

3475

UCHWAŁA NR XLV/466/09

RADY GMINY ZGIERZ

z dnia 29 października 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dąbrówka Wielka w części dotyczącej działek nr ewidencyjny 802, 473/16, 472/42, 472/48, 472/52, 472/55, 473/34

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 1

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dąbrówka Wielka w części dotyczącej działek nr ewidencyjny 802, 473/16, 472/42, 472/48, 472/52, 472/55, 473/34, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem graficznym Nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące integralnym załącznikiem graficznym Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XX/3176/08 Rady Gminy Zgierz z dnia 21 lutego 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dąbrówka Wielka w części dotyczącej działek nr ewidencyjny 802, 473/16, 472/42, 472/48, 472/52, 472/55, 473/34, oznaczone są na rysunku planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego jest:

- 1) rezygnacja z rezerwowania terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej, które na obecnym etapie zaspokojenia potrzeb w zakresie urządzeń zabezpieczających dostawę wody dla wsi są zbędne;
- 2) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przemysłowej (rozbudowa istniejącej piekarni) z usługową funkcją uzupełniającą.

Zmiana jest ukierunkowana na przystosowanie terenu do faktycznych potrzeb właścicieli nieruchomości.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dąbrówka Wielka w części dotyczącej działek nr ewidencyjny 802, 473/16, 472/42, 472/48, 472/52, 472/55, 473/34, stanowiące przepis gminny, 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: 1000, 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, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale 4 - „Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów”,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) 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) i gastronomii;
- 10) nieuciążliwych usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - – należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach mieszkalnych i urządzenia służące działalności usługowej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie obejmujące działalności gospodarczej, która polega na wytwarzaniu dóbr materialnych; są to m.in. usługi z zakresu ochrony zdrowia - np. gabinet stomatologiczny lub poradnictwa specjalistycznego – np. kancelaria adwokacka; uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza lokal.
 - 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, portierni, strażnic) 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;

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

- § 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 terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną oraz gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
 - 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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 górniczych, a także 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 wyznaczonych w studium 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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) 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) teren zabudowy produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem P;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 3) teren zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej – stacja trafo, oznaczone na rysunku planu symbolami E;
- 4) teren przestrzeni drogi (ulic) publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;

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

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według określeń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział 2) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (rozdział 3) z uwzględnieniem przepisów dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział 4) oraz infrastruktury technicznej (rozdział 5).

§ 8. 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 i objęty jest wysoką ochroną wód podziemnych (OWO). Inwestorzy powinni przestrzegać wysokiego reżimu sanitarnego:

- 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;

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P plan ustala:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa produkcyjna;
 - b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne (wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzące z nim zwartą całość architektoniczną), które zajmują maksimum 30% całkowitej powierzchni budynku, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- b) lokalizacja zabudowy jako wolnostojąca lub przy granicy działki,
 - c) wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – maksimum dwie kondygnacje, całkowita wysokość budynku maksimum 11,0 m – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową; ustalenie nie dotyczy obiektów wieżowych i kominów lub miejscowych podwyższeń hal produkcyjnych, jednak nie wyżej niż 20,0 m (powierzchnia wyższa niż 11,0 m nie może przekraczać 15% powierzchni zabudowy budynków),
 - d) wysokość budynków gospodarczych, wiat i garaży – jedna kondygnacja, całkowita wysokość budynków maksimum 7,0 m – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu;
 - e) dachy budynków należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 00 - 400;
 - f) powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni terenu;
 - g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 25% powierzchni terenu,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,1;
 - i) pas terenu o szerokości min. 5 m wzdłuż całej granicy z działką nr ewidencyjny 802 należy zagospodarować zielenią wysoką i niską,
 - j) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć minimum 5 miejsc postojowych i dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów na 5 pracowników.
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zakazem przekroczenia ich lokalizowanymi na działce budynkami za wyjątkiem budynku portierni;
 - b) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce (lub zespole działek w ramach jednej nieruchomości) obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z podobnego materiału i w takiej samej kolorystyce, zakaz stosowania dachów w kolorze: niebieskim, zielonym i jasno czerwonych;
 - c) 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, detalu architektonicznego), zakaz stosowania w elewacji budynków agresywnych barw (fiolet, różowy, jaskrawo zielony) oraz czystej bieli, a także okładzin winylowych typu „siding”;
 - d) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m, ogrodzenie powinno umożliwiać migrację

- gryzoni i drobnych ssaków;
- e) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
 - f) zakaz stosowania ogrodzeń jako muru pełnego, lub jako inny rodzaj ogrodzenia nieprzejrystego, plan dopuszcza stosowanie nieprzejrystego żywopłotu,
 - g) obowiązek lokalizacji ogrodzeń frontowych w linii rozgraniczającej dróg;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - b) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
 - c) zakazuje się 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
 - d) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek (nieruchomości), do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - e) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
 - f) w zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków tylko ze źródeł bezpiecznych ekologicznie tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, z preferencją takich czynników grzewczych jak: energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, węgiel, miał i olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%,
 - g) zakazuje się 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);
 - h) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska na obszarze planu nie występują tereny podlegające ochronie akustycznej;
- 5) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu przeznaczanego pod zabudowę, ustalając maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, w odległości od osi linii

na stronę po 6,0 m (całkowita strefa 12,0m):

- a) w strefie bezpieczeństwa obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę),
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) pokazane i opisane w planie strefy przestają obowiązywać w przypadku przebudowy linii.
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 20 m,
 - c) wtórnego podziału należy dokonywać prostopadle i/lub równoległe do istniejących podziałów własnościowych;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących dróg gminnych zlokalizowanych przy granicy terenu przemysłowego;
- 8) zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do czasowego bezodpływowego szczelnego zbiornika na ścieki płynnej, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do sieci wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
 - c) ustala się odprowadzanie wód deszczowych powierzchniowo na teren własnej nieruchomości, nadmiar wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku, wybudowanym na terenie własnej nieruchomości,
 - d) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia, zgodnie z warunkami zasilania i przydziałem mocy uzyskanym z od dostawcy energii; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym;
 - e) ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z czasowo z sieci gazowej;
 - f) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwych usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzące z nim zwartą całość architektoniczną), które zajmują maksimum 30% całkowitej powierzchni budynku, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - b) lokalizacja zabudowy jako wolnostojąca lub przy granicy działki,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych – maksimum dwie kondygnacje, całkowita wysokość budynku maksimum 10,0 m – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową;
 - d) wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja, całkowita wysokość budynków maksimum 6,0 m – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu;
 - e) dachy budynków należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 20° - 45° ;
 - f) powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni terenu;
 - g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni terenu,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8;
 - i) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - b) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
 - c) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności

- dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
- d) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza lokal,
 - e) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
 - f) w zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków tylko ze źródeł bezpiecznych ekologicznie tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, z preferencją takich czynników grzewczych jak: energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, węgiel, miał i olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%,
 - g) zakazuje się 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);
 - h) ustala się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej; dopuszczalne poziomy hałasu w terenach muszą być zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zakazem przekroczenia ich lokalizowanymi na działce budynkami;
 - b) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce (lub zespole działek w ramach jednej nieruchomości) obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z podobnego materiału i w takiej samej kolorystyce, zakaz stosowania dachów w kolorze: niebieskim, zielonym i jasno czerwonych;
 - c) 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), zakaz stosowania w elewacji budynków agresywnych barw (fiolet, różowy, jaskrawo zielony) oraz czystej bieli, a także okładzin winylowych typu „siding”;
 - d) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m, ogrodzenie powinno umożliwiać migrację gryzoni i drobnych ssaków;
 - e) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
 - f) zakaz stosowania ogrodzeń jako muru pełnego, lub jako inny rodzaj ogrodzenia nieprzejrzystego, plan dopuszcza stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu,

- g) obowiązek lokalizacji ogrodzeń frontowych w linii rozgraniczającej dróg;
- 5) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu przeznaczonego pod zabudowę, ustalając maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, w odległości od osi linii na stronę po 6,0 m (całkowita strefa 12,0m):
- a) w strefie bezpieczeństwa obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę),
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) pokazane i opisane w planie strefy przestają obowiązywać w przypadku przebudowy linii.
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 20 m,
 - c) wtórnego podziału należy dokonywać prostopadle i/lub równolegle do istniejących podziałów własnościowych;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL;
- 8) zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do czasowego bezodpływowego szczelnego zbiornika na ścieki płynnej, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do sieci wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym;
 - c) ustala się odprowadzanie wód deszczowych powierzchniowo na teren własnej nieruchomości, nadmiar wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku, wybudowanym na terenie własnej nieruchomości,
 - d) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia, zgodnie z warunkami zasilania i przydziałem mocy uzyskanym z od dostawcy energii; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym;
 - e) ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z czasowo z sieci

gazowej;

- f) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa;
- 2) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń z prawem do przebudowy, rozbudowy i wymiany urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek lokalizacji budynków stacji transformatorowych 15/0,4 kV przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy na 60% powierzchni działki budowlanej.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 12. 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania bezpośrednio poprzez drogę gminną – ul. Kościelną, powiazaną drogą wojewódzką nr 702 i dalej do układu ponadlokalnego oraz powiazanej z układem dróg lokalnych na terenie Dąbrówki Wielkiej.

2. Plan ustala następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Parametry techniczne drogi klasy „L” – lokalna, wyznaczonej w planie powinny spełniać wymogi zawarte w w/w przepisie.

3. Plan wyznacza drogę (ulicę) publiczną - drogę gminną – ul. Kościelną, klasy „L”- lokalna, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL – o szerokości w liniach rozgraniczających (w granicach planu) takich jak szerokość działki nr 473/16, przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym, plan wyznacza tylko północną linię rozgraniczającą tej drogi;

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

ROZDZIAŁ 5

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 13. 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.

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

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) do gminnej sieć 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).

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

- 1) dla 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 biologicznie czynnej (od 20% do 40%) w terenie działki budowlanej należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie sąsiednich nieruchomości;
- 2) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren, poza granicami własności;
- 3) 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,
- 4) 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,
- 5) 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.

§ 16. 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 Łódzki Zakład Energetyczny S.A. 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.

§ 17. 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 1,0 m od gazociągu.

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

§ 19. 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.

ROZDZIAŁ 6


Ustalenia przejściowe i końcowe

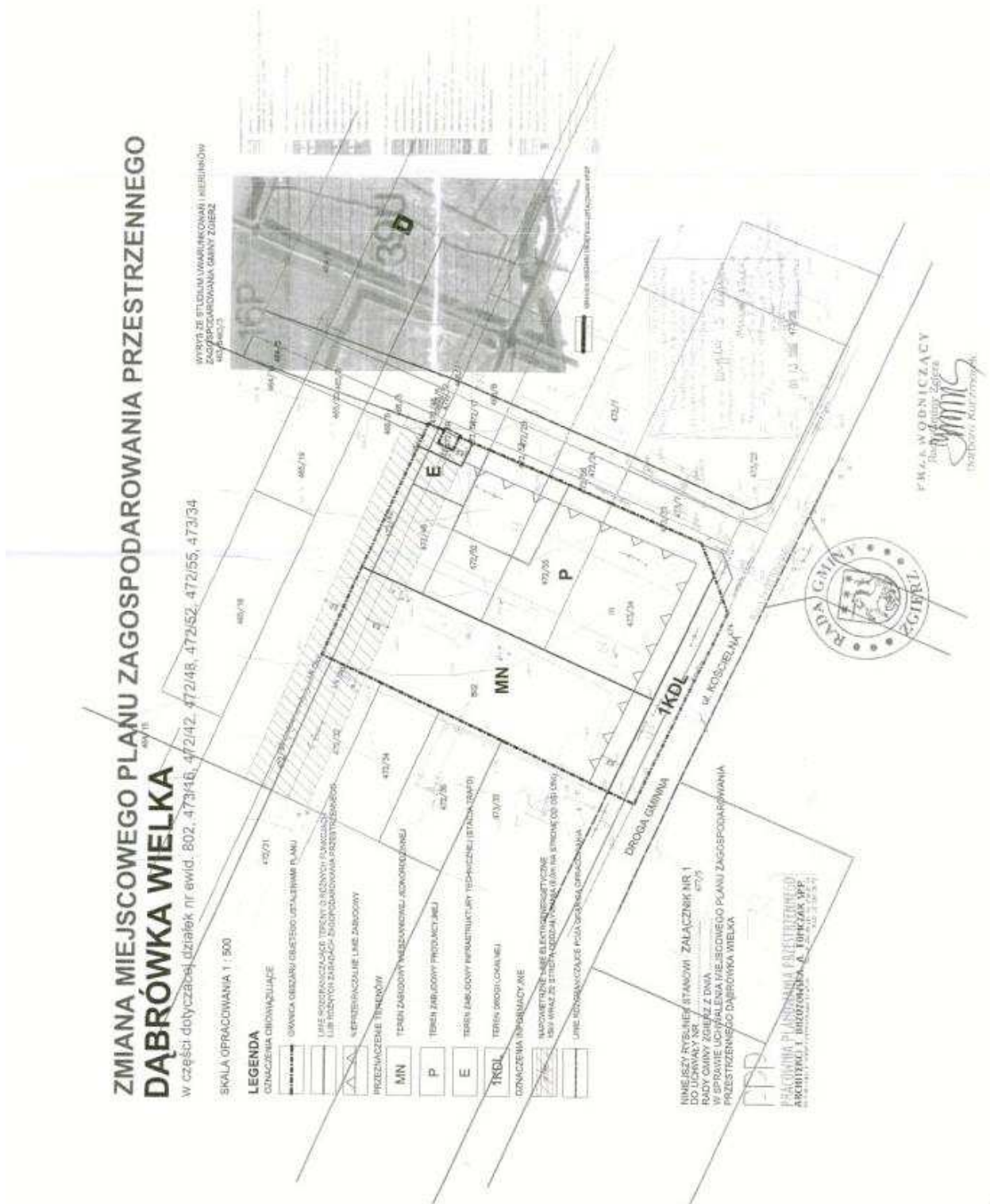
§ 20. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala na 5%.

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

§ 22. 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/466/09
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 projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dąbrówka Wielka w części dotyczącej działek nr ewidencyjny 802, 473/16, 472/42, 472/48, 472/52, 472/55, 473/34, nie wniesiono uwag do planu.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
XLV/466/09
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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dąbrówka Wielka w części dotyczącej działek nr ewidencyjny 802, 473/16, 472/42, 472/48, 472/52, 472/55, 473/34, 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.