących działek mieszkaniowych przy północnej granicy odcinka doliny; 5) Park Miejski im. T. Kościuszki: <ol style="list-style-type: none"> a) utrzymanie i wzbogacanie funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej Parku Miejskiego, b) dopuszczenie lokalizacji obiektów dla obsługi funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej, c) zagospodarowanie obrzeża rzeki Bzury i Stawu Miejskiego powinno podkreślać walor śródmiejskiego bulwaru – pasażu nad rzeką. Należy wykształcić kontynuację pasażu, jako elementu przestrzeni publicznej w kierunku ulicy Długiej.
Tereny ogrodów działkowych 18B/ZD.	Utrzymanie i poszerzenie ogrodów działkowych. Wskazane jest umożliwienie poprowadzenia ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż doliny rzeki. Możliwość utrzymania istniejącej zabudowy i zlokalizowanych funkcji.

Ustalenia szczególne

Rejon odkrytego koryta rzeki, promenady, pasażu i bulwaru wymaga zagospodarowania zgodnego z zabytkowym charakterem rejonu ulicy Długiej, oraz z reprezentacyjnym charakterem centralnego obszaru miejskiego.

Należy dążyć do odkrycia odcinka rzeki Bzury płynącej zakrytym kanałem przez centrum miasta (połączenie pomiędzy odcinkami śródmiejskim i zachodnim). Wskazane jest również wytworzenie ciągu pieszego, łączącego dochodzące do centrum odcinki doliny rzeki Bzury.

W zagospodarowaniu centralnego obszaru miasta należy dążyć do zapewnienia możliwości przepływu mas powietrza wzdłuż doliny rzeki.

3) **Odcinek południowy – odcinek 18C** (od zakończenia zakrytego koryta Bzury do projektowanego przebiegu trasy S-14);

Podstawowe przeznaczenie terenów	Zasady zagospodarowania terenu
1	2
Tereny zieleni urządzonej doliny rzeki 18C/ZP.	<ol style="list-style-type: none"> 1) nasycenie zielenią terenów doliny z pozostawieniem centralnych, położonych wzdłuż osi części tych terenów jako otwartych, bez wprowadzania zwartej zieleni wysokiej, ograniczającej swobodny przepływ powietrza. Wskazane jest zadrzewienie stref brzeżnych tych form, w celu wykształcenia wyraźnych korytarzy wentylacyjnych; 2) urządzenie bulwaru spacerowego i ścieżek rowerowych; 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych z towarzyszącymi obiektami obsługującymi, zlokalizowanymi w strefach brzeżnych doliny; 4) wprowadzenie funkcji zieleni parkowej, jako oddzielenie kompleksu strefy przemysłowo-gospodarczej od staromiejskiej struktury Zgierza i struktur mieszkaniowych; 5) w granicach obszaru wymagającego rekultywacji sposób zagospodarowania powinien być zgodny z kierunkiem rekultywacji określonym dla tego obszaru.
Tereny zieleni naturalnej doliny rzeki 18C/ZN.	<ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalne utrzymanie naturalnego charakteru doliny; 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych; 3) przejście projektowaną trasą S-14 – konieczność uwzględnienia walorów doliny i maksymalnej ich ochrony.
Tereny ogrodów działkowych 18C/ZD.	Utrzymanie ogrodów działkowych. Wskazane jest umożliwienie poprowadzenia przez tereny ogrodów ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż doliny rzeki.

4) **Odcinek zachodni – odcinek 18D** (od trasy S-14 do granicy administracyjnej miasta), projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Bzury i Dorzecze Sokołówki”;

Podstawowe przeznaczenie terenów	Zasady zagospodarowania terenu
1	2
Tereny zieleni naturalnej doliny rzeki 18D/ZN.	1) maksymalne utrzymanie naturalnego charakteru doliny; 2) możliwość wykorzystania ukształtowania doliny dla budowy zbiorników retencyjnych lub rekreacyjnych; 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych.

XVIII.19 „KRZYWIE” – jednostka 19

Jednostka „Krzywie” to obszar struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1	Położenie rejonu	Granice rejonu stanowią: od północy i wschodu tereny struktury doliny rzeki Bzury, od południa rejon ulicy Młodzieżowej, od zachodu linia kolejowa Łódź - Zgierz - Łowicz.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 2) tereny zabudowy usługowej U; 3) teren ogrodów działkowych ZD. 4)
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 19/MN</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację małych domów mieszkalnych o wysokości nie przekraczającej 12 m; 6) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową; 7) zakaz nowej zabudowy na obszarach

		<p>szczególnego zagrożenia powodzią,</p> <p>8) w granicach obszaru wymagającego rekultywacji sposób zagospodarowania powinien być zgodny z kierunkiem rekultywacji określonym dla tego obszaru.</p> <p><u>Tereny zabudowy usługowej 19/U</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.</p> <p><u>Teren ogrodów działkowych 19/ZD</u></p> <p>Utrzymanie i rozwój ogrodów działkowych z dopuszczeniem funkcji sportu i rekreacji.</p>
4	Obsługa komunikacyjna	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic.</p> <p>Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.</p>
5	Obsługa infrastrukturą techniczną	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p> <p>Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.</p>

XVIII.20 „LAS CHEŁMY - JODŁOWA” – jednostka 20

Jednostka „Las Chełmy – Jodłowa” to obszar terenów leśnych (leśnej przestrzeni produkcyjnej) będących częścią strefy ekologicznej w polityce przestrzennej miasta, jednym z jej węzłowych elementów.

1	Położenie rejonu	Rejon graniczy od północy z ulicą Młodzieżową, od wschodu z ulicą Letnią, od południa z ul. Chełmską, od zachodu z ulicą Uroczą.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny lasu (leśna przestrzeń produkcyjna) ZL; 2) teren zabudowy usługowej U.
3	Standardy kształtowania zabudowy	<u>Tereny lasu 20/ZL</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami

	i zagospodarowania terenu	kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej – określonymi w rozdziale XVII.2. <u>Teren zabudowy usługowej 20/U</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Zgodnie z Planem zagospodarowania województwa łódzkiego tereny wskazane na rysunku studium określone są, jako przeznaczone do objęcia granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu.
5	Obsługa komunikacyjna	Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.21 „ŁAGIEWNICKA” – jednostka 21

Jednostka „Łagiewnicka” to obszar struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1	Położenie rejonu	Rejon ograniczony od północy ciągiem zieleni od doliny Bzury do wschodniego fragmentu Lasu Chełmy, od wschodu doliną Bzury, od południa granicą administracyjną Zgierza, od zachodu ulicami Wyspiańskiego, Grabową, Chełmską, Letnią.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 2) teren zabudowy rekreacji indywidualnej MNR; 3) teren zabudowy usługowej U.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 21/MN</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;

		<p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową.</p> <p><u>Teren zabudowy rekreacji indywidualnej 21/MNR</u></p> <p>1) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 150 m²;</p> <p>4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Teren zabudowy usługowej 21/U</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 20 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Zgodnie z Planem zagospodarowania województwa łódzkiego tereny wskazane na rysunku studium określone są, jako przeznaczone do objęcia granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu.
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z.

6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.
---	-----------------------------------	--

XVIII.22 „CHEŁMSKA – SOSNOWA” – jednostka 22

Jednostka „Chełmska – Sosnowa” to obszar:

- 1) jednostki strukturalnej podlegającej uzupełniania procesów urbanizacyjnych;
- 2) pozaprzemysłowej działalności gospodarczej, składów i magazynów;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1	Położenie rejonu	Od północy rejon ograniczony jest bocznicą kolejową do terenów przemysłowych dawnych Z.P.B. „Boruta” i linią kolejową Łódź – Zgierz, od wschodu ul. Uroczą, od południa ulicami Chełmską, Sosnową, od zachodu Lasem Okręglik i terenem zamkniętym (jednostka wojskowa).
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 3) tereny zabudowy usługowej U; 4) teren ogrodów działkowych ZD.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 22/UP</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszcza się wydzielanie terenów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 18 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń, jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 6) wprowadzenie na nowych terenach inwestycyjnych pasa zieleni izolacyjnej, na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej.

		<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22/MN</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową. <p><u>Tereny zabudowy usługowej 22/U</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <p><u>Teren ogrodów działkowych 22/ZD</u> Zachowanie ogrodów działkowych.</p>
4	Obsługa komunikacyjna	<ol style="list-style-type: none"> 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic; 2) dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej; 3) możliwość zachowania i użytkowania bocznicy kolejowej.
5	Obsługa infrastrukturą techniczną	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p> <p>Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.</p>

XVIII.23 „LAS CHEŁMY – LAS OKRĘGLIK” – jednostka 23

Jednostka „Las Chełmy – Las Okręglik” to obszar:

- 1) terenów leśnych (leśnej przestrzeni produkcyjnej) będących częścią strefy ekologicznej w polityce przestrzennej miasta, jednym z jej węzłowych elementów;
- 2) lokalizacji ośrodka sportowo-rekreacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym „Nowa Gdynia”.

1	Położenie rejonu	Rozległy kompleks leśny ograniczony od północy zespołem terenów przemysłowych i komunalnych, terenem zamkniętym jednostki wojskowej, zabudową przy ul. Zagajnikowej, ulicami Iglastą, Sosnową i Chełmską, od wschodu ul. Wyspiańskiego, od południa granicą administracyjną miasta, od zachodu jednostką Okręglik – Antoniew, granicą administracyjną miasta i projektowaną trasą S-14.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny lasów (leśna przestrzeń produkcyjna) ZL; 2) teren ośrodka sportu i rekreacji US.
3	Standardy zagospodarowania terenu	<u>Tereny lasów 23/ZL</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej – określonymi w rozdziale XVII.2. <u>Teren ośrodka sportu i rekreacji 23/US</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) zagospodarowanie zbiornika wodnego i jego obrzeża dla potrzeb wypoczynku; 3) możliwość wprowadzenia usług towarzyszących, w tym handlu, gastronomii i bazy noclegowej; 4) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 18 m; 5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 6) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	1) istniejący użytek ekologiczny zatwierdzony Rozporządzeniem nr 50/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 08.08.2001 r.; 2) zgodnie z Planem zagospodarowania województwa łódzkiego tereny wskazane na rysunku studium określane są, jako przeznaczone do objęcia granicami Obszaru Chronionego

		Krajobrazu; 3) pomnik zagłady - miejsce pamięci narodowej. 4) obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu gruntu leśnego przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.24 KOSZAROWA – jednostka 24

Jednostka „Koszarowa” to obszar:

- 1) pozaprzemysłowej działalności gospodarczej;
- 2) wyłączonego z ustaleń studium terenu zamkniętego jednostki wojskowej.

1	Położenie rejonu	Rejon ograniczony jest od północy bocznicą kolejową do zespołu przemysłowego na terenach byłych zakładów ZPB „Boruta”, od wschodu terenami zabudowy od ul. Zagajnikowej, od południa Lasem Okręglik, od zachodu ul. Konstantynowska.
2	Przeznaczenie terenu	Teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP. W przypadku zmiany statusu terenu zamkniętego i włączenia w strukturę miasta, dopuszcza się przeznaczenie całości na jednolitą funkcję – pozaprzemysłowej działalności gospodarczej.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 24/UP</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 16 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) W sąsiedztwie cmentarza należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, z zakresu ochrony sanitarnej cmentarza (omówione w rozdz. XIII.3).

4	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
5	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.25 „PARK PRZEMYSŁOWY” – jednostka 25

Na obszarze jednostki 25 zlokalizowany jest m.in. Park Przemysłowy „Boruta Zgierz”.

1	Położenie rejonu	Teren ogranicza od północy struktura doliny Bzury”, od wschodu ul. Chemików i ul. Konstantynowska, od południa granica terenów leśnych, od zachodu ul. Miroszewska.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P; 2) teren zabudowy usługowej U.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 25/P</u> 1) dopuszcza się bazy transportowe, logistyczne, pozaprzemysłową działalność gospodarczą; 2) dopuszcza się elementy zagospodarowania związane z obsługą techniczną i komunalną miasta w tym związane z segregacją i przetwarzaniem odpadów; 3) zakaz lokalizacji nowych zakładów utylizacji, odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych; 4) dopuszcza się wydzielanie terenów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej; 5) dopuszcza się lokalizację schroniska dla zwierząt; 6) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 7) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 20 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń, jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii; 8) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 9) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.

		<p>10) na części terenu obowiązują ustalenia wynikające z powołania Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Zgierz, kompleksu „Boruta” – preferowane są lokalizacje działalności gospodarczej związane z nowoczesnymi technologiami;</p> <p>11) na części terenu obowiązują ustalenia dotyczące funkcjonowania „Parku Przemysłowego Boruta Zgierz”.</p> <p><u>Teren zabudowy usługowej 25/U</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdza się obligatoryjnie;</p> <p>3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 30 m;</p> <p>4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p>
4	Obsługa komunikacyjna	<p>1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic;</p> <p>2) dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej;</p> <p>3) możliwość zachowania i użytkowania bocznic kolejowej.</p>
5	Obsługa infrastrukturą techniczną	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p> <p>Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.</p>

XVIII.26 „PIASKOWICE A” – jednostka 26

Jednostka „Piaskowice A” to obszar:

- 1) przemysłowo – składowy;
- 2) lokalizacji działalności komunalnej (w tym oczyszczalni ścieków).

1	Położenie rejonu	Rejon ogranicza od północy jednostka strukturalna doliny Bzury, od wschodu ul. Miroszewska, od południa struktura Las Chełmy – Okręglik, od zachodu projektowana trasa S-14.
2	Przeznaczenie terenu	1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P; 2) tereny gospodarowania odpadami O.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 26 /P</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) na części terenu obowiązują ustalenia „Parku Przemysłowego Boruta Zgierz”; 2) dopuszcza się bazy transportowe, logistyczne, pozaprzemysłową działalność gospodarczą; 3) dopuszcza się elementy zagospodarowania związane z obsługą techniczną i komunalną miasta w tym związane z segregacją i przetwarzaniem odpadów; 4) zakaz lokalizacji nowych zakładów utylizacji, odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych; 5) dopuszcza się wydzielanie terenów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej; 6) dopuszcza się lokalizację cmentarza dla zwierząt domowych oraz schroniska dla zwierząt; 7) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 8) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 20 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń, jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii; 9) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 10) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <p><u>Tereny gospodarowania odpadami 26/O</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania, przekształceń oraz wprowadzania urządzeń i obiektów związanych ze składowaniem oraz utylizacją ścieków i odpadów; 2) po zakończeniu użytkowania związanego ze

		<p>składowaniem oraz utylizacją ścieków i odpadów należy przeprowadzić rekultywację zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) dopuszczenie wprowadzenia innych urządzeń infrastruktury związanych z obsługą miasta;</p> <p>4) możliwość utrzymania istniejącej zabudowy i zlokalizowanych funkcji;</p> <p>5) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń, jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii;</p> <p>6) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80 % powierzchni części działki lub nieruchomości gruntowej, usytuowanej poza wyznaczonymi obszarami składowania odpadów (terenami składowisk);</p> <p>7) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>8) w granicach obszaru wymagającego rekultywacji sposób zagospodarowania powinien być zgodny z kierunkiem rekultywacji określonym dla tego obszaru.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Na obszarze objętym zasięgiem złoża surowców naturalnych „Piaskowice” zakaz innych inwestycji do czasu formalnego wyłączenia złoża z bilansu złóż kopalin;
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.27 „OKRĘGLIK – ANTONIEW” – jednostka 27

Jednostka „Okręglik – Antoniew” to obszar:

- 1) terenów otwartych pól, łąk i sadów (rolniczej przestrzeni produkcyjnej), będących częścią strefy ekologicznej w polityce przestrzennej miasta;
- 2) lokalizacji Rejonowego Punktu Zasilania „Zgierz”;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1	Położenie rejonu	Od północy i wschodu rejonu granicę stanowi jednostka strukturalna Las Chełmy - Las Okręglik, od południa i zachodu granica miasta Zgierza.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny rolnicze R; 2) teren infrastruktury technicznej miasta IT; 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 4) tereny zabudowy usługowej U.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny rolnicze 27/R</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania przestrzeni rolniczej – określonymi w rozdziale XVII.1.</p> <p><u>Teren infrastruktury technicznej 27/IT</u> Utrzymanie Rejonowego Punktu Zasilania i linii elektroenergetycznych WN, z możliwością przekształceń.</p> <p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 27/MN</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową.</p> <p><u>Tereny zabudowy usługowej 27/U</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p>

4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego tereny wskazane na rysunku studium określone są, jako przeznaczone do objęcia granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu, co może skutkować wprowadzeniem uszczegółowionych nakazów i zakazów.
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.28 „PIASKOWICE B - WSCHÓD” – jednostka 28

Jednostka „Piaskowice B - wschód” to obszar:

- 1) przemysłowo-składowy;
- 2) struktur komunalnych związanych ze składowaniem i infrastrukturą miejską.

1	Położenie rejonu	Rejon graniczy od północy z ul. Aleksandrowską, od wschodu z trasą S-14, od południa z doliną Sokołównki, od zachodu z jednostką „Piaskowice B – zachód”.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P; 2) teren zabudowy usługowej U; 3) teren gospodarowania odpadami O; 4) teren zieleni naturalnej doliny rzecznej ZN.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 28/P</u> 1) na części terenu obowiązują ustalenia „Parku Przemysłowego Boruta Zgierz”; 2) dopuszcza się bazy transportowe, logistyczne, pozaprzemysłową działalność gospodarczą; 3) dopuszcza się elementy zagospodarowania związane z obsługą techniczną i komunalną miasta w tym związane z segregacją i przetwarzaniem odpadów; 4) zakaz lokalizacji nowych zakładów utylizacji, odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych; 5) dopuszcza się wydzielanie terenów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej; 6) dopuszcza się lokalizację cmentarza dla zwierząt domowych oraz schroniska dla zwierząt;

		<p>7) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>8) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 14 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń, jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii;</p> <p>9) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>10) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Teren zabudowy usługowej 28/U</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 14 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Tereny gospodarowania odpadami 28/O</u></p> <p>1) możliwość utrzymania, przekształceń oraz wprowadzania urządzeń i obiektów związanych ze składowaniem oraz utylizacją ścieków i odpadów;</p> <p>2) po zakończeniu użytkowania związanego ze składowaniem oraz utylizacją ścieków i odpadów należy przeprowadzić rekultywację zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) dopuszczenie wprowadzenia innych urządzeń infrastruktury związanych z obsługą miasta;</p> <p>4) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>5) zakaz lokalizacji nowych zakładów utylizacji, odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych;</p> <p>6) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń, jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii;</p> <p>7) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80 % powierzchni części działki lub nieruchomości</p>
--	--	---

		<p>gruntowej, usytuowanej poza wyznaczonymi obszarami składowania odpadów (terenami składowisk);</p> <p>8) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Teren zieleni naturalnej doliny rzecznej 28/ZN</u> Zakaz wprowadzania nowej zabudowy, z dopuszczeniem zagospodarowania związanego z rekreacją.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	<p>1) na obszarze objętym zasięgiem złoża surowców naturalnych „Piaskowice” zakaz innych inwestycji do czasu formalnego wyłączenia złoża z bilansu złóż kopalin;</p> <p>2) zgodnie z Planem zagospodarowania województwa łódzkiego tereny wskazane na rysunku studium określane są, jako przeznaczone do objęcia granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu.</p>
5	Obsługa komunikacyjna	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic.</p> <p>Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.</p>
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p> <p>Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.</p>

XVIII.29 „PIASKOWICE B - ZACHÓD” – jednostka 29

Jednostka „Piaskowice B - zachód” to obszar rozwojowy dla funkcji:

- 1) przemysłowo-składowych;
- 2) pozaprzemysłowej działalności gospodarczej.

1	Położenie rejonu	Rejon graniczy od północy z jednostką strukturalną Aleksandrowska, od wschodu z jednostką strukturalną „Piaskowice B- wschód”, od południa i zachodu z granicą administracyjną miasta.
2	Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P; 2) teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP; 3) teren zieleni naturalnej doliny rzecznej ZN.

3	Standardy zagospodarowania terenu	<p><u>Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 29/P</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się bazy transportowe, logistyczne, pozaprzemysłową działalność gospodarczą; 2) dopuszcza się elementy zagospodarowania związane z obsługą techniczną i komunalną miasta; 3) dopuszcza się wydzielanie terenów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej; 4) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 5) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 14 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń, jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii; 6) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 7) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <p><u>Teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 29/UP</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszcza się wydzielanie terenów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej; 3) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń, jeśli wynika to z uwarunkowań zastosowanych technologii; 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej; 5) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki lub nieruchomości gruntowej; 6) dopuszczenie lokalizacji jednorodzinnych obiektów mieszkalnych dla właścicieli bądź obsługi obiektów produkcyjnych. <p><u>Teren zieleni naturalnej doliny rzecznej 29/ZN</u></p> <p>Zakaz wprowadzania nowej zabudowy, z dopuszczeniem zagospodarowania związanego z rekreacją.</p>
---	-----------------------------------	--

4	Tereny podlegające ochronie	1) na obszarze objętym zasięgiem złoża surowców naturalnych „Piaskowice” zakaz innych inwestycji do czasu formalnego wyłączenia złoża z bilansu złóż kopalin; 2) zgodnie z Planem zagospodarowania województwa łódzkiego tereny wskazane na rysunku studium określane są, jako przeznaczone do objęcia granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu.
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastruktura techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.

XVIII.30 „ALEKSANDROWSKA” – jednostka 30

Jednostka „Aleksandrowska” to obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz upraw polowych i sadów w sąsiedztwie doliny rzecznej.

1	Położenie rejonu	Północną granicę rejonu stanowi struktura doliny Bzury, od wschodu projektowana trasa S-14, od południa ul. Aleksandrowska, od struktura doliny Bzury.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 2) tereny rolnicze R; 3) teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30/MN</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych

		<p>z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową.</p> <p><u>Tereny rolnicze 30/R</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania przestrzeni rolniczej – określonymi w rozdziale XVII.1.</p> <p><u>Teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 30/UP</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania lub ich przekształcenie na poszerzenie sąsiadującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. 5) dopuszczenie lokalizacji jednorodzinnych obiektów mieszkalnych dla właścicieli bądź obsługi obiektów produkcyjnych; 6) wprowadzenie na nowych terenach inwestycyjnych pasa zieleni izolacyjnej , na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej.
4	Obsługa komunikacyjna	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic.</p> <p>Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy G lub Z.</p>
5	Obsługa infrastrukturą techniczną	<p>Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich.</p> <p>Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.</p>

XVIII.31 „ANIOŁÓW” – jednostka 31

Jednostka „Aniołów” to obszar uzupełniania struktur zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1	Położenie rejonu	Rejon ograniczony jest od północy Lasem Krogulec i strukturą rolną, od wschodu projektowaną trasą S-14, od południa strukturą doliny Bzury, granicą administracyjną miasta, od zachodu granicą administracyjną miasta.
2	Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 2) teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP; 3) teren zabudowy usługowej U; 4) tereny rolnicze R; 5) tereny zieleni naturalnej dolin rzecznych ZN; 6) tereny ogrodów działkowych ZD;
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 31/MN</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową. <p><u>Teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej 31/UP</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;

		<p>5) wprowadzenie na nowych terenach inwestycyjnych pasa zieleni izolacyjnej, na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>6) Dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pasie o szerokości 80 m wzdłuż ulicy Wiosny Ludów, na warunkach określonych dla nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolem 31/MN.</p> <p><u>Teren zabudowy usługowe 31/U</u></p> <p>1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;</p> <p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej.</p> <p><u>Tereny rolnicze 31/R</u></p> <p>Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania przestrzeni rolniczej – określonymi w rozdziale XVII.1.</p> <p><u>Tereny zieleni naturalnej dolin rzecznych 31/ZN</u></p> <p>1) zagospodarowanie terenów zapewniające powiązanie w formie korytarza ekologicznego Lasu Krogulec z Lasami Grotnickimi;</p> <p>2) zakaz wygradzania i osuszania podmokłych łąk w rejonie rzeki Lindy, stanowiącej oś korytarza ekologicznego Las Krogulec – Lasy Grotnickie;</p> <p>3) zakaz wprowadzania nowej zabudowy.</p> <p><u>Tereny ogrodów działkowych 31/ZD</u></p> <p>Utrzymanie i rozwój ogrodów działkowych.</p>
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	<p>1) zgodnie z Planem zagospodarowania województwa łódzkiego tereny wskazane na rysunku studium określane są, jako przeznaczone do objęcia granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu;</p> <p>2) istniejący system melioracji w zakresie zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie.</p>
5	Obsługa komunikacyjna	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic.</p> <p>Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.</p>

6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – z sieci miejskiej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne.
---	-----------------------------------	--

XVIII.32 LAS KROGULEC – jednostka 32

Jednostka „Las Krogulec” to obszar:

- 1) terenów leśnych (leśnej przestrzeni produkcyjnej) i dolinnych, będących częścią strefy ekologicznej miasta, jednym z jej węzłowych elementów;
- 2) o znacznych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych.

1	Położenie rejonu	Rejon obejmuje dolinę rzeki Lindy po północnej stronie linii kolejowej Zgierz – Kutno (do granicy administracyjnej miasta) oraz teren Lasu Krogulec - ograniczony od wschodu projektowaną trasą S-14, od południa terenem zabudowy przy ul. Wiosny Ludów, od zachodu terenami rolnymi.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny lasów (leśna przestrzeń produkcyjna) ZL; 2) tereny zieleni naturalnej dolin rzecznych ZN; 3) tereny rolnicze R; 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN 5) tereny zabudowy usługowej U; 6) tereny zieleni urządzonej ZP.
3	Standardy zagospodarowania terenu	<u>Tereny lasów 32/ZL</u> Prowadzenie leśnej działalności gospodarczej z uwzględnieniem: 1) zagospodarowania akcentującego walory przyrodnicze lasu poprzez pełne urządzenie i udostępnienie ścieżek dydaktycznych; 2) możliwości utrzymania istniejącej zabudowy i zlokalizowanych funkcji; 3) możliwości wprowadzania funkcji sportu i rekreacji. <u>Tereny zieleni naturalnej dolin rzecznych 32/ZN</u> 1) zagospodarowanie terenów zapewniające powiązanie w formie korytarza ekologicznego Lasu Krogulec z Lasami Grotnickimi; 2) zakaz wygradzania i osuszania podmokłych łąk w rejonie rzeki Lindy, stanowiącej oś korytarza ekologicznego Las Krogulec – Lasy Grotnickie; 3) zakaz wprowadzania nowej zabudowy. <u>Tereny rolnicze 32/R</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami

		<p>kształtowania przestrzeni rolniczej – określonymi w rozdziale XVII.1.</p> <p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 32/MN</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową. <p><u>Tereny zabudowy usługowej 32/U</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania; 2) dopuszczenie lokalizacji zespołów parkingów i garaży; 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów działalności gospodarczej (w tym warsztatów samochodowych) na terenach sąsiadujących z projektowaną trasą S-14; 4) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 18 m; 5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 6) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej. <p><u>Tereny zieleni urządzonej 32/ZP</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszczenie lokalizacji boisk oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych; 2) dopuszczenie lokalizacji węzła komunikacyjnego.
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	<ol style="list-style-type: none"> 1) Las Krogulec określany jest w Planie zagospodarowania województwa łódzkiego (wraz z Lasem Lućmierz), jako teren do objęcia granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu;

		2) w koncepcji zagospodarowania lasu oraz w projekcie aktualizacji Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego uznaje się las za obszar predysponowany do uznania za Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Las Krogulec”; 3) cmentarz wojenny z czasów I wojny światowej; 4) istniejący system melioracji w zakresie zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie.
5	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulic klasy Z i wyższej.
6	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej (w tym urządzeń poboru wody pitnej).

XVIII.33 „KONTREWERS” – jednostka 33

Jednostka „Kontrewers” to obszar:

- 1) terenów otwartych pól, łąk i sadów (rolniczej przestrzeni produkcyjnej), stanowiących część strefy ekologicznej w polityce przestrzennej miasta;
- 2) wodonośny.

1	Położenie rejonu	Od północy granicę stanowi linia kolejowa PKP Zgierz – Kutno, od wschodu jednostka strukturalna Las Krogulec, od południa jednostka strukturalna Aniołów i ul. Wiosny Ludów, od zachodu granica administracyjna miasta.
2	Przeznaczenie terenu	1) tereny rolnicze R; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 3) teren zieleni naturalnej dolin rzecznych ZN; 4) tereny lasów (leśna przestrzeń produkcyjna) ZL.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Tereny rolnicze 33/R</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania przestrzeni rolniczej – określonymi w rozdziale XVII.1. <u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 33/MN</u> 1) możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;

		<p>2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m;</p> <p>3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową.</p> <p><u>Teren zieleni naturalnej dolin rzecznych 33/ZN</u></p> <p>1) zagospodarowanie terenów zapewniające powiązanie w formie korytarza ekologicznego Lasu Krogulec z Lasami Grotnickimi;</p> <p>2) zakaz wygradzania i osuszania podmokłych łąk w rejonie rzeki Lindy, stanowiącej oś korytarza ekologicznego Las Krogulec – Lasy Grotnickie;</p> <p>3) zakaz wprowadzania nowej zabudowy.</p> <p><u>Tereny lasów 33/ZL</u></p> <p>Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej – określonymi w rozdziale XVII.2.</p>
5	Obiekty i tereny podlegające ochronie	Istniejący system melioracji w zakresie zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie.
6	Obsługa komunikacyjna	Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic. Dążenie do ograniczenia bezpośrednich zjazdów z ulicy klasy Z.
7	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – lokalne lub indywidualne źródła ciepła oparte o paliwa ekologiczne.

XVIII.34 „JEDLICZE” – jednostka 34

Jednostka „Jedlicze” to obszar terenów otwartych pól, łąk, sadów (rolniczej przestrzeni produkcyjnej), stanowiących część strefy ekologicznej w polityce przestrzennej miasta.

1	Położenie rejonu	Północną granicę rejonu stanowi zabudowa przy ul. Jedlickiej, od wschodu ul. Zieloną, od południa linia PKP Zgierz – Kutno, od zachodu granica administracyjna miasta.
---	------------------	--

2	Przeznaczenie terenu	1) teren rolniczy R; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; 3) tereny lasów (leśna przestrzeń produkcyjna) ZL.
3	Standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Teren rolniczy 34/R</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania przestrzeni rolniczej – określonymi w rozdziale XVII.1. <u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 34/MN</u> 1) możliwość utrzymania istniejącej zabudowy i zlokalizowanych funkcji; 2) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10 m; 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 4) zalecana powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej; 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z zastrzeżeniem, by prowadzona działalność nie powodowała negatywnego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową. <u>Tereny lasów 34/ZL</u> Ustalenia zgodne z kierunkami i zasadami kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej – określonymi w rozdziale XVII.2.
4	Obiekty i tereny podlegające ochronie	1) Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego tereny wskazane na rysunku studium określane są, jako przeznaczone do objęcia granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu, co może skutkować wprowadzeniem uszczegółowionych nakazów i zakazów; 2) istniejący system melioracji w zakresie zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie.
5	Obsługa infrastrukturą techniczną	Dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą z systemów miejskich. Ogrzewanie – lokalne lub indywidualne źródła ciepła oparte o paliwa ekologiczne.

XIX. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ORAZ TERENY GRUNTÓW SŁABONOŚNYCH

1. Na terenie miasta nie obserwuje się klęsk żywiołowych spowodowanych stanami powodziowymi wód, ani osuwaniem się mas ziemnych.
2. Tereny w dolinie rzeki Bzury, szczególnie w rejonie ul. Łagiewnickiej, Bema – Kochanowskiego, częściowo Aleksandrowska – Wiosny Ludów, mają okresowo charakter podmokłych łąk.
3. Zgodnie z opracowaniem wykonanym w 1999 roku, a firmowanym przez Zarząd Miasta Zgierza, pt. „Zgierz – program rewitalizacji doliny rzeki Bzury” – odcinek wschodni doliny (tj. rejon ul. Łagiewnickiej oraz powyżej rejonu ulic Bema, Broniewskiego), zachodzi „... celowość utrzymania naturalnego charakteru istniejących tu łąk z bogatą roślinnością bagienną. Niezbędne rygorystyczne zahamowanie procesów urbanizacyjnych ...”.
4. Zgodnie ze sporządzonymi na 2015 r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Bzury obowiązuje uwzględniona na rysunku Studium granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których należy stosować zakazy i ograniczenia wynikające z prawa wodnego.
5. Studium dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych, na które nakładają się brzegowe fragmenty wyznaczonego obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – na zasadach wynikających z przepisów prawa wodnego.
6. Na terenie miasta nie wyznaczono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.
7. Tereny pagórkowate o widocznych spadkach 5 – 8 stopni i więcej, występujące w północnej części osiedla Rudunki, Lesie Pod Dąbrówkami i Górach Wilamowskich, użytkowane są, jako tereny leśne i sportowo-rekreacyjne. Z obszarów zabudowy wskazane jest wyłączenie terenów o dużym nachyleniu (parowy, pagóry).
8. Na obszarach gruntów słabonośnych i nienośnych należy ograniczać nową zabudowę lub stosować odpowiednie do warunków rozwiązania techniczne.

XX. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI

1. Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:
 - 1) tereny przemysłowe i tereny zdegradowane w centralnej części miasta, które mogłyby zostać wykorzystane na zagospodarowanie wzmacniające funkcję centrum miasta, oraz pozycję Zgierza w obszarze metropolitalnym Łodzi. Można to osiągnąć poprzez łączenie funkcji usługowych, handlowych, rekreacji i kultury, z funkcją hotelową, czy mieszkaniową;
 - 2) tereny przemysłowe byłych ZPB „Boruta” w ramach kompleksu Ł.S.S.E „Boruta”, parku Przemysłowego na cele wytwórczości, strefy komunalnej, usług itp. działalności.

Wskazane jest aby przekształcenia tych obszarów odbywały się w sposób ukierunkowany (zaleca się aby tereny te objęte były miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego).

2. Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono tereny śródmiejskie, określone granicami obszaru objętego rewitalizacją, obejmujące zespół Starego Miasta, zespół Nowego Miasta oraz tereny otaczające historyczne dzielnice (zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji centrum Zgierza). Jako formy rehabilitacji uznaje się pełne uzbrojenie terenu, podniesienie standardu ładu przestrzennego, poziomu estetyki oraz wzmacnianie funkcji centrum usługowego miasta i subregionu;
3. Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono przede wszystkim tereny byłych wyrobisk i składowisk odpadów, wskazane na rysunku Studium. Działania rekultywacyjnych docelowo wymagać będą także osadniki oczyszczalni ścieków oraz tereny składowisk w sąsiedztwie zespołu przemysłowego „Boruta”. Swoistej rekultywacji podlegać powinna również dolina rzeki Bzury. Tę rekultywację rozumie się, jako rewitalizację rzeki i zagospodarowanie poszczególnych odcinków jej doliny.

Rekultywacja powinna być połączona z przystosowaniem terenu do wskazanej w Studium funkcji, z możliwością wprowadzania innych funkcji - nieuciążliwych dla funkcji podstawowej (rekreacja, sport, zieleń urządzona itp.)

XXI. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ

1. Tereny kolejowe oraz będące w dyspozycji wojska, znajdujące się na obszarze Zgierza uznaje się za tereny zamknięte.
2. Istniejący i projektowany system zaopatrzenia w wodę pitną powinien mieć zapewnioną możliwość wykorzystania w sytuacji szczególnej, z uwzględnieniem możliwości zasilania ujęć w energię elektryczną z przewożonych zespołów prądotwórczych.
3. W Studium uznaje się:
 - 1) możliwość wykorzystania istniejących terenów zielonych (parków, boisk sportowych, placów) w sytuacjach szczególnych na cele obronności;
 - 2) maksymalne ograniczenie zabudowy obszarów przyległych do rzeki Bzury;
 - 3) docelowe skierowanie transportu materiałów niebezpiecznych na układ obwodnicowy miasta (trasa S-14, autostrady A1 i A2), z wykorzystaniem zlokalizowanych przy nich parkingów;
 - 4) za niezbędne, by w ramach istniejącej i realizowanej sieci wodociągowej zapewnione były hydranty naziemne oraz zabezpieczona niezbędna łączność z możliwością wykorzystania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów p. poż.;
 - 5) za konieczne, by zapewniona była ochrona sanitarna wody pitnej w strefach ujęć głębinowych oraz studni kopanych, z zabezpieczeniem ich hermetyczności i osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej i monitoringu.
4. Przed wydaniem pozwolenia na budowę na terenie miasta Zgierza dla obiektów o wysokości 50,00 m npt i większej należy uzgodnić ich lokalizację i sposób oznakowania ze Służbami Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Łodzi.

XXII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

XXII.1 Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

1. Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców Zgierza, mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w tym:
 - 1) na terenach mieszkaniowych w formie:
 - obiektów i lokali usługowych, o ile prowadzona w nich działalność nie powoduje znacznego oddziaływania na środowisko,
 - urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z przyjętymi programami rozwiązań tych urządzeń,
 - zieleni, jako funkcji uzupełniającej;
 - 2) na terenach wchodzących w skład strefy ekologicznej miasta:
 - z wyłączeniem lokalizacji powodujących znaczące oddziaływanie na środowisko,
 - lokalizacje związane z zamiarem wykorzystania lub naruszenia wód, lasów, terenów rolnych wymagają uzgodnienia z zarządcą danych terenów i urządzeń znajdujących się na tych terenach;
 - 3) na terenach przemysłowych i działalności o podobnym charakterze:
 - z wyłączeniem lokalizacji powodujących znaczące oddziaływanie na środowisko,
 - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętymi programami rozwoju tych urządzeń.
2. Określenie imiennej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania Studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji powinna być określana na okres kadencji samorządu miasta, z uwzględnieniem występujących potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania, stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych.

XXII.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

1. Lista inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i związane z nimi obszary wynikają z jednej strony z przyjętych programów rządowych, wojewódzkich, ofert inwestorów, a z drugiej propozycji samorządu lokalnego wyrażonych w dokumentach określających i kształtujących politykę rozwoju miasta.
2. Ustalenia dotyczące inwestycji ponadlokalnych przyjęto w Studium w oparciu o Rozporządzenia Rady Ministrów oraz zapisy Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, a także uchwały Rady Miasta Zgierza.
3. Do podstawowych zamierzeń o charakterze rządowym i wojewódzkim, dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zostały zaliczone:
 - 1) Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna, Podstrefa Zgierz (realizacja);
 - 2) droga ekspresowa S-14 (propozycja do realizacji);

- 3) droga krajowa Nr 1 – (od grudnia 2012 r. oznaczona na odcinku zgierskim jako droga krajowa Nr 91) - (proponowana modernizacja);
- 4) droga krajowa Nr 71 (modernizacja, działanie postulowane);
- 5) droga wojewódzka Nr 702 (modernizacja, działanie postulowane);
- 6) przystosowanie linii kolejowej Nr16 Zgierz – Kutno do V – 160 km/h (postulat);
- 7) alternatywna budowa nowego odcinka linii kolei międzyregionalnej Zgierz – Kutno (postulat);
- 8) tramwaj regionalnego znaczenia Pabianice – Łódź – Zgierz – Ozorków – modernizacja (postulat);
- 9) linia 110 kV Kutno – Piątek – Zgierz (postulat);
- 10) gazociąg o parametrach DN 400/300 – modernizacja obwodnicy m. Łodzi (program);
- 11) projektowane Obszary Chronionego Krajobrazu;
- 12) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Las Krogulec” (propozycja);
- 13) obszary ochrony krajobrazu o unikalnych wartościach kulturowych –(programy, realizacja);
- 14) wzmacnianie funkcji subregionalnych Zgierza – postulat;
- 15) Krąg Przyrodniczo-Kulturowy Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego – postulat;
- 16) Rowerowy Szlak Regionalny Parków Krajobrazowych – postulat;
- 17) Łódzka Strefa Turystyczna – postulat;
- 18) Pasma turystyczno-Kulturowe Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego – postulat;
- 19) Program rozwoju turystyki w województwie łódzkim na lata 2007-2020 – postulat;
- 20) Program regionalny „Bzura” – ochrona dorzecza Bzury i jej dopływów wraz z poprawą stanu czystości wód” – postulat.

Część z wyżej wymienionych zamierzeń to inwestycje, część to programy, z których wynikać będą konkretne zadania inwestycyjne.

4. Poniżej podaje się uchwały Rady Miasta Zgierza, z których wynikać będą konkretne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. Są to:
 - 1) ustalenia uchwały w sprawie upoważnienia Prezydenta Miasta do utworzenia parku kulturowego „Miasto Tkaczy” w centrum miasta;
 - 2) ustalenia uchwały w sprawie wytycznych dla Prezydenta Miasta Zgierza dotyczących realizacji projektu: „Rewitalizacja i rozwój historycznego kompleksu architektury drewnianej miasta Zgierza” przy udziale środków Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego;
 - 3) ustalenia uchwały w sprawie utworzenia parku przemysłowego „Park Przemysłowy Boruta Zgierz”;
 - 4) uchwalony Lokalny Program Rewitalizacji Centrum Zgierza;
 - 5) programy zadań samorządu i inwestorów dotyczące:
 - a) inwestycji ulicznych,
 - b) budowy zgierskiego odcinka Łódzkiego Tramwaju Regionalnego,
 - c) ośrodka sportowo-widowiskowo-wystawienniczego przy ulicy Wschodniej,
 - d) inwestycji z zakresu wodociągów, kanalizacji, gazyfikacji, ciepłownictwa,
 - e) metropolitalnej sieci szerokopasmowego dostępu do Internetu,
 - f) rozbudowy systemu Monitoringu Wizyjnego,
 - g) budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i jednorodzinnego,
 - h) renowacji i adaptacji budynków poprzemysłowych,
 - i) przebudowy szkół podstawowych i gimnazjalnych,

- j) budowy wielofunkcyjnej sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej Nr 12, sztucznego lodowiska przy Gimnazjum Nr 3,
 - k) kompleksowej rewitalizacji infrastruktury społecznej i kulturalnej (w tym budynku Muzeum Miasta Zgierza, Miejskiego Ośrodka Kultury, biblioteki publicznej),
 - l) budownictwa usługowego, w tym postępująca realizacja centrum usługowego miasta i jego subregionu,
 - m) zagospodarowania doliny Bzury, a w pierwszej kolejności jej odcinka śródmiejskiego,
 - n) zagospodarowania ośrodków sportowo-rekreacyjnych, z dostosowaniem obiektów do standardów europejskich.
5. Część z zamierzeń przedstawionych w ust. 4 przedstawiono na rysunku Studium. Uznaje się, że konkretyzowanie tej listy następować będzie corocznie w ramach przyjmowanego budżetu i w ramach współpracy samorządu z inwestorami.

XXIII. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Studium wskazuje, jako obszary przestrzeni publicznych, o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i służących nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) przestrzeń ul. Długiej od Placu Jana Pawła II do Placu Kilińskiego;
- 2) przestrzenie placów:
 - a) Plac Jana Pawła II,
 - b) Plac Kilińskiego,
 - c) Plac Stu Straconych;
- 3) przestrzeń Parku Miejskiego im. T. Kościuszki;
- 4) przestrzeń Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”.

XXIV. WNIOSKI DO WSPÓLNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ Z SĄSIEDNIMI GMINAMI

Z przedstawionych rozwiązań dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego Zgierza, kierunków polityki przestrzennej dotyczącej ochrony i kształtowania środowiska, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej, problemów społecznych, formułuje się następujące grupy wniosków dotyczące relacji Zgierz – gminy ościenne.

- * Zgierz – gmina Aleksandrów:
 - współdziałanie przy zagospodarowywaniu w infrastrukturę techniczną i drogową oraz przy systemie połączeń komunikacji zbiorowej;
 - kształtowanie korytarza ekologicznego wzdłuż doliny Bzury.
- * Zgierz – Łódź:
 - modernizacja układu komunikacyjnego łączącego Zgierz z Łodzią (układ drogowy, tramwaj regionalny, łódzka kolej obwodowa);
 - włączenie do systemu kanalizacji Zgierza ścieków z rejonu łódzkich Łagiewnik;

- kształtowanie korytarza ekologicznego wzdłuż Bzury, a szczególnie wzdłuż granicy obu gmin;
 - określenie zasad i obopólnych korzyści współdziałania przy sukcesywnym zagospodarowywaniu strefy komunalnej w Zgierzu;
 - wykorzystanie możliwości i korzyści lokowania w Zgierzu programu inwestycyjnego związanego z układem metropolitalnym Łodzi;
 - współpraca przy infrastrukturze turystyczno i rekreacyjnej oraz zagospodarowaniu terenów przy granicy miast.
- * Zgierz – gmina Zgierz
- przeciwdziałanie lokalizacji w rejonie: Dąbrówka-Malice, Dąbrówka-Strumiany, przedsięwzięć inwestycyjnych, które naruszałyby walory Lasu pod Dąbrówkami oraz zagrażałyby ośrodkowi rekreacyjnemu „Malinka”;
 - wspólne ustalenie przebiegu zewnętrznej obwodnicy aglomeracji odchodzącej od trasy S14, istotnej dla Zgierza, gminy i Łodzi;
 - wspólne z gminami Łódź–Zgierz–Ozorków rozwiązanie problemu komunikacji zbiorowej;
 - wspólne ustalenie rezerwy terenu dla ewentualnego przebiegu nowej linii kolejowej – w kierunku północnym;
 - kształtowanie korytarza ekologicznego wzdłuż doliny Bzury i Lindy.

XXV. INTERPRETACJA ZAPISU STUDIUM

1. Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej miasta, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.
2. W stosunku do ustaleń Studium przyjmuje się następującą interpretację:
 - 1) granice terenów zostaną precyzyjnie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, z uwzględnieniem podziałów własnościowych i uwarunkowań terenowych;
 - 2) w Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów miejskich, tzn., że określone na rysunkach Studium przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione funkcjami istniejącymi lub nowymi funkcjami. Nowe funkcje uzupełniające nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej;
 - 3) określone w Studium wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować jako uśrednione wytyczne do uszczegółowienia na etapie sporządzania planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 4) korekty przebiegu i parametrów tras komunikacyjnych, wynikające z opracowań wyższego rzędu lub opracowań szczegółowych (plany miejscowe, projekty drogowe) oraz przesunięcie granic przylegających terenów, nie wymagają zmiany Studium;
 - 5) Studium nie pokazuje pełnego układu komunikacyjnego miasta – przebiegi dróg klas niższych (zbiorcze, lokalne, dojazdowe) należy uszczegóławiać przy opracowaniach planów miejscowych lub projektów drogowych;

- 6) uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z miastem gmin;
 - 7) na działkach wyłączonych z terenów zamkniętych można wprowadzić przeznaczenie zgodne z funkcją terenów przylegających, bez konieczności zmiany Studium.
3. Z uwagi na charakter ustaleń Studium zmiany własnościowe (w tym korekty granic terenów zamkniętych), zmiany w nazewnictwie jednostek administracyjnych i organów administracji, zmiany nazw własnych, zmiany dotyczące poszczególnych podmiotów gospodarczych, zmiany numeracji i inne zmiany nie wpływające znacząco na główne ustalenia programowo-przestrzenne, nie powodują konieczności zmiany Studium.

XXVI. TERENY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA JEST OBOWIĄZKOWE

Jako tereny, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego wskazano w Studium obszary przestrzeni publicznych oraz tereny przewidziane pod rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Na terenie miasta Zgierza w studium nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Dopuszcza się wprowadzenie obowiązku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jako tereny, dla których planowane jest przystąpienie do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego wskazano teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej, położony pomiędzy ulicami Chełmską, Uroczą i torami PKP oraz tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w rejonie ulic Przygranicznej i Murarskiej.

Ponadto jako obowiązkowe wskazano w studium plany miejscowe do sporządzenia których przystąpiono dla terenów miasta Zgierza:

- dla terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, położonego w rejonie ulic: ulicy Młodzieżowej, ulicy Zawiszy Czarnego, ulicy Łagiewnickiej oraz terenu PKP;
- dla terenu położonego w Zgierz, ograniczonego ulicami: Ks. Szczepana Rembowskiego, Gabriela Narutowicza, 1-go Maja, Długą;
- dla terenu parku kulturowego „Miasto Tkaczy” położonego wzdłuż ulic: Gabriela Narutowicza, Ks. Szczepana Rembowskiego, 1-go Maja, Henryka Dąbrowskiego;
- dla terenu zwartych obszarów rolnych, położonego w rejonie ulicy Grotnickiej;
- dla terenu zwartych obszarów rolnych, położonego w rejonie ulicy Aleksandrowskiej – Północ;
- dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej – Zachód.

XXVII. TERENY, DLA KTÓRYCH ZAMIERZA SIĘ SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Tereny, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określono graficznie na rysunku studium. Plany mogą obejmować całość obszaru wskazanego na rysunku lub jego część.
2. Wskazane w Studium tereny, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują zwłaszcza tereny rozwojowe, w tym tereny wymagające wprowadzenia nowych podziałów, wprowadzenia bądź uporządkowania

zasad zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej a także obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Wskazane w Studium tereny nie wyczerpują potrzeb w zakresie pokrycia obszaru miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego możliwe jest opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poza obszarami wskazanymi w Studium.

TOM 3

**SYNTEZA
USTALEŃ STUDIUM**

XXVIII. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

1. Podstawa, zakres i cel opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza

Podstawą przystąpienia do opracowania zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zgierza jest uchwała Rada Miasta Zgierza Nr XXIX/264/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza w granicach administracyjnych miasta Zgierza.

Zmiana dotyczy Studium uchwalonego w 1998 roku, zmienionego Uchwałą Nr XL/380/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 17 listopada 2005 r. oraz Uchwałą Nr XLII/420/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 grudnia 2005 r.

2. Wybrane informacje o mieście rzutuujące na kształtowanie jego polityki przestrzennej

1. Bardzo korzystne dla potencjalnego rozwoju jest położenie Zgierza w centralnej Polsce, w obszarze Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej.
2. Zgierz jest miastem – gminą miejską, a równocześnie siedzibą starostwa zgierskiego, (jednego z największych powiatów w Polsce) - odgrywa istotną rolę w obsłudze ludności części środkowego i północnego obszaru województwa łódzkiego.
3. Miasto charakteryzuje się poziomem zaludnienia rzędu do około 60.000 mieszkańców, rozbudowanym systemem szkolnictwa, służby zdrowia o znaczeniu ponadlokalnym, stałym wzrostem standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ale także ograniczoną drożnością układu komunikacyjnego, problemami w zagospodarowaniu terenów.
4. W zakresie bezpieczeństwa istotne znaczenie mają przede wszystkim: zagrożenie klęskami żywiołowymi (w tym zagrożeniem powodziowym) i katastrofami wynikającymi z działań człowieka, zagrożenie skażeniem środowiska, zagrożenie przestępczością czy zagrożenie pożarami.
5. Skala zagrożenia powodziowego w Zgierzu nie jest zbyt duża – wynika to z niewielkich parametrów rzek, ich niewielkiej odległości od źródeł oraz ukształtowania terenu. Zgodnie ze sporządzonymi na 2015 r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Bzury obowiązuje uwzględniona na rysunku Studium granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów prawa wodnego. Obejmują one głównie niezurbanizowane tereny dolinne. Na niewielkich fragmentach zasięg obszarów zagrożenia powodzią pokrywa się z wyznaczonymi w obowiązującym studium terenami przewidzianymi pod zabudowę. Wymaga to odpowiednich ustaleń dla tych terenów, na których należy uwzględnić zakazy i ograniczenia wynikające z prawa wodnego.

3. Uwarunkowania wynikające z koncepcji polityki przestrzennej o znaczeniu ponadlokalnym, strategicznym

Realizacja kolejnych elementów węzła komunikacyjnego autostrad A-1 i A-2 oraz drogi ekspresowej S-14 stanowi szansę dla rozwoju Zgierza i całego regionu łódzkiego. Trasę S-14 wyznaczono przez zachodnią część Zgierza, z węzłem przy ulicy Aleksandrowskiej.

W Zgierzu funkcjonuje specjalna strefa ekonomiczna pod nazwą „Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna”, a w jej ramach „Podstrefa Zgierz”, składającą się z dwóch kompleksów:

- „Kompleksu RUDUNKI”, (pow. 8,6 ha) - zlokalizowany w północno-wschodniej części miasta przy ul. Szczawińskiej;
- „Kompleksu BORUTA”. (pow. 13,8 ha) - położony w części południowo-zachodniej miasta.

Inne elementy strategiczne Studium przyjmuje zgodnie z zaktualizowanym Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego (układ komunikacyjny drogowy i kolejowy, elementy ochrony środowiska).

4. Uwarunkowania wynikające z diagnozy stanu środowiska przyrodniczego

Wyróżnione cechy przyrodnicze obszaru miasta – rzeźba, budowa geologiczna, sieć rzeczna, gleby, wody, roślinność, obszary i obiekty chronione

Miasto Zgierz położone jest w strefie krawędziowej Wyżyny Łódzkiej, która obniża się w kierunku północnym szerokimi spłaszczeniami – poziomami wysoczyznowymi.

Cały obszar miasta należy do systemu hydrograficznego rzeki Bzury będącej lewym dopływem Wisły.

Obszar miasta położony jest w granicach dolnokredowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 401 Niecka Łódzka. Zbiornik jest częściowo objęty wysoką ochroną (OWO) – poza obszarem miasta Zgierz.

Na terenie miasta udokumentowano dwa złoża gliny zwałowej o tej samej nazwie „Piaskowice”. Złoża nie posiadają ustanowionego terenu i obszaru górniczego, nie wydano także Koncesji na eksploatację kopaliny. Złoża dotąd nie były eksploatowane.

Szata roślinna

Roślinność w Zgierzu, podobnie jak wody powierzchniowe i podziemne, wykazuje duży stopień przekształceń antropogenicznych (skażeń sanitarnych i zmian w stosunku do uprzednich siedlisk naturalnych).

Szczególnie istotne dla miasta są trzy kompleksy leśne – Pod Dąbrówkami, Krogulec i Chełmy (z użytkiem ekologicznym) Istotne dla układu przyrodniczego miasta są również: fragment Lasu Lućmierz i strefa łąk we wschodniej części doliny Bzury.

Oprócz wymienionych zbiorowisk roślinnych, występują w Zgierzu zespoły zieleni urządzonej (parki, cmentarze, ogrody działkowe), a także zieleń przydomowa.

Obszary przewidziane do ochrony

Na terenie miasta występuje użytek ekologiczny. Użytek znajduje się na południu miasta w lesie należącym do Skarbu Państwa na działce nr 246 w obrębie 130 w pododdziale 328 f i zajmuje powierzchnię 0,56 ha.

W celu ochrony szczególnie cennych walorów przyrodniczych w obszarze miasta planowane są do ustanowienia, następujące obszarowe formy ochrony przyrody:

- 1) obszary chronionego krajobrazu:
 - Puczniewsko – Grotnicki”,
 - „Bzury i Dorzecze Sokołowski”,
 - „Sokolnicko – Piątkowski”,
 - „Korytarz Chełmy- Łagiewniki”;
- 2) zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Las Krogulec”.

W bezpośrednim sąsiedztwie miasta, przy jego zachodniej granicy znajduje się proponowany obszar NATURA 2000 „Grądy nad Lindą”.

Wyróżnione struktury przestrzenne ze względu na warunki sanitarno-zdrowotne, zanieczyszczenie wód, powietrza, hałas

Wśród tej grupy zjawisk i cech obszaru miasta, jako najistotniejsze dla polityki przestrzennej Zgierza uznano uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu środowiska oraz jego dalszych zagrożeń w zakresie następujących problemów:

- 1) zanieczyszczenia wód podziemnych i gleb;
- 2) zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
- 3) zanieczyszczenia powietrza;
- 4) poziomu akustycznego hałasu urbanistycznego.

Wyróżnione struktury przestrzenne wśród abiotycznych elementów środowiska – ocena ich przydatności dla urbanizacji

Ze względu na przydatność gruntów dla potrzeb budownictwa należy stwierdzić, że przeważnie w obszarze miasta występują grunty nośne. Obszary przydenne głównych rzek oraz dna dolin bocznych wypełniają niekorzystne dla zabudowy grunty słabonośne oraz grunty nienośne.

5. Uwarunkowania wynikające z diagnozy stanu dziedzictwa kulturowego – układ przestrzenny, zabytki, stanowiska archeologiczne

1. Zgierz jest jednym z najstarszych ośrodków miejskich województwa łódzkiego. Powstanie i rozwój pasma miast fabrycznych, w tym Zgierza, od początków XIX wieku zaznaczyło się w sposób materialny i dotąd widoczny w krajobrazie miejskim.
2. Jako wartości dziedzictwa kulturowego mające wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej miasta w Studium uznaje się:
 - 1) zabytkowy układ przestrzenny i część zabudowy rejonu: Stare Miasto (na wzgórzu w rejonie kościoła Św. Katarzyny) Nowe Miasto (rejon ul. Długiej, Pl. Kilińskiego);
 - 2) obiekty kubaturowe (mieszkalne, użyteczności publicznej i przemysłowe) znajdujące się w rejestrze i w ewidencji zabytków;
 - 3) obiekty i obszary świadczące o charakterze miasta, w tym znaczące zgrupowania przemysłowe i nekropolie, miejsca pamięci narodowej, zieleni.Zespół ul. Długiej wytypowany jako obszar reprezentatywny i Park kulturowy „Miasto Tkaczy”, wskazano jako obszar wymagający przeprowadzenia rewitalizacji.

3. W Studium wskazano obiekty zabytkowe podlegające ochronie – wyszczególnione w rejestrze i w ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

6. Uwarunkowania wynikające z uprzednich założeń przeznaczenia terenów oraz ocena istniejącego zainwestowania i stanu prawnego gruntów

W Studium wskazano:

- tereny z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (obejmują niewielką część miasta);
- obszary miasta dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych i trwa procedura ich sporządzenia.

W opracowaniu zawarto analizy dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów wskazując na podtrzymanie przyjętych generalnych kierunków oraz wskazano elementy wymagające korekty - ograniczenie zabudowy w rejonach niezurbanizowanych i słabo zurbanizowanych, pozbawionych odpowiedniej infrastruktury technicznej, a także na terenach wodonośnych, terenach rolnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obszarach źródłiskowych i innych terenach wartościowych przyrodniczo.

Największą część gruntów miasta Zgierza to grunty właścicieli prywatnych. Są to zarówno działki budowlane jak również niezainwestowane działki poza obszarem zurbanizowanym. Drugą grupę stanowią grunty należące do skarbu państwa (głównie tereny lasów, kompleksów przemysłowych i tereny zamknięte). Znaczący udział mają również grunty gminne. Występują one jednak w dość dużym rozproszeniu, co nie sprzyja możliwości kształtowania na nich większych inwestycji.

Z uwagi na taki charakter stanu prawnego gruntów Zgierza ich struktura nie jest elementem jednoznacznie determinującym kierunki rozwoju terenów zurbanizowanych ale powinna stanowić istotne wskazanie przy kształtowaniu struktury przestrzennej miasta.

7. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.
2. W Studium uznaje się, że ład przestrzenny w Zgierzu nie jest w pełni zadawalający i wymaga:
 - 1) kontynuowania procesu kształtowania układów urbanistycznych o charakterze ogólnomiejskim;
 - 2) uregulowań prawnych i planistycznych dotyczących układu funkcjonalno-przestrzennego w centralnym rejonie miasta;
 - 3) szczególnego opracowania rejonu ulicy Długiej – osi układu historycznego miasta,
 - 4) podniesienia standardu wyposażenia w urządzenia komunalne oraz urządzenia ulic w rejonach zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) zahamowania agresywnej ekspansji urbanizacyjnej zakłócającej walory środowiska przyrodniczego doliny Bzury.

8. Uwarunkowania wynikające z diagnozy systemu komunikacyjnego miasta

1. Układ komunikacyjny Zgierza składa się z sieci uliczno-drogowej, sieci tras komunikacji zbiorowej (tramwajowej, autobusowej) oraz tras kolejowych.
2. Układ drogowo-uliczny miasta stanowi jeden z najistotniejszych elementów całego układu przestrzennego. Funkcjonując jako układ promienisty zbiegających się ulic w centrum miasta ulega przeciążeniu i powoduje duże uciążliwości (hałas, spaliny z ruchu tranzytowego oraz lokalnego). Stąd uzasadnionym jest dążenie do przekształcenia modelu (schematu) sieci ulicznej aby wyeliminować, a co najmniej zdecydowanie ograniczyć ruch tranzytowy z obszaru centralnego miasta.
3. Sieć drogowo-uliczną tworzą drogi i ulice: krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne ustanowione jako drogi publiczne, ale także ogólnodostępne drogi i ulice osiedlowe nie zaliczone do kategorii dróg publicznych.
4. Krytyczna ocena obecnego układu drogowo-ulicznego dotyczy przede wszystkim wskazania miejsc konfliktowych i wymagających wprowadzenia nowych rozwiązań.
5. W Studium odniesiono się również do uwarunkowań dla funkcjonowania komunikacji zbiorowej - sieci tras komunikacji o charakterze miejskim o funkcji lokalnej i międzygminnej (aglomeracyjnej) oraz tras kolejowych.

9. Uwarunkowania wynikające z diagnozy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę.
Źródłem wody dla potrzeb komunalnych i przemysłowych są ujęcia wód podziemnych. Miasto posiada zbiorczy system zaopatrzenia w wodę, w którego skład wchodzi: ujęcia wody, stacja uzdatniania wody oraz sieć rozprowadzająca.
2. Kanalizacja sanitarna i deszczowa.
Na terenie miasta istnieje system kanalizacji rozdzielczej, złożony z kanałów sanitarnych do odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych oraz sieć kanałów deszczowych do odprowadzania wód opadowych. W śródmiejskiej części miasta istnieją fragmenty kanalizacji sanitarnej, do której kierowane są wody opadowe.
W dzielnicach peryferyjnych funkcjonują systemy kanalizacji indywidualnej, bezsieciovych, z odprowadzeniem ścieków do okresowo opróżnianych zbiorników bezodpływowych szczelnych. Na terenie miasta zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną.
Istniejąca infrastruktura podlegająca sukcesywnej modernizacji i rozbudowie zapewnia pokrycie potrzeb, nie stwarzając zasadniczych kłopotów.
4. Zaopatrzenie w gaz.
Od strony północnej i zachodniej miasto opasuje gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy \varnothing 300 mm, stanowiący fragment systemu magistralnych gazociągów dalekosiężnego przesyłu. Aktualnie nie występuje ograniczenie odnośnie wydajności źródła gazu.
5. Ciepłownictwo.
System ciepłowniczy miasta oparty jest o działanie elektrociepłowni PGE GiEK S.A. - Oddział Elektrociepłownia Zgierz (dawniej „Energetyka Boruta” Sp. z o.o.) oraz o lokalne źródła ciepła.

6. Gospodarka odpadami.

Odpady komunalne z terenu miasta wywożone są na składowiska w województwie łódzkim oraz na składowiska województw ościennych.

10. Elementy „Strategii rozwoju miasta Zgierza na lata 2008-2015” i jej związki ze studium

Jako główne cele strategiczne rozwoju miasta w Strategii przyjęto:

cel 1: Zdrowe, światłe, kulturalne i z informatyzowane społeczeństwo.

cel 2: Czyste środowisko naturalne i racjonalnie zagospodarowana przestrzeń miasta.

cel 3: Stabilny i trwały rozwój gospodarczy miasta Zgierza.

11. Polityka przestrzenna, jako element polityki rozwoju miasta

1. Nadrzędnym celem polityki rozwojowej miasta Zgierza jest podnoszenie standardu warunków życia mieszkańców miasta przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju.
2. Główne strategiczne cele rozwoju podporządkowane celowi nadrzędnemu, to przede wszystkim:
 - 1) rozpoznawanie stanu przestrzeni miasta, jej zagospodarowania i użytkowania;
 - 2) integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami miejskimi poprzez wykorzystywanie dla miasta zadań rządowych i wojewódzkich;
 - 3) wykorzystanie dla rozwoju miasta zewnętrznych powiązań funkcjonalno-przestrzennych;
 - 4) prowadzenie monitoringu gospodarki przestrzennej.

12. Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego Zgierza.

Układ funkcjonalno-przestrzenny miasta określany w Studium:

- 1) wyraża dążenie do ograniczenia barier rozwojowych miasta poprzez:
 - a) konsekwentne przekształcanie istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b) wyraźne przedstawienie i określenie funkcji układów przyrodniczych i podniesienie stopnia ich ochrony;
- 2) wyraża dążenie do wykorzystania szans rozwojowych Zgierza poprzez:
 - a) uwzględnienie trasy projektowanej drogi ekspresowej S-14;
 - b) zachowanie możliwości terenowych dla potrzeb modernizacji i rozwoju Łódzkiego Węzła Kolejowego poprzez wyznaczenie terenu dla nowej trasy linii kolejowej w kierunku północnym,
 - c) rozwój Parku Przemysłowego, obejmującego zasadniczy kompleks terenów byłej „Boruty” i terenów strefy przemysłowo-komunalnej,
 - d) zachowanie lokalizacji kompleksów Podstrefy Zgierz Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
 - e) uznanie rejonu położonego w sąsiedztwie kompleksu Boruty za strefę przemysłową i usług komunalnych;

- 3) wyraża dążenie do zachowania wartości obecnego zainwestowania miasta, wykorzystania jego rezerw terenowych, podnoszenia standardu cywilizacyjnego struktur miejskich.

13. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody oraz kształtowania środowiska

Założenia generalne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

1. Głównym celem przyjętej w Studium polityki ochrony i kształtowania środowiska w Zgierzu jest zaproponowanie w ogólnej polityce przestrzennej miasta kierunków rozwoju miasta zgodnych z zasadą „Zrównoważonego rozwoju” - procesu integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.
2. W Studium, jako podstawową zasadę przyjęto zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej, racjonalną gospodarkę zasobami przyrodniczymi środowiska i ochronę walorów krajobrazowych oraz warunków klimatyczno-zdrowotnych.
3. Elementy polityki przestrzennej wynikającej z uwarunkowań i dyspozycji środowiska ujęto w Studium w kontekście powiązań przyrodniczo-przestrzennych Zgierza z szerszym zapleczem aglomeracji łódzkiej.

Podstawowe ustalenia planistyczne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

W ogólnej polityce dotyczącej ochrony i kształtowania środowiska przyjętej w Studium Zgierza wyodrębniono podstawowe kierunki działań, odnoszone do określonych przestrzeni obszarów:

- 1) obszary chronione przyrodniczo – na podstawie ustaleń planistycznych wyższego rzędu (regionalnych i wojewódzkich) oraz obowiązujących norm prawnych. Wszelkie elementy przestrzenne środowiska zawarte w tej grupie kwalifikacyjnej podlegają ochronie przed zmianą użytkowania funkcjonalnego, co równoznaczne jest z wyłączeniem ich z intensywnych procesów urbanizacji;
- 2) obszary rekonstruowane i przekształcane przestrzennie i funkcjonalnie w celu przywracania walorów przyrodniczych oraz poprawy warunków życia, a także w celu eliminacji istniejących kolizji przestrzennych;
- 3) obszary przekształcone z dominacją środków technicznych w celu ograniczania zagrożeń dla warunków przyrodniczo-sanitarnych.

Ochrona i kształtowanie środowiska w wyróżnionych obszarach miasta

Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i stanowiskiem Zarządu Województwa Łódzkiego z V. 2009 r. przeniesiono do Studium granice projektowanych obszarów chronionych:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bzury i Dorzecze Sokołówki”,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Sokolnicko-Piątkowskiego”,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnickiego”,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Korytarz Chełmy-Łagiewniki”,
- Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Las Krogulec”.

W ramach działań ochronnych przewiduje się również ochronę istniejącej sieci rowów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji, szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych.

Problemem jest występowanie złóż surowców ilastych, przydatnych do produkcji agloporytów, które powinny znaleźć się w tej grupie i podlegać ochronie przed trwałym zainwestowaniem. Jednak z uwagi na projektowany przez to złożę przebieg trasy S-14 wraz z węzłem oraz istniejące zagospodarowanie terenów sąsiadujących Studium wskazuje na planowane wyłączenie w/w złóż z bilansu złóż kopalnych oraz docelowe przeznaczenie terenów pod działania inwestycyjno-budowlane.

Strategiczna koncepcja kształtowania ekologicznego systemu funkcjonalno-przestrzennego

1. Niezależnie od proponowanych wyżej kierunków polityki przestrzennej na rzecz ochrony i kształtowania środowiska w Studium utrzymuje się „STRATEGICZNĄ KONCEPCJĘ KSZTAŁTOWANIA EKOLOGICZNEGO SYSTEMU FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEGO”, zawierającą następujące elementy przestrzenne:
 - KORYTARZE EKOLOGICZNE o znaczeniu powiązań regionalnych – to głównie dolina rzeki Bzury oraz uchodząca do niej Sokołówka (powiązanie z zachodnim pierścieniem zieleni w województwie i Łodzią dla celów wentylacyjno-biotycznych) – uznane za Obszar Chronionego Krajobrazu „Bzury i Dorzecze Sokołówki” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Korytarz Chełmy-Łagiewniki”.
 - CIĄGI EKOLOGICZNE – powiązania o znaczeniu lokalnym, to przede wszystkim osie mniejszych w mieście dolin rzek i cieków wodnych (cieków na zachodnim przedpolu lasu Krogulec, rzeki Maliny i jej dopływów w Rudunkach oraz cieku płynącego przez lasy chełmskie) stanowiące szwy strukturalne w zabudowie miasta. Mają one równocześnie pełnić funkcje wentylacyjne i trasy migracji fauny.
 - WĘZŁY PRZYRODNICZE – to główne poza dolinami rzek powierzchniowe strefy uzasadniające przyrodniczo i podtrzymujące w/w system. Do obszarów węzłowych w warunkach Zgierza zaliczono trzy duże kompleksy leśne (Krogulec, Pod Dąbrówkami, Chełmy) wraz z otaczającymi je zalesieniami prywatnymi i zielenią łągową oraz większe czynne tereny źródłowe (w rejonach: południowo-wschodnie przedpole Lasu Krogulec, rejon ul. Konstantynowskiej i Puławskiego oraz rejon dzielnicy przemysłowej w Rudunkach).

Obszary te wykluczone są z intensywnej urbanizacji i wskazane do ochrony.

2. W polityce dotyczącej ochrony i kształtowania środowiska w Zgierzu, za szczególnie istotne uznaje się następujące kierunki działań realizacyjnych:

- 1) ochrona istniejących walorów i zasobów przyrodniczych oraz elementów zagospodarowania sprzyjających środowisku (lasy, użytek ekologiczny, tereny dolinne, zieleń miejska, pomniki przyrody, zadrzewienia śródpolne, przydrożne, przydolinne, tereny wodonośne, gleby, wody);
- 2) objęcie w przyszłości ochroną projektowanych Obszarów Chronionego Krajobrazu oraz projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Las Krogulec”;
- 3) stworzenie wewnętrznego systemu przyrodniczego miasta w oparciu o: węzły przyrodnicze, korytarze ekologiczne, sięgacze ekologiczne i łączniki przyrodnicze;
- 4) ograniczenia zabudowy w dolinach rzek, cieków, obniżeniach terenowych (użytki zielone), obszarach źródłowych wód powierzchniowych, na pagórach i wałach wydmych w celu utrzymania ich walorów przyrodniczo – krajobrazowych i klimatycznych;
- 5) przekształcenia przestrzenne i funkcjonalne prowadzące do poprawy warunków sanitarno-zdrowotnych oraz do rekonstrukcji uprzednich cech i walorów przyrodniczych (w odniesieniu do doliny Bzury);
- 6) zmiany, przekształcenia i nowe realizacje w zagospodarowaniu terenu oraz infrastrukturze miasta z udziałem środków technicznych i inwestycyjnych dla ograniczenia zagrożeń sanitarnych i poprawy stanu zdrowia mieszkańców.

14. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, wykorzystanie ich walorów

1. W Studium wymieniono obiekty i układy przestrzenne wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków podlegające prawnej ochronie.
2. W Studium wyznaczono:
 - 1) **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”** obejmującą obszary Starego i Nowego Miasta;
 - 2) **strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”** obejmującą część terenów zainwestowania miejskiego, w tym dawnych zespołów przemysłowych i stanowiącą otulinę dla strefy Starego i Nowego Miasta.

Strefy ochrony konserwatorskiej podlegają nadzorowi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 3) **strefę ochrony archeologicznej „OW”** obejmującą obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych.

W strefie ochrony stanowisk archeologicznych przed rozpoczęciem inwestycji obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych; dla tego rodzaju prac archeologicznych obowiązuje wystąpienie o wydanie pozwolenia na ich prowadzenie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Wskazano w Studium inne formy ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ustalenia dla Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy” obejmującego zabytkową zabudowę i układ przestrzenny ulicy G. Narutowicza i ks. Sz. Rembowskiego, wskazanego jako obszar wymagający przeprowadzenia rewitalizacji;
 - 2) ustalenia Wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami w województwie łódzkim dotyczące zespołu ulicy Długiej, wytypowanego jako obszar reprezentatywny i Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”;
 - 3) ustalenia „Lokalnego Programu Rewitalizacji Centrum Zgierza”;
 - 4) podlegające ochronie historyczne parki i cmentarze, miejsca pamięci narodowej i świadectw przeszłości historycznej oraz obiekty zabytków kultury współczesnej.
4. W Studium wskazano szlaki turystyczne, w tym rowerowe i samochodowe stanowiące element szlaków wojewódzkich.

15. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Jako system komunikacyjny miasta wskazano w Studium układ drogowo-uliczny i układ kolejowy. W wewnętrznym układzie komunikacyjnym miasta wyróżniono:

- 1) sieć uliczno-drogową, służącą głównie komunikacji indywidualnej;
- 2) sieć komunikacji zbiorowej, w postaci linii autobusowych i trasy tramwajowej.

W Studium określono podstawowy układ i parametry sieci uliczno-drogowej miasta składającej się z ulic: ekspresowej, głównych, zbiorczych. W Studium uwzględniono również niektóre, ważne dla wybranych jednostek struktury zagospodarowania miasta ulice sieci uzupełniającej – są to ulice lokalne, dojazdowe.

16. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

W Studium określono generalne zasady funkcjonowania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej:

- systemu wodociągowego i zaopatrzenia w wodę,
- systemu kanalizacji,
- systemu obsługi miasta w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną,
- systemu obsługi miasta w zakresie zaopatrzenia w gaz,
- systemu obsługi miasta w zakresie gospodarki ciepłowniczej,
- kierunki rozwoju telekomunikacji,
- zasady obsługi miasta w zakresie gospodarki odpadami stałymi.

17. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

1. Powierzchnia rolniczej przestrzeni produkcyjnej na terenie miasta ulega stałemu ograniczaniu. Tereny rolnicze są często związane z rozszerzeniem obszarów chronionego krajobrazu w województwie łódzkim (zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa).
2. Tereny leśne podlegają ochronie, jako węzłowy element systemu ekologicznego miasta. Tereny lasów objęte są ochroną prawną przed zmianą użytkowania, a rejony Lasów Krogulec, Lućmierz, Pod Dąbrówkami, Chełmy, Okręglik objęte są granicami projektowanych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

Obszarów Chronionego Krajobrazu oraz planowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Las Krogulec”. Są to obszary o największych walorach przyrodniczych w mieście i dużych walorach krajobrazowych, mają duży wpływ na warunki wodne i lokalny klimat.

18. Określenia dotyczące stref polityki przestrzennej i jednostek wydzielonych w studium

Wydzielone jednostki to rejony miasta (w ramach poszczególnych stref) wyróżniające się formami użytkowania i zainwestowania terenów. W ramach jednostek określono podstawowe funkcje terenów oraz zasady ich zagospodarowania i ochrony. W Studium wyróżniono:

- 1) tereny zabudowy śródmiejskiej MU;
- 2) tereny zabudowy usługowej U;
- 3) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² UC;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
- 6) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P;
- 7) tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej UP;
- 8) tereny cmentarzy ZC;
- 9) tereny ogrodów działkowych ZD;
- 10) tereny zieleni urządzonej ZP;
- 11) teren naturalnej zieleni doliny rzecznej ZN;
- 12) tereny sportu i rekreacji US;
- 13) tereny infrastruktury technicznej IT;
- 14) tereny gospodarowania odpadami O;
- 15) tereny elementów układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym KK;
- 16) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej MNR;
- 17) tereny rolnicze R;
- 18) tereny lasów ZL.

Na części terenów przeznaczonych na obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz pozaprzemysłową działalność gospodarczą i usługi obowiązują ponadto ustalenia wynikające z wprowadzenia „Parku Przemysłowego Boruta Zgierz” oraz z powołania Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Zgierz, kompleksu „Boruta”.

19. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz tereny gruntów słabonośnych

W Studium wskazano granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których należy stosować zakazy i ograniczenia wynikające z prawa wodnego, a także obszary gruntów słabonośnych i nienośnych, na których należy ograniczać nową zabudowę lub stosować odpowiednie do warunków rozwiązania techniczne.

20. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji

W Studium wskazano obszary wymagające przekształceń, rekultywacji i rehabilitacji (w tym obszar objęty rewitalizacją).

21. Zabezpieczenie warunków obronności i obrony cywilnej

W Studium określono podstawowe wytyczne związane z zabezpieczeniem warunków obronności i obrony cywilnej oraz tereny zamknięte.

22. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz o znaczeniu ponadlokalnym

W oparciu o Rozporządzenia Rady Ministrów oraz zapisy Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, a także uchwały Rady Miasta Zgierza przyjęto w Studium ustalenia dotyczące inwestycji celu publicznego.

23. Obszary przestrzeni publicznych

Studium wskazuje się obszary przestrzeni publicznych, o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i służących nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

- 1) przestrzeń ul. Długiej od Placu Jana Pawła II do Placu Kilińskiego;
- 2) przestrzeń placów:
 - a) Plac Jana Pawła II,
 - b) Plac Kilińskiego,
 - c) Plac Stu Straconych;
- 3) przestrzeń Parku Miejskiego im. T. Kościuszki;
- 4) przestrzeń Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”.

24. Wnioski do wspólnej polityki przestrzennej z sąsiednimi gminami

Uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z miastem gmin, zwłaszcza jeśli chodzi o kierunki polityki przestrzennej dotyczącej ochrony i kształtowania środowiska, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej, problemów społecznych.

25. Interpretacja zapisu studium

Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej miasta, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów - ostateczne ustalenie granic terenów i zasad ich zainwestowania powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z uwagi na charakter ustaleń Studium zmiany własnościowe (w tym korekty granic terenów zamkniętych), zmiany w nazewnictwie jednostek administracyjnych i organów administracji, zmiany nazw własnych, zmiany dotyczące poszczególnych podmiotów gospodarczych, zmiany numeracji i inne zmiany nie wpływające znacząco na główne ustalenia programowo-przestrzenne, nie powodują konieczności zmiany Studium.

26. Tereny, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania jest obowiązkowe

Jako tereny, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego wskazano w Studium obszary przestrzeni publicznych, tereny przewidziane pod rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², teren pozaprzemysłowej działalności gospodarczej położony pomiędzy ulicami Chełmską, Uroczą i torami PKP oraz tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w rejonie ulic Przygranicznej i Murarskiej oraz tereny dla których przystąpiono do opracowania planów miejscowych.

27. Tereny, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W Studium wskazuje się tereny, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obejmujące zwłaszcza tereny rozwojowe, w tym tereny wymagające wprowadzenia nowych podziałów, wprowadzenia bądź uporządkowania zasad zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej a także obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

XIX. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Przyjęte w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego określają politykę przestrzenną gminy, z uwzględnieniem decyzji zawartych w koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, ustaleń Strategii rozwoju województwa łódzkiego i Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz ustaleń Strategii rozwoju miasta Zgierza.

Przyjęte w Studium rozwiązania oparte zostały na rozpoznaniu stanu istniejącego zagospodarowania przestrzennego, środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz na uwzględnieniu elementów z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej oraz prognoz dotyczących sytuacji społeczno-gospodarczej. Na tym tle zostały nakreślone elementy wskazane do ochrony, elementy funkcjonujące w sposób prawidłowy oraz te elementy, które wymagają wprowadzenia korekt w zmienianym dokumencie Studium.

W Studium wprowadzono także korekty wynikające z pojawienia się nowych przepisów, z aktualizacji ustaleń planistycznych wyższego rzędu oraz ze zmiany elementów polityki przestrzennej w Zgierzu i na terenach sąsiadujących z granicami miasta.

Przyjęte rozwiązania powinny dać szansę na uporządkowanie zasad zagospodarowania, kontrolowany rozwój miasta przy zachowaniu istotnych wartości przyrodniczo-kulturowych, sprawniejsze tworzenie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zachowanie równowagi przyrodniczej i poprawienie jakości życia dla mieszkańców.