

Dz. U. / K.U.W

Projekt uchwały zgłasza Wójt Gminy Zgierz

**UCHWAŁA NR IV.....124.....  
RADY GMINY ZGIERZ**

z dnia 25 lipca..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Zgierz w części dotyczącej obrębu Dąbrówka Strumiany**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 w zw. z art. 14 ust. 8 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w związku z Uchwałą Nr XLVIII/530/22 Rady Gminy Zgierz z dnia 29 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Zgierz w części dotyczącej obrębu Dąbrówka Strumiany, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgierz, przyjętego Uchwałą Nr LIV/575/22 Rady Gminy Zgierz z dnia 9 sierpnia 2022 r. Rada Gminy Zgierz uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmujący obszar określony na załączniku graficznym do Uchwały Nr XLVIII/530/22 Rady Gminy Zgierz z dnia 29 marca 2022 roku, wraz z rysunkiem planu w skali 1:1000 stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, będącym integralną częścią planu.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 1 niniejszej uchwały - wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgierz – stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, zapisane w postaci elektronicznej - stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zgierz;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzielonego na rysunku planu przy pomocy linii rozgraniczających tereny, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i któremu należy podporządkować sposoby użytkowania terenu, obejmuje nie mniej niż 51 procent powierzchni budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,2 metra, w szczególności schodów zewnętrznych, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, okapów;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0 do 12 stopni;
- 8) **strefie ochronnej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia** – należy przez to rozumieć strefę wynikającą z przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, z chwilą przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dla linii elektroenergetycznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz budownictwa;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

**§ 3. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę.

2. W planie nie określa się ze względu na niewystępowanie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;



- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefy ochronne od linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UE** - teren usług edukacji;
- 3) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 4) **KDL** - teren drogi lokalnej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania na całym obszarze objętym planem**

**§ 6.** O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) realizację zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) do zagospodarowania jako przestrzeń publiczna - tereny oznaczone symbolem KDD i KDL;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

**§ 7.** W zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód lub do ziemi;
- 4) zakaz odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) zakaz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 6) nakaz wprowadzania wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni uszczelnionej, do indywidualnych systemów kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem powierzchniowym wód opadowych lub roztopowych, wykluczający zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) nakaz ochrony urządzeń melioracji wodnych; rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) nakaz ochrony wód podziemnych, w tym: głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo do ziemi na terenie własnych działek lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym należy przyjąć rozwiązania techniczne pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie; wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów, mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 11) nakaz zagospodarowywania (retencjonowania) wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, poprzez wykorzystanie indywidualnych rozwiązań technicznych, w celu ich ponownego wykorzystania, spełniających szereg usług ekosystemowych, w tym łagodzenia (mitygację) i dostosowania (adaptację) do zmieniających się warunków klimatycznych;
- 12) nakaz ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 13) nakaz ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie paliw spełniających wymogi przepisów odrębnych;
- 14) nakaz ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) nakaz ochrony powierzchni ziemi w tym gleb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) nakaz maksymalnego zachowania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym, a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz estetycznych; nakaz wprowadzania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów; niezbędna wycinka drzew lub/i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) nakaz ochrony gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) nakaz zapewnienia, na terenie każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych; w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, oraz ich usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) w zakresie ochrony akustycznej: w terenie oznaczonym symbolem MN obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 20) w zakresie ochrony akustycznej: w terenie oznaczonym symbolem UE obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 21) nakaz sytuowania budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 15 metrów, tj. po 7,5 metra od osi, z zakazem sytuowania w strefie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakazem nasadzeń drzew;
- 2) zniesienie stref ochronnych pokazanych na rysunku planu, w przypadku skablowania linii lub jej likwidacji.

§ 9. Ustala się wymogi w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady dokonywania podziału na nowe działki budowlane**

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

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN**:
  - a) minimalną szerokość frontu działki:
    - 25 metrów dla zabudowy wolnostojącej,
    - 20 metrów dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) minimalną powierzchnię działki po podziale:
    - 1500 metrów kwadratowych dla zabudowy wolnostojącej,
    - 800 metrów kwadratowych dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UE**:
  - a) minimalną szerokość frontu działki: 20 metrów,
  - b) minimalną powierzchnię działki po podziale: 3000 metrów;
- 3) zasad i warunków wymienionych w pkt 1 i 2 nie stosuje się do działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i drogowej bądź regulacji stanu prawnego;



- 4) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających dróg z odchyleniem do 20 stopni.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 11.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia terenu ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną;
- 2) możliwość wyposażenia terenu przeznaczonego pod zabudowę w sieć kanalizacji deszczowej;
- 3) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 1 i 2, oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 1 i 2, pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 12.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) do czasu wybudowania wodociągu gminnego zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie odprowadzania wód opadowych lub/i roztopowych ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
- 3) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej (zespolu działek) nie może zmieniać stosunków wodnych na przyległych nieruchomościach.

**§ 14.** W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu;
- 2) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej możliwość stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości poprzez wozy asenizacyjne, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia oraz projektowaną - stosownie do potrzeb lokalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła spełniające graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi i stosowanie paliw spełniających wymogi przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie energii do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej niskiego i średniego napięcia oraz z linii znajdujących się poza obszarem planu;

- 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość przełożenia lub skablowania istniejących sieci napowietrznych 15 kV) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej poprzez przyłącza elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 4) dopuszcza się możliwość indywidualnego pozyskiwania energii elektrycznej, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW - zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa energetycznego, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

§ 18. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej;
- 4) zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z gminną gospodarką odpadami, usuwanie pozostałych odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych, z zakazem magazynowania lub/i składowania odpadów niebezpiecznych.

## Rozdział 5.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 5106E ul. Szczawińska (znajdącą się poza obszarem objętym planem).

2. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

l.p.	oznaczenie terenu drogi	kategoria drogi	szerokość drogi [w metrach] w liniach rozgraniczających (według rysunku planu)	informacje dodatkowe (według rysunku planu)
1.	1KDL	powiatowa nr 5106E - poszerzenie	3,87	-zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem.
2.	1KDD	gminna dojazdowa	12	-projektowana w nowym śladzie, -zakończona placem manewrowym 27 metrów na 28 metrów, -poszerzenie w rejonie skrzyżowania.
3.	2KDD	gminna dojazdowa	8	-projektowana w nowym śladzie, -zakończona placem manewrowym 12,5 metra na 31,5 metra, -poszerzenie w rejonie skrzyżowań.

3. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w pkt 2, ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;
- 2) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.



4. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość co najmniej 6 metrów;
- 2) jako włączonych do istniejącego układu dróg, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania, włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 21.** 1. W zakresie wyznaczenia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) ustala się:

- 1) minimum 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

2. Realizacja miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniej niż 1 miejscowe parkingowe na jeden lokal usługowy.

## **Rozdział 6. Ustalenia szczegółowe**

**§ 22.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **4MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: lokal usługowy jako wbudowany w budynek mieszkalny;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 procent powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 procent powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy,
    - dla budynków mieszkalnych: 10 metrów,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: 5 metrów,
  - b) geometria dachów:
    - dla budynków mieszkalnych: od 12 stopni do 45 stopni,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: od 12 stopni do 25 stopni, dachy płaskie,
  - c) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu "siding",
  - d) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:
  - a) 1500 metrów kwadratowych - dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 800 metrów kwadratowych - dla zabudowy bliźniaczej.

**§ 23.** Dla terenu przeznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług edukacji;
- 2) dopuszcza się: obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej;

- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 procent powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 procent powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych: 10 metrów,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: 5 metrów,
  - b) geometria dachów:
    - dla budynków usługowych: od 12 stopni do 45 stopni,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: od 12 stopni do 25 stopni, dachy płaskie,
  - c) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu "siding",
  - d) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego.

#### **Rozdział 7. Ustalenia końcowe**

§ 24. 1. Nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, gdyż nieruchomość ta stanowi własność gminy.

2. Dla terenów KDD i KDL oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych - nie stwierdza się wzrostu wartości wskutek uchwalenia planu.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Zgierz

**Wójt Gminy Zgierz**

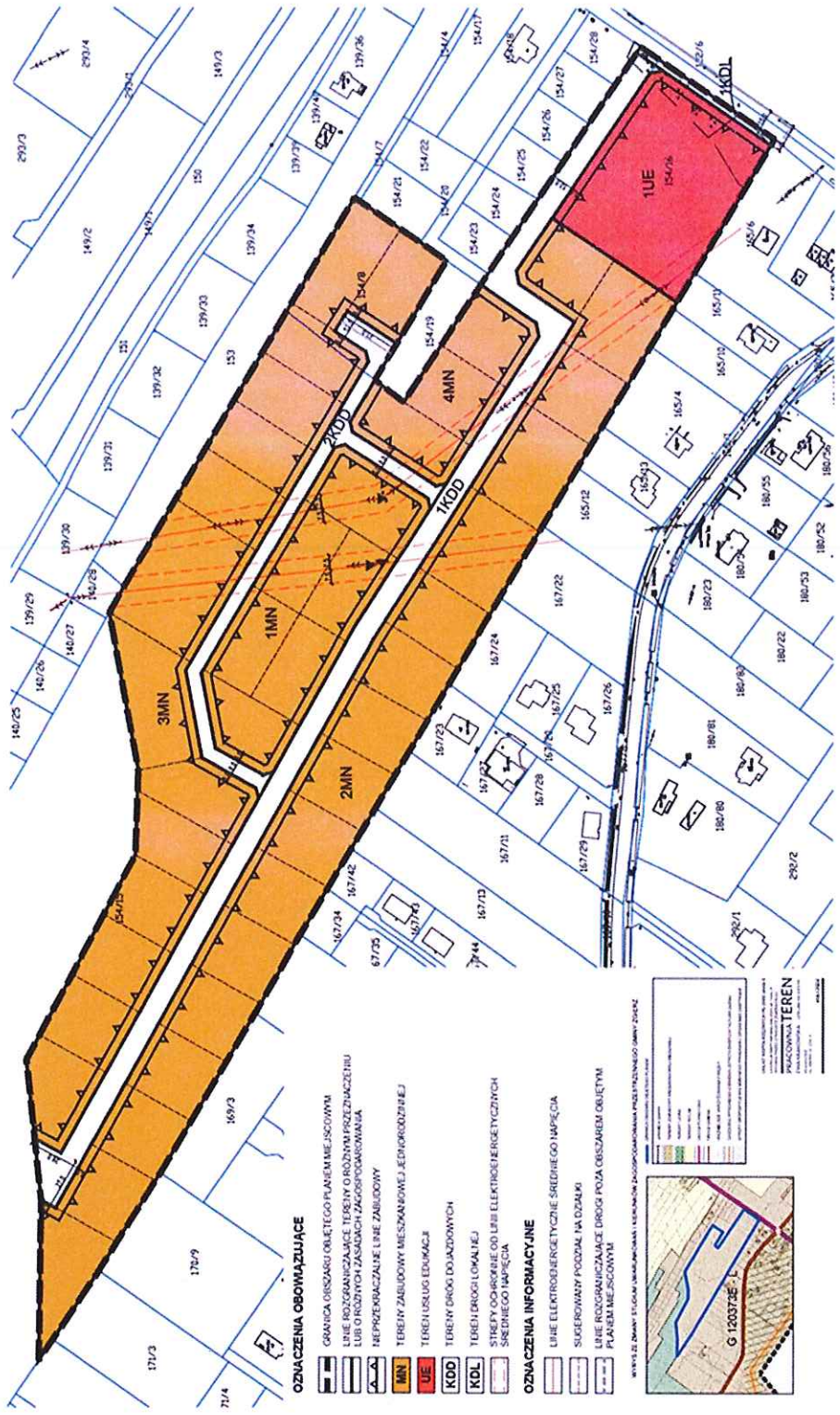
**Wioletta Głowacka**

**Sprawdzono w aspekcie  
formalno-prawnym  
z up. adwokata Andrzeja Hanczki**

adv. Andrzej Hanczki  
18.07.2012



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE ZGIERZ W CZĘŚCI DOTYCząCEJ OBRĘBU DĄBRÓWKA STRUMIANY  
RYSUNEK PLANU**



**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBLĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NEPRZEKAZALNE LINE ZABUDOWY
- 1MN TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOwej EDYKOROWANEJ
- 2MN TERENY USŁUG EDUKACYJNYCH
- 3MN TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- 4MN TERENY DRÓG LOKALNYCH
- 1UE STREŻYWO OBRĘBIE OD LINE ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- 1KDL

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- LINE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- SUGEROWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- LINE OBSZARU ZASADZE DRÓG PODA OBSZARU OBLĘTYM PLACEM MIEJSCOWYM

WYKAZ ZMIAN STYCZĄCĄCH DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZGIERZ





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Zgierz

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zgierz z dnia ..... w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Zgierz w części dotyczącej obrębu Dąbrówka Strumiany.**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie do składania uwag, Rada Gminy Zgierz nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

.....  
Przewodniczący Rady Gminy





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Zgierz

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zgierz w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

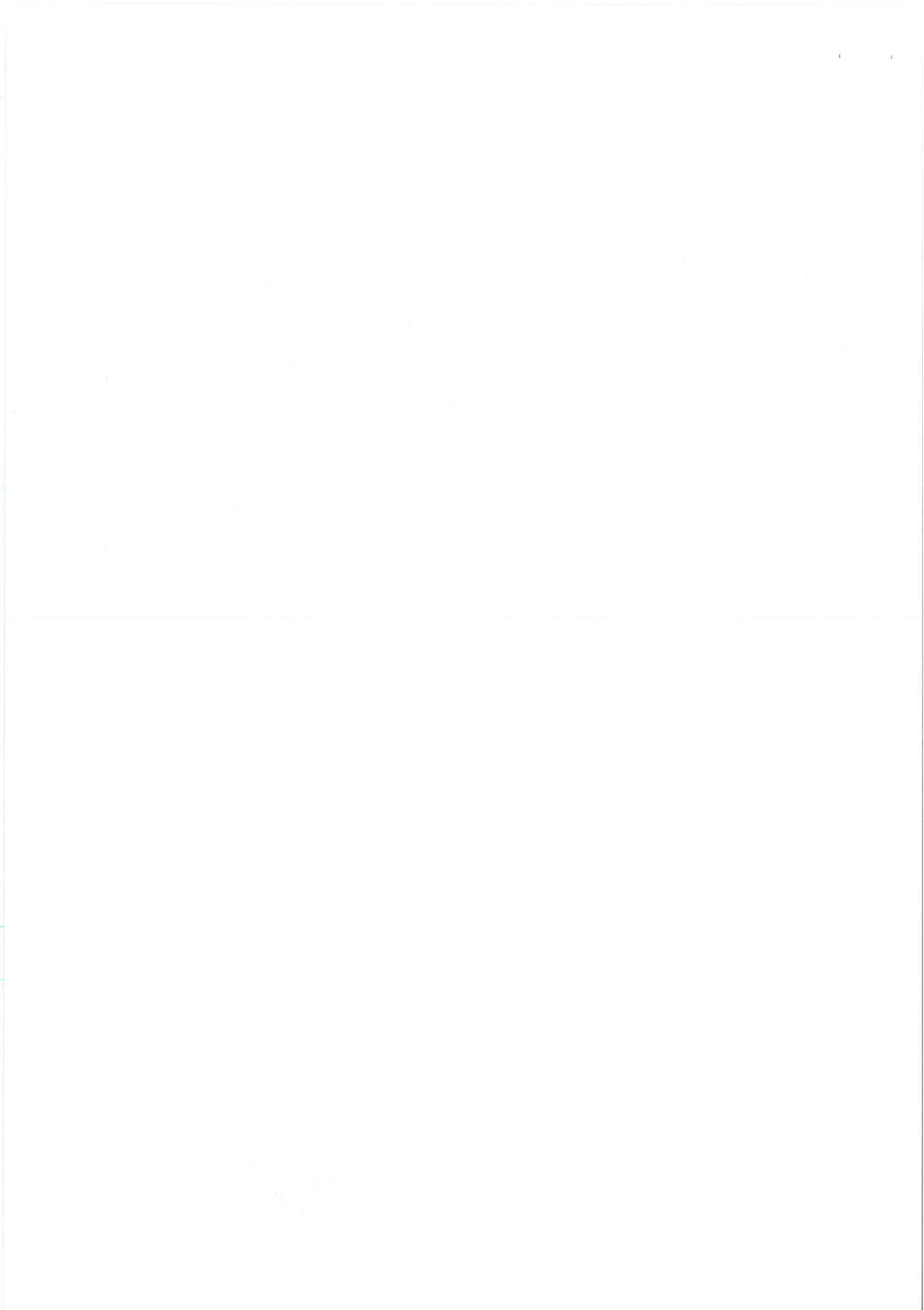
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Zgierz w części dotyczącej obrębu Dąbrówka Strumiany - Rada Gminy Zgierz postanawia, co następuje:

**§ 1.** Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zgierz projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Zgierz w części dotyczącej obrębu Dąbrówka Strumiany, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy

**Wójt Gminy Zgierz**

*Wioleta Głowacka*





Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Zgierz

z dnia.....2024 r.

Dane przestrzenne (plik gml), o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy

**Wójt Gminy Zgierz**

**Wioletta Głowacka**



## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Zgierz z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Zgierz w części obrębu Dąbrówka Strumiany

### 1. Wstęp.

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Zgierz w części dotyczącej obrębu Dąbrówka Strumiany - i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

#### 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 6 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 6 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Tereny zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu zaliczają się do terenów, dla których należy określić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego niniejszym planem znajduje się użytek leśny oznaczony symbolem Ls (w zachodniej części). W związku z powyższym, realizując ustalenia planu, należy sytuować budynki od granicy lasu z zachowaniem odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

#### 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego, ponieważ obiekty takie nie występują na obszarze objętym planem.

#### 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 2 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione w § 6 pkt 3 poprzez ustalenia zagospodarowania przestrzeni publicznych w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym.

#### 6) Walory ekonomiczne przestrzeni.



Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 6 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż nieruchomości objęta planem stanowi własność gminy nie ustala się wysokości jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 32 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**7) Prawo własności.**

Obszar objęty niniejszym planem stanowi własność Gminy Zgierz.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

**9) Potrzeby interesu publicznego.**

Projekt planu w § 6 pkt 3 jako przestrzeń publiczną wskazuje tereny dróg oznaczone symbolami KDD i KDL. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym (poza obszarem objętym planem). Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące ochrony środowiska (§ 7).

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.**

Projekt planu w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, ciepło, energię elektryczną i telekomunikacji.

**11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

W dniu 23 maja 2023 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

**12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Projekt planu w § 12 ustala zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

**13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

**14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Nieruchomość objęta niniejszą procedurą stanowi własność Gminy. Intencją sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Umożliwi to dokonanie podziałów na nowe działki budowlanej - do sprzedaży bądź realizacji całościowego zespołu osiedla mieszkaniowego. Nieruchomość ta posiada bezpośrednią obsługę z ulicy Szczawińskiej.

**3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XLVIII/530/22 z dnia 29 marca 2022 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiany do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz.

Prace nad „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze Gminy Zgierz” prowadzone były w 2015 r., w wyniku których podjęto Uchwałę Nr XVII/233/16 z dnia 28 stycznia 2016 r.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5 niniejszego uzasadnienia.

**4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie ze sprzedaży działek, z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszt budowy infrastruktury technicznej i drogowej, których realizacja stanowi zadania własne Gminy.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Zgierz

**Wójt Gminy Zgierz**

*Wioleta Głowacka*

