

3473

UCHWAŁA NR XLV/462/09

RADY GMINY ZGIERZ

z dnia 29 października 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zgierz w części dotyczącej terenu wsi Dąbrówka Wielka - Zachód

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, zmiany z 2004 roku Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45, poz. 319, z 2007 roku Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, z 2008 roku Nr 220, poz. 1413) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, zmiany z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 roku Dz. U. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku Nr 52, poz. 420) Rada Gminy Zgierz

uchwała, co następuje:

POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ I

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zgierz w części dotyczącej terenu wsi Dąbrówka Wielka - Zachód, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem graficznym Nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem graficznym Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XLVII/392/06 Rady Gminy Zgierz z dnia 31 sierpnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz dla części wsi Dąbrówka Wielka – Zachód, oznaczone są na rysunku planu. Granice opracowania stanowią:

- 1) od zachodu - zachodnia granica działek nr ew. 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583/1, oraz zachodnia granica miasta Zgierz,

- 2) od północy – południowa granica działki nr 226 – ul. Spółdzielcza,
- 3) od wschodu – zachodnia granica drogi wojewódzkiej nr 702, działki drogowe nr ew. 633 i 273 – ul. Dąbrowska.
- 4) od południa – południowa granica działki nr ew. 595 – ul. Kasztanowa.

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

- 1) ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod zabudowę przemysłową, magazynowo-składową i usługową oraz w części południowej również pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Dąbrówka Wielka i Gminy Zgierz w rejonie węzła autostradowego „Piątek” na autostradzie A-2 relacji Poznań-Warszaw z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego,
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego istniejącego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dąbrówka Wielka - Zachód, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:2000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze planu” - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1 ust. 2,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdziale 4 stanowią inaczej,
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy, zielen i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale 4 - „Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów”,

- 8) nieuciążliwe usługi towarzyszące - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze usługowym, której uciążliwość nie wykracza poza lokal, w którym jest prowadzona, nie zalicza się ona do inwestycji mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane opracowanie raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie oraz jest ona prowadzona w pomieszczeniach mieszkalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych (Prawo Budowlane);
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w aktualnym Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii, komunikacyjne (np. stacje paliw, stacje obsługi pojazdów itp.) turystyczne (np. hotele, motele, zajazdy),
- 11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę bądź tereny leśne;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (za wyjątkiem stacji transformatorowych wewnętrznych) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem: loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń),
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości;
- 14) strefa bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych napowietrznych wysokiego napięcia - należy przez to rozumieć strefę oddziaływania linii przesyłowych wysokiego napięcia zajmującą pas terenu o określonej szerokości, który ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu;
- 15) strefa bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia - należy przez to rozumieć strefę oddziaływania linii zajmującą pas terenu o określonej szerokości, który ze względu na potrzeby eksploatacyjne i bezpieczną pracę w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych wymagają ustalenia ograniczeń

w zagospodarowaniu przestrzennym terenu;

- 16) strefa bezpieczeństwa dla gazociągu wysokiego ciśnienia - należy przez to rozumieć pas terenu o określonej szerokości w otoczeniu przewodu gazowego wyznaczony podstawowymi (minimalnymi) odległościami gazociągu od obiektów terenowych.

Ustalenia ogólne

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 2

§ 4. 1. Dla obszaru objętego ustaleniami planu, o którym mowa w § 1 plan określa:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenu górniczego;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchnię bionicznie czynną oraz gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.
 2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
 3. Plan nie ustala:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż brak obiektów chronionych na obszarze opracowania planu;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż brak takich terenów na obszarze opracowania planu;

- 3) przestrzeni publicznych gdyż, brak takich terenów na obszarze opracowania planu,
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) zasad wyposażenia i urządzenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

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

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) strefa lokalizacji budynków mieszkalnych w terenach 1MNu i 2MNu;
- 5) strefa lokalizacji zieleni izolacyjnej w terenach 1MNu i 2MNu;
- 6) obszar o warunkach geologiczno-inżynierskich utrudniających lokalizację budynków i budowli;
- 7) obszar objęty wysoką ochroną wód podziemnych (OWO);
- 8) granica głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) 402 „STRYKÓW” ;
- 9) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV ze strefą ochronną;
- 10) gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefą ochronną;
- 11) przeznaczenie terenów.

§ 6. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNu, 2MNu;
- 3) tereny zabudowy usługowej i magazynowo-składowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U 5U;
- 4) teren eksploatacji złoża, oznaczony na rysunku planu symbolem 1PE;

- 5) teren zieleni leśnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL;
- 6) tereny przestrzeni dróg (ulic) publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, od 1KDL do 8KDL, od 1KDD do 7KDD,

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

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

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według określeń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział 3) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (rozdział 4) z uwzględnieniem przepisów dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (rozdział 6).

ROZDZIAŁ 3

Przepisy ogólne dla całego obszaru.

§ 8. 1. Plan ustala następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony sanitarnej obszaru objętego planem na zasadach określonych w ust. 2-6.

2. W całym obszarze opracowania plan zakazuje:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników z tymi ściekami,
- 3) składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 4) wprowadzania nowej zabudowy przed wykonaniem podstawowych elementów infrastruktury technicznej tj. energia elektryczna, przyłącze wodociągowe do sieci komunalnej, przyłącze kanalizacyjne do sieci komunalnej lub czasowo szczelny zbiornik do czasowego gromadzenia nieczystości płynnych);
- 5) prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.
- 6) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Plan ustala:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 1MNU, 3MNU, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych

w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego,

- 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym a spełniających szereg funkcji ekologicznych, w tym zapobieganiu erozji oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią,

4. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność. ogrzewanie budynków lokalne z zastosowaniem paliw o niskiej zawartości siarki, lub innymi ekologicznymi nośnikami energii lub ze źródeł odnawialnych.

5. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNu należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

Dla w/w rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi - Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

6. Plan nakazuje:

- 1) na terenie każdej nieruchomości, zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 2) selekcję odpadów na terenie nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy. Na terenie każdej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę należy zapewnić miejsca na 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne (szkło, makulaturę, odpady organiczne i inne).

7. Plan wskazuje na rysunku planu symbolem graficznym obszary o warunkach geologiczno-inżynierskich utrudniających lokalizację budynków i budowli. Oznacza to, że na wskazanych terenach, przed przystąpieniem do projektowania inwestycji, zwłaszcza o dużych powierzchniach lub ciężkich konstrukcjach, należy przeanalizować warunki gruntowe posadowienie tej inwestycji.

§ 9. 1. W granicach opracowania plan wyznacza obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów określając:

- 1) ustalenia dla ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 401 „NIECKA ŁÓDZKA” i 402 „STRYKÓW”;

2. Cały obszar opracowania położony jest w terenach zasobowych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 401 i 402, na obszarze objętym wysoką ochroną wód podziemnych (OWO). Plan ustala na tym obszarze wysoki reżim sanitarny:

- 1) obowiązuje dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych;

- 2) w terenach przeznaczonych pod zabudowę - dla wszystkich inwestorów polegający na obowiązku budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu;
- 3) w terenach wykorzystywanych rolniczo zakazuje się wylewania gnojowicy na pola oraz obowiązku ograniczenia stosowania nawozów azotowych.

§ 10. 1. Plan ustala następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni dotyczące wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 6 m od osi linii na stronę (całkowita szerokość strefy 12,0 m). W strefie bezpieczeństwa plan ustala:

- 1) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem strefy określonym w planie i przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w pkt.1, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości;
- 3) na terenach położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę) zakazując lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 4) powyższe strefy od linii energetycznych średniego napięcia mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 5) istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych itp., w zasięgu strefy bezpieczeństwa linii pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody Zakładu Energetycznego;
- 6) pokazane i opisane w planie strefy przestają obowiązywać w przypadku przebudowy linii.

3. Plan wyznacza pas technologiczny dla istniejącej dwutorowej linii napowietrznej wysokiego napięcia 220 kV relacji Janów-Adamów, wynosi 25,0 m osi linii (całkowita szerokość strefy 50,0 m). Dla terenu, w pasie technologicznym o szerokości 50,0 m plan ustala:

- 1) warunki lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych należy uzgadniać z właścicielem linii;
- 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych lub innych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na warunkach przez siebie określonych;
- 3) pod linią nie należy sadzić roślinności wysokiej. Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii ,

który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów;

- 4) możliwość budowy linii elektroenergetycznej wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Janów-Adamów. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się również odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii.

4. Plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu gazociągu, w odległości po 15 m od rzutu skrajnego przewodu na stronę. W strefie bezpieczeństwa plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) lokalizacja innych budowli, w tym ogrodzeń działek, wymaga uzyskania zgody zarządcy sieci.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11. 1. Plan ustala, szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem. Na podstawie planu będą dokonywane podziały na zasadach określonych w niniejszej uchwale oraz w przepisach odrębnych - ustawa o gospodarce nieruchomościami, w tym na wszystkich terenach wyznaczonych w planie istnieje możliwość podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, określonymi w planie.

2. Na terenach 1MN, 2MN, 3MN plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 20,0 m,
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych – wyznaczonych w planie miejscowym,
- 4) podziału należy dokonywać prostopadle i/lub równoległe do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, z możliwością odchylenia do 20⁰; dopuszcza się wykonanie podziału zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo, podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach 1MNu, 2MNu plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 2100 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 25,0 m;
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do dróg publicznych wyznaczonych w planie miejscowym z wyłączeniem projektowanej drogi, oznaczonej symbolem 1KDG;
- 4) podziału należy dokonywać prostopadle i/lub równolegle do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, z możliwością odchylenia do 20°; dopuszcza się wykonanie podziału zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo, podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 25,0 m;
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej, obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek obsługiwanych bezpośrednim zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 702 i projektowanej drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG;
- 4) podziału należy dokonywać prostopadle i/lub równolegle do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg lub do istniejącej granicy działki dzielonej;
- 5) możliwość wydzielenia działek o minimalnej szerokości 10,0 m z przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne,
- 6) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo, podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenach 3U, 4U, 5U plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 30,0 m;
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej, obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek obsługiwanych bezpośrednim zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 702;
- 4) podziału należy dokonywać prostopadle i/lub równolegle do istniejących podziałów własnościowych;
- 5) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek może odbywać się z wyznaczonych w planie lub istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) możliwość wydzielenia działek o minimalnej szerokości 10,0 m z przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne;
- 7) obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek obsługiwanych bezpośrednim zjazdem

z dogi wojewódzkiej nr 702.

6. Na terenie eksploatacji złoża oznaczonym symbolem 1PE plan nie przewiduje dokonywania podziału na działki, za wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN; 2MN; 3MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 4 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosowanie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski);
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej maksimum dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową – maksimum 9,0 m;
 - c) lokalizacja budynku mieszkalnego jako wolnostojący,
 - d) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 25° do 45° ;
 - e) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować o spadku połaci do 45° ;
 - f) wysokość garaży i budynków gospodarczych I kondygnacja użytkowa, całkowita wysokość budynku – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu/wjeździe do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu – maksimum 6,0 m;
 - g) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącej, przy granicy działki lub jako pomieszczenia dobudowane do budynku mieszkalnego lub wbudowane w budynek mieszkalny;
 - h) lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych (Prawo budowlane),

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,45;
- 6) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach - max 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 18, ust.6;
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu;
- 10) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zakazem przekroczenia ich obiektami kubaturowymi za wyjątkiem stacji transformatorowych i portierni;
 - b) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m,
 - c) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w wypełnieniu ogrodzenia;
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń jako muru pełnego a także innego rodzaj ogrodzenia nieprzejrystego, plan dopuszcza stosowanie nieprzejrystego żywopłotu,
 - e) obowiązek lokalizacji ogrodzeń frontowych w linii rozgraniczającej dróg.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNu; 2MNu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące i warsztaty rzemieślnicze nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) budynek mieszkalny na działce można lokalizować tylko w strefie lokalizacji budynku mieszkalnego wyznaczonej na rysunku planu,
 - c) plan dopuszcza lokalizację budynków wolnostojących o funkcji usługowej, lokalizowanych poza strefą, o której mowa w § 13 pkt.3, lit.b,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej/usługowej – maksimum dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;

- e) lokalizacja budynku mieszkalnego/usługowego jako wolnostojący,
 - f) dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować jako dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 25° do 45° ;
 - g) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować o spadku połaci do 45° ;
 - h) wysokość garaży i budynków gospodarczych i kondygnacja użytkowa, całkowita wysokość budynku – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu/wjeździe do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu – maksimum 6,0 m;
 - i) lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącej, przy granicy działki lub jako pomieszczenia dobudowane do budynku mieszkalnego lub wbudowane w budynek mieszkalny;
 - j) dopuszcza się również lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych (Prawo budowlane).
- 4) obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej zimozielonej w pasie o szerokości 10 m wzdłuż projektowanej drogi IKDG;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;
- 6) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach max 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 18, ust.6;
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu;
- 10) w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego plan ustala:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zakazem przekroczenia ich obiektami kubaturowymi za wyjątkiem stacji transformatorowych i portierni;
 - b) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m,
 - c) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w wypełnieniu ogrodzenia;
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń jako muru pełnego a także innego rodzaj ogrodzenia nieprzejrzystego, plan dopuszcza stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu,

e) obowiązek lokalizacji ogrodzeń frontowych w linii rozgraniczającej dróg.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², składów i magazynów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej oraz sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki p.poż;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizację zabudowy jako wolnostojącej lub przy granicy działki,
 - b) całkowita wysokość zabudowy magazynowej – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową – maksimum 16,0 m,
 - c) wysokość budynków usługowych lub budynków administracyjno-socjalnych maksimum trzy kondygnacje, całkowita wysokość budynku – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową – maksimum 16,0 m;
 - d) wysokość obiektów wieżowych – mierzona od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji – maksimum 25,0 m;
 - e) możliwość realizacji budynków gospodarczych lub garaży nie związanych z budynkiem o funkcji podstawowej, wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, całkowita wysokość budynku – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu/wjeździe do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu – maksimum 7,0 m; zakaz lokalizacji tej zabudowy od frontu działki budowlanej;
 - f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce (lub zespole działek w ramach jednej nieruchomości) obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zakaz stosowania dachów w kolorze: niebieskim, zielonym i jasno czerwonych;
 - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania elewacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce w takiej samej technice wykończeniowej (w zakresie materiału, faktury, kolorystyki, pokrycia dachu, detalu architektonicznego),
 - h) zakaz stosowania w elewacji budynków agresywnych barw (fiolet, różowy, jaskrawo zielony) oraz czystej bieli, a także okładzin winylowych typu „siding”; plan dopuszcza kolorystykę elewacji budynków związana z kolorem firmowym inwestora,
 - i) dachy budynków należy projektować o spadku połaci do 40°;

- j) wysokość zabudowy i powierzchnia zabudowy budynków lokalizowanych w terenie powinna być dostosowana do warunków gruntowych posadowienia tych obiektów;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy terenu maksymalnie 1,2.
 - 7) w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego plan ustala:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zakazem przekroczenia ich obiektami kubaturowymi za wyjątkiem stacji transformatorowych i portierni;
 - b) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m,
 - c) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w wypełnieniu ogrodzenia;
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń jako muru pełnego a także innego rodzaju ogrodzenia nieprzejrystego, plan dopuszcza stosowanie nieprzejrystego żywopłotu,
 - e) obowiązek lokalizacji ogrodzeń frontowych w linii rozgraniczającej dróg
 - f) obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej zimozielonej w pasie o szerokości min. 5 m wzdłuż linii rozgraniczających projektowanych i istniejących dróg publicznych;
 - 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 18 ust. 6,
 - 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków o funkcji podstawowej do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu,
 - 10) obsługę komunikacyjną działki nr 587 położonej w terenie 1U poprzez istniejącą drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami planu na terenie miejscowości Rosanów.
- § 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 4U, 5U plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², składów i magazynów;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej oraz sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki p.poż;
 - 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizację zabudowy jako wolnostojącej lub przy granicy działki,

- b) całkowita wysokość zabudowy usługowej i magazynowej – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową – maksimum 20,0 m, rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym;
 - c) wysokość budynków administracyjno-socjalnych maksimum trzy kondygnacje, rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową – maksimum 16,0 m;
 - d) wysokość obiektów wieżowych – mierzona od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji – maksimum 25,0 m;
 - e) możliwość realizacji budynków gospodarczych lub garaży nie związanych z budynkiem o funkcji podstawowej, wysokość garaży i budynków gospodarczych I kondygnacja naziemna użytkowa, całkowita wysokość budynku – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu/wjeździe do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu – maksimum 7,0 m; zakaz lokalizacji tej zabudowy od frontu działki budowlanej;
 - f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce (lub zespole działek w ramach jednej nieruchomości) obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zakaz stosowania dachów w kolorze: niebieskim, zielonym i jasno czerwonych;
 - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania elewacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce w takiej samej technice wykończeniowej (w zakresie materiału, faktury, kolorystyki, pokrycia dachu, detalu architektonicznego),
 - h) zakaz stosowania w elewacji budynków agresywnych barw (fiolet, różowy, jaskrawo zielony) oraz czystej bieli, a także okładzin winylowych typu „siding”; plan dopuszcza kolorystykę elewacji budynków związana z kolorem firmowym inwestora,
 - i) dachy budynków należy projektować o spadku połaci do 40°;
 - j) wysokość zabudowy i powierzchnia zabudowy budynków zlokalizowanych w terenie powinna być dostosowana do warunków gruntowych posadowienia tych obiektów;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w ramach jednej nieruchomości;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy terenu maksymalnie 1,0;
- 7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zakazem przekroczenia ich obiektami kubaturowymi za wyjątkiem stacji transformatorowych i portierni;
 - b) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m;
 - c) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w wypełnieniu ogrodzenia;
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń jako muru pełnego a także innego rodzaj ogrodzenia nieprzejrystego, plan dopuszcza stosowanie nieprzejrystego żywopłotu,
 - e) obowiązek lokalizacji ogrodzeń frontowych w linii rozgraniczającej dróg,
 - f) obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej zimozielonej w pasie o szerokości min. 5 m wzdłuż linii rozgraniczających projektowanych i istniejących dróg publicznych;
- 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 18 ust. 6.
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków o funkcji podstawowej do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IPE plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren eksploatacji powierzchniowej piasku;
- 2) wydobywanie kopaliny tylko zgodnie z uzyskaną koncesją w granicach obszaru górniczego;
- 3) obowiązek eksploatacji złoża zgodnie z opracowanym: „Projektem zagospodarowania złoża oraz planem ruchu, a także wg zasad mających na uwadze optymalny sposób wykorzystania udokumentowanych zasobów złoża, wymagań w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzkiego oraz technicznych możliwości wydobycia kopaliny;
- 4) rolnicze wykorzystanie terenów działek położonych w granicach terenu do czasu uzyskania koncesji na wydobycie;
- 5) rekultywację terenu po wydobyciu w kierunku leśnym;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z projektowanej drogi 5KDL.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne,
- 2) możliwość budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nią urządzeń,
- 3) obowiązek gospodarowania na prywatnych terenach leśnych zgodnie z „Uproszczonymi planami urzędzenia lasów”,

ROZDZIAŁ 5

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 18. 1. Plan ustala następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) powinny spełniać wymogi zawarte w w/w przepisie.

2. Plan wyznacza system ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalno – technicznych na klasy:

- 1) KDG – główna,
- 2) KDL – lokalna,
- 3) KDD – dojazdowa.

3. Plan wyznacza następujące drogi (ulice) publiczne:

- 1) projektowaną drogę wojewódzką - drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG, o szerokości 25,0m w liniach rozgraniczających o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym; dostępność komunikacyjna drogi tylko na wyznaczonych skrzyżowaniach; obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednimi zjazdami z jezdni drogi na teren działek budowlanych,
- 2) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL – ul. Kasztanową (część tej ulicy) o szerokości 13,0 m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym, plan wyznacza tylko północną linię rozgraniczającą tej drogi;
- 3) projektowaną drogę - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL – ul. Projektowaną o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 4) projektowaną drogę - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL – ul. Projektowaną o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 5) projektowaną drogę - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDL – ul. Projektowaną o szerokości ok. 19,0 m w liniach rozgraniczających (szerokość działki przeznaczonej pod tę drogę) i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 6) projektowaną drogę - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDL – ul. Projektowaną o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym, w części przebiegu tej drogi plan wyznacza tylko wschodnią linię rozgraniczającą;
- 7) projektowaną drogę - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDL – ul. Projektowaną o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,

- 8) drogę gminną -ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolami 7KDL - ul. Spółdzielczą o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających(poszerzenie istniejącego pasa drogowego po 7,5 m na stronę od osi obecnej działki drogowej), o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym, plan wyznacza tylko południową linię rozgraniczającą tej drogi;
- 9) drogę powiatową nr 5144E -ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolami 8KDL - ul. Długa o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 10) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD – ul. Kasztanową (część tej ulicy) o szerokości 10,0-13,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym, plan wyznacza tylko północną linię rozgraniczającą tej drogi;
- 11) projektowaną drogę - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD – ul. Projektowaną o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 12) projektowaną drogę - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDD – ul. Projektowaną o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 13) projektowaną drogę - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDD – ul. Projektowaną o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 14) projektowaną drogę - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDD – ul. Projektowaną o szerokości ok. 19,0 m w liniach rozgraniczających (szerokość działki przeznaczonej pod tę drogę) i szerokości 10,0 m (wzdłuż drogi woj.. nr 702), przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym,
- 15) projektowaną drogę - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDD - ul. Projektowaną o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym
- 16) projektowaną drogę - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KDD - ul. Projektowaną o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym

4. Dla terenów, o których mowa w ust.3 plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; nakazuje się lokalizację zieleni oraz dopuszcza lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych

przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

6. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:
 - a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - d) dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- 2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - 2 stanowiska.

7. Plan wyznacza tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW o szerokości w liniach rozgraniczających określonymi na rysunku planu, niezbędne do wykonania prawidłowego, zapewniającego ład przestrzenny podziału na nowe działki budowlane działki o nr ewidencyjnym 592/1.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej - Wodociąg „Dąbrówka Wielka”,
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 3) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających dróg/ulic,
- 4) zewnętrzną ochronę p.poż obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami.

§ 20. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz jej rozbudowę w miarę potrzeb rozwojowych terenu,
- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej możliwość stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości poprzez wozy asenizacyjne,
- 3) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

2. Dla zakładów produkcyjnych istniejących i projektowanych na terenie opracowania plan ustala obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych, na terenie zakładu, do parametrów określonych przepisami odrębnymi, przed wywozem zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego lub odprowadzeniem tych ścieków do kanalizacji komunalnej (grupowej).

§ 21. 1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej MN i MNu (przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych lokalizacji),
- 2) dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni biologicznej czynnej (od 20% do 40%) w terenie działki budowlanej należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie sąsiednich nieruchomości;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;
- 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi,
- 5) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 3 mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia,
- 6) z terenów dróg obowiązek odprowadzania wód opadowych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy przydrożne oraz infiltrację wód deszczowych do gruntu lub docelowo do kanalizacji deszczowej.

2. Plan ustala docelowo budowę kanalizacji deszczowej.

§ 22. 1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego (15kV) i niskiego napięcia, bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 2) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez powstające obiekty,
- 3) budowę nowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przeznaczonych

pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,

- 5) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan ustala szerokości stref bezpieczeństwa w pobliżu czynnych linii napowietrznych dla przebiegu istniejących napowietrznych sieci: linii średniego napięcia 15 kV - na 6,0 m metrów od osi linii na stronę, w których zasady zagospodarowania określono w § 10 ust. 2. Po przebudowie sieci 15 kV w/w strefy dla tych linii nie obowiązują.

3. Plan ustala szerokość pasa technologicznego od istniejącej dwutorowej linii wysokiego napięcia 220 kV - na 25,0 m od osi linii na stronę, w którym zasady zagospodarowania określono w § 10 ust. 3.

§ 23. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
- 2) rozbudowa sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy,
- 3) zasady budowy gazociągów w ulicach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe,
- 4) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami,
- 5) na terenach zabudowy jednorodzinnej, lokalizację szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, w granicy ogrodzeń. Linia ogrodzenia winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 24. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw i technologii ekologicznych (np. gaz, prąd, olej opałowy lekki,

§ 25. 1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) pełną obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci,
- 2) rozbudowę sieci stosownie do potrzeb lokalnych na warunkach określonych przez gestora sieci. Nakaz lokalizowania projektowanych kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 26. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu

służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala na 5%.

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

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



Przewodniczący Rady

Gminy Zgierz

Barbara Kaczmarek

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
XLV/462/09
Rady Gminy Zgierz
z dnia 29 października 2009
r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, zmiany z 2004 roku Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45, poz. 319, z 2007 roku Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, z 2008 roku Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Zgierz stwierdza, że w ustawowym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 12 stycznia 2009 r. do 2 lutego 2009 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zgierz w części dotyczącej terenu wsi Dąbrówka Wielka – Zachód, wpłynęły cztery uwagi, które Wójt Gminy uwzględnił.

W wyniku uwzględnienia uwag projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zgierz w części dotyczącej terenu wsi Dąbrówka Wielka – Zachód, został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 22 lipca 2009 r. do 12 sierpnia 2009 r. W ustawowym terminie po tym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu została złożona przez P. Halinę Dziedziula zam. ul. Podhalańska 10 m 29, 93-224 Łódź jedna uwaga. P. Halina Dziedziula, właścicielka działki nr Ew. 799 położonej we wsi Dąbrówka Wielka przy ul. Kasztanowej 10 nie wyraziła zgody na poszerzenie ul. Kasztanowej - drogi gminnej kosztem jej działki oraz na wprowadzenie drogi umożliwiającej jej podział na działki budowlane. Wójt Gminy nie uwzględnił uwagi, uzasadniając tę decyzję następująco: Na podstawie art. 17 pkt 12 art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, póź. 717, z 2004 r. Nr 6, póź. 41, Nr 141, póź. 1492, z 2005 r. Nr 113, póź. 954, Nr 130, póź. 1087, z 2006 r. Nr 45, póź. 319, Nr 225, póź. 1635, z 2008 r. Nr 123, póź. 803, Nr 199, póź. 1227, Nr 201, póź. 1237, Nr 220, póź. 1413) w dniu 2 września 2009 roku odbyło się posiedzenie na którym rozpatrywano uwagę wniesioną przez Panią Halinę Dziedziela, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Dąbrówka Wielka - Zachód obejmującego obszar: - od zachodu - zachodnia granica działek nr ew. 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583/1, oraz zachodnia granica miasta Zgierz, - od północy - południowa granica działki nr 226 - ul. Spółdzielcza, - od wschodu - wschodnia granica drogi wojewódzkiej nr 702, działki drogowe nr ew. 633 i 273 -- ul. Dąbrowska. - od południa - południowa granica działki nr ew. 595 - ul. Kasztanowa, w dniu 19 marca 2009 roku w zakresie likwidacji poszerzenia pasa drogowego drogi gminnej oraz likwidacji projektowanej drogi do obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Droga publiczna zgodnie z a, z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, póź. 115, z późn. zm.), to droga zaliczona do jednej z kategorii dróg z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie:

1.drogi krajowe, 2.drogi wojewódzkie, 3.drogi powiatowe, 4.drogi gminne. Drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa. Drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy. Drogi publiczne ze względu na stopień dostępności i obsługi przyległego terenu dzielą się na: 1.drogi ogólnodostępne, 2.drogi o ograniczonej dostępności - autostrady i drogi ekspresowe. Drogi publiczne ze względów funkcjonalno - technicznych dzielą się na klasy określone w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie: 1.autostrady (oznaczane symbolem A), 2.drogi ekspresowe (oznaczane symbolem S), 3.drogi główne ruchu przyspieszonego (oznaczane symbolem GP), 4.drogi główne (oznaczane symbolem G), 5.drogi zbiorcze (oznaczane symbolem Z), 6.drogi lokalne (oznaczane symbolem L), 7.drogi dojazdowe (oznaczane symbolem D). Kategoria i klasa danej drogi wynika z funkcji tej drogi w sieci drogowej Polski. drogi krajowe - posiadają klasę A, S, GP, a wyjątkowo G, drogi wojewódzkie - posiadają klasę G, Z, a wyjątkowo GP, drogi powiatowe - posiadają klasę G, Z, a wyjątkowo L, drogi gminne - posiadają klasę L, D, a wyjątkowo Z. Działki na każdym obszarze gminy są tak podzielone, iż przy zastanych warunkach lokalizacyjnych nigdy nie wybudowałyby drogi. Wydzielony pas terenu cztero a nawet sześciometrowy to zbyt mało. Gmina chcąc budować drogę na takim terenie zmuszona byłaby do przejścia pasa przy drodze, po części od każdego z właścicieli. Przejęcie części nieruchomości, pod budowę drogi, możliwe jest przez nabycie praw do tej nieruchomości w następstwie zawarcia umowy z właścicielem. Jeśli dojdą do porozumienia i cena zostanie uzgodniona strony podpisują umowę notarialną. Jeśli między stronami nie dojdzie do porozumienia (np. gmina nie chce lub nie może zapłacić sumy, jakiej żąda właściciel), nieruchomość może zostać wywłaszczona na rzecz skarbu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Warunki wywłaszczenia określa /Ustawa o gospodarce nieruchomościami/, a w szczególności art. 112, 113 i 128. Odszkodowanie za wywłaszczenie działki odpowiada wartości wywłaszczonej nieruchomości a jej wysokość ustalona jest na podstawie wartości rynkowej. Pierwszym warunkiem na wywłaszczenie działki jest odpowiedni zapis w planie miejscowym. Gdy plan przeznaczył ten teren na cele publiczne, gmina może działać. Drugim warunkiem koniecznym są fundusze - gmina musi mieć pieniądze na odszkodowania. Zatem jeśli nowo powstające obszary zainwestowane budowane są na terenach, na których stosowną uchwałą drogi i ulice zostały zaliczone do dróg publicznych, jest nadzieja, że prędzej czy później te drogi zostaną wybudowane. Przy czym wiedzieć należy, iż obiekty wznoszone przy drogach gminnych powinny być usytuowane w odległości 6 m od krawędzi jezdni - w zwartej zabudowie i 15m - poza terenem zabudowanym /ustawa z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych/. Definicja drogi publicznej zawarta jest w art. 1 ustawy o drogach publicznych. Przepis ten stanowi, że drogą publiczną jest drogą zaliczoną na podstawie tej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie: drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i drogi gminne (art. 2 ust. 1 ustawy). Zgodnie zaś z art. 7 ust. 1 ustawy o drogach publicznych do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Zaliczenie do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu (ust. 2). Drogi

niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców, place przed dworcami kolejowymi, autobusowymi i portami oraz pętle autobusowe, są drogami wewnętrznymi, co wynika wprost z art. 8 ust. 1 ustawy o drogach publicznych. Jednocześnie należy nadmienić że zasady i warunki przygotowania inwestycji w zakresie dróg publicznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych określa specjalna ustawa, a mianowicie ustawa z dnia 25 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 154, póź. 958), która weszła w życie 10 września 2008 roku. W art. 10 ustawy specjalnej znalazło się wyraźne wyłączenie stosowania przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym w sprawach lokalizacji dróg publicznych. Jak wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 listopada 2008 r. sygn. akt II OSK 1417/07, wyłączenie stosowania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje, że wszelkie zasady wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nie mają zastosowania do spraw z zakresu dotyczącego lokalizacji dróg. Uchylenie wskazaną wyżej nowelą z dnia 25 lipca 2008 r. rozdziału drugiego "lokalizacja dróg", w którym znajdował się omawiany art. 10 i zastąpienie go rozdziałem 2a "postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych" - jak stwierdzono w uzasadnieniu do projektu ustawy nowelizującej - "w praktyce oznacza zintegrowanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi z decyzją o pozwoleniu na budowę, czego konsekwencją będzie wydawanie jednej decyzji administracyjnej spełniającej określone w dyrektywie wymagania dla inwestycji. Decyzja ta otrzyma nazwę decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej". Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczy budowy nowej drogi, tj. wykonania połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowy i rozbudowy. Podkreślenia wymaga fakt, iż jeżeli inwestycja drogowa wychodzi poza granice dotychczasowego pasa drogowego i wymaga przejścia własności nieruchomości -nawet w niewielkim stopniu - jest to rozbudowa drogi, która w myśl przepisów ustawy o drogach publicznych oraz ustawy Prawo budowlane jest traktowana, jako budowa drogi. Dlatego też w takich przypadkach konieczne jest uzyskanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Podobnie w przypadku, gdy teren pod inwestycję drogową, polegającą na rozbudowie drogi lub wykonaniu nowego połączenia drogowego, został wyznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obecnie zgodnie z przepisami specustawy konieczne jest uzyskanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Natomiast w sytuacji, gdy dla danej inwestycji została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na podstawie przepisów obowiązujących do dnia 16 grudnia 2006 r., (nowelizacji specustawy rozszerzającej jej zakres na wszystkie drogi publiczne), zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe. Zatem inwestor po pozyskaniu gruntów niezbędnych do realizacji zadania występuje z wnioskiem o pozwolenie na budowę na podstawie ustawy Prawo budowlane. Wysokość odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi - zgodnie ze znowelizowanymi przepisami - odpowiada przesłance „słusznego odszkodowania" określonej w art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Związane jest to m.in. z dotychczasowym orzecnictwem Trybunału Konstytucyjnego, w którym podnoszono, że słuszne odszkodowanie powinno mieć charakter ekwiwalentny do wartości wywłaszczonego dobra. Innymi słowy oznacza to, że

odszkodowanie powinno dawać właścicielowi bądź użytkownikowi wieczystemu możliwość odtworzenia analogicznego stanu, jaki miał przed pozbawieniem praw do nieruchomości. Gwarancji takiej nie daje natomiast ustalenie wysokości odszkodowania na poziomie równym jedynie wartości wywłaszczonego prawa określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz w części dotyczącej terenu wsi Dąbrówka Wielka - Zachód ” złożonej przez Panią Halinę Dziedziela w zakresie likwidacji poszerzenia pasa drogowego drogi gminnej oraz likwidacji projektowanej drogi publicznej do obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rada Gminy przychyliła się do decyzji i uzasadnienia decyzji Wójta, nie uwzględniając uwagi P. Haliny Dziedziela.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr
XLV/462/09
Rady Gminy Zgierz
z dnia 29 października 2009
r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, z 2007r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Dz. U. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Dz. U. 201, poz. 1237, z 2009 r. Dz. U. Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Zgierz stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zgierz w części dotyczącej terenu wsi Dąbrówka Wielka - Północ , przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

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

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

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

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