

UCHWAŁA NR XI/87/07

Rady Gminy Zgierz

z dnia 30 sierpnia 2007 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obrębu Słowik - Zachód**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. Nr 142 , poz. 1591; z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558 i Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; zm. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 roku Dz. U. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005 roku Dz. U. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 roku Dz. U. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; Dz. U. z 2007 roku Nr 48 poz. 327) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635](#); z 2007 r. Nr 127, poz. 880), oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Zgierz Nr XX/180/00 z dnia 28 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz dla części obrębu Słowik Zachód oraz Uchwałą Rady Gminy Zgierz Nr XVII/160//04 z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XX/180/00 Rady Gminy Zgierz z dnia 28 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz dla części obrębu Słowik - Zachód **Rada Gminy Zgierz**

uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz dla części obrębu Słowik Zachód, zwanego dalej "planem" wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000;
 - 2) wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięciem Rady Gminy Zgierz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;
2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz, przy uwzględnieniu prawomocnych decyzji administracyjnych.
3. Granice planu wyznaczają:
- 1) od strony północno - wschodniej: wschodnia granica własności drogi krajowej Nr 1;
 - 2) od strony wschodniej: zewnętrzne granice działek 217/1, 217/2, 217/3;

- 3) od strony południowej: północna granica drogi gminnej działki nr ew. 11/5 położonej w Emilii;
 - 4) od strony zachodniej: granice zewnętrzne działek 191/1, 191/3, 192/5, 337/1, 337/2.
4. Granice wyznaczone na rysunku planu stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) określenie nowego przeznaczenia terenu w korelacji z przebiegiem autostrady A-2 wraz z węzłem "Emilia", projektowanej przyszłościowej linii kolejowej TGV, przebiegiem drogi krajowej Nr 1 wraz z możliwością jej poszerzenia, wraz z liniami rozgraniczającymi, o różnych funkcjach lub odmiennych zasadach zagospodarowania;
- 2) wyznaczenie terenów, określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska;
- 3) wskazanie zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów z uwzględnieniem powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) wskazanie przebiegu komunikacji krajowej, regionalnej i lokalnej oraz powiązanie jej z układem autostradowym;
- 5) wskazanie możliwości rozbudowy sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem istniejących rezerw, lokalizacji nowych urządzeń;
- 6) określenie wymogów z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności: respektowanie ustaleń chronionego krajobrazu, zachowania czynnych zbiorowisk roślinnych.

§ 3. Ilekroć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Zgierz, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. i Dz. U. Nr 6, poz. 1 z 2004 r.);
- 5) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć wszystkie ustawy oraz akty wykonawcze do nich które mają wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego i granic nieruchomości;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym (funkcji podstawowej)** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym (funkcji uzupełniającej)** - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie powodują negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrębie zewnętrznym;

- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
- 11) **wysokości elewacji** - to wysokość mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 12) **froncie działki** - to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 13) **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** - należy przez to rozumieć oddziaływanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) **uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki** - należy przez to rozumieć, że w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej na terenie nieruchomości nie powstaną żadne skutki w postaci szkodliwego lub uciążliwego oddziaływania na środowisko;
- 15) **ekologicznych nośnikach energii** - należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obowiązywania ustaleń planu;
 - 2) przeznaczenie terenów;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) linie rozgraniczające dróg i ulic;
 - 6) elementów infrastruktury technicznej.
3. Zamierzenia dotyczące infrastruktury technicznej, w tym również rozwoju sieci, zawarte w koncepcjach budowy lub rozbudowy poszczególnych mediów infrastrukturalnych w Gminie Zgierz będą wymagały uściśleń i uszczegółowienia lokalizacji na etapie projektowania realizacyjnego.
4. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
3. Linie rozgraniczające wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są opisane za pomocą cyfry i symbolu literowego gdzie:
 - 1) pierwszy (cyfra) - oznacza numer terenu;
 - 2) drugi (litery) - oznacza przeznaczenie podstawowe terenu i uzupełniające,

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **P** - tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów,

- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją uzupełniającą usługową,
- 3) **1TM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 4) **R** - teren rolniczy
- 5) **E** - tereny urzędzeń elektroenergetycznych,
- 6) **KDA** - tereny autostrady A-2 wraz z węzłem "Emilia", rezerwa terenu pod przyszłą kolej TGV;
- 7) **KDGP** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa Nr 1),
- 8) **KDL** - tereny dróg lokalnych,
- 9) **KDD** - tereny dróg dojazdowych,
- 10) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) lokalizowanie zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) stosowanie w zabudowie typów budynków o podobnej wielkości, fakturze elewacji, kształcie dachu i kolorystyce;
- 3) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli wymiary działki nie pozwalają na zachowanie odległości wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) zakaz lokalizowania na terenach przeznaczonych do zabudowy, a nie wyposażonych w podstawową sieć infrastruktury technicznej, nowych obiektów budowlanych, inwestycję powinno poprzedzać wykonanie infrastruktury technicznej, względnie rozwiązań tymczasowych (indywidualnych) w przypadku odprowadzania ścieków.

§ 8. 1. Plan ustala odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni publicznej w formie realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz poszerzenia pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KD poprzez:

- 1) zharmonizowanie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do :
 - a) urzędzeń wyposażenia (latarnie),
 - b) budowli i urzędzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.);
- 2) możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, urzędzeń związanych z eksploatacją drogi oraz urzędzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy szczególne;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni urzędzeń infrastruktury technicznej nie związanej z obsługą pasa drogowego drogi klasy GP - głównej ruchu przyspieszonego;
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów.
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 9. 1. Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie działki budowlanej musi być lokalizowane w wyznaczonych liniach rozgraniczających drogi;
- 2) ogrodzenie frontowe działki - ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń litych;

3) Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące **sposobów tymczasowego zagospodarowania:** na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10R do czasu realizacji inwestycji drogowej dopuszcza się parkingi, place manewrowe dla jednostek planistycznych 4P i 5P.

§ 11. 1. Ustalenia dotyczące zasad **ochrony środowiska przyrodniczego:**

2. Plan zakazuje:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem realizowania inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;
- 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 3) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 4) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) lokalizowania instalacji mogących powodować przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;

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

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN i TM zalicza się do terenów "pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną" w rozumieniu przepisów szczególnych, pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie.

4. Dla w/w rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W całym obszarze wprowadza się obowiązek:

- 1) ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i ekologicznych nośników energii;
- 2) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej Gminy;
- 3) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

§ 12. Plan nie ustala zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.**

§ 13. 1. Plan ustala, na całym obszarze następujące warunki w **zakresie podziału i łączenia istniejących działek:**

2. Każda działka budowlana powinna posiadać możliwość:

- 1) dostępu do drogi publicznej;
- 2) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki;
- 3) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów;
- 4) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

3. Plan dopuszcza możliwość dokonywania podziału istniejącej działki w celu:

- 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
4. Działki budowlane powstałe w wyniku zalecanego połączenia istniejących działek, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział 3

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 14. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **4P**, **5P** i **6P** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę produkcyjną, magazynów, składów, a obiekty zaplecza transportu, zabudowę usługową i rzemieślniczą jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych 12 m, przy czym nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp.;
- 2) dachy wielopłociowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie pochylecia połaci do 30⁰;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawione na rysunku planu;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy 60 %;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20 % powierzchni działki, obowiązuje zagospodarowanie w formie zadrzewienia pasa terenu o szerokości minimum 10 m na styku z terenami mieszkaniowymi 2MN i 3MN;
- 7) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych, a w przypadku łączenia lub podziału działek obowiązują następujące parametry:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 2000 m²;
- 8) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych spełniających wymagania transportu wielkogabarytowego;
- 9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu 4P obsługę komunikacyjną od drogi lokalnej 5KDL i od drogi wewnętrznej 7KDW;
- 10) dla terenu oznaczonego na rysunku planu 5P obsługę komunikacyjną od drogi lokalnej 6KDL i od drogi wewnętrznej 7KDW;
- 11) dla terenu oznaczonego na rysunku planu 6P obsługę komunikacyjną od drogi lokalnej 3KDL;
- 12) dopuszcza się zmianę przebiegu lub rezygnację z drogi 7KDW pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych z dróg publicznych z zakazem bezpośredniego podłączenia od drogi krajowej Nr 1 oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDGP - ul. Gdańska;
- 13) zakaz bezpośredniego podłączenia od autostrady A-2 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDA i drogi krajowej Nr 1 oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDGP - ul. Gdańska
- 14) zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działek;

- 15) zakaz zabudowy w rozumieniu przepisów szczególnych w strefie ochronnej napowietrznej linii energetycznej, 15 kV o szerokości 16 m, po 8,0 m po obu stronach od osi linii;
 - 16) zakaz zabudowy w rozumieniu przepisów szczególnych w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej 220 kV, biegnącej przez południową część terenu szerokość strefy ochronnej wynosi 60 m (po 30 m z obu stron linii);
 - 17) honorowanie ustaleń wynikających z przebiegu izolacji ograniczonego użytkowania obszaru dla autostrady A-2 (patrz rozdział 4).
3. W strefie zarezerwowanej pod budowę szybkiej kolei TGV obowiązuje zakaz lokalizacji trwałej zabudowy, wskazane jest zagospodarowanie strefy pod funkcje składowe i parkingowe niewymagające trwałych obiektów.
 4. Teren nie jest objęty konserwatorską strefą ochrony.

§ 15. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN**, **3MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a zabudowa gospodarcza, usługowa (handlowa) i rzemieślnicza jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

- 1) maksymalną wysokość nowych budynków mieszkalnych do 9 m, a dla pozostałych obiektów do 5 m, liczona od poziomu gruntu do kalenicy;
- 2) zakaz budowy obiektów tymczasowych i produkcyjno-magazynowych;
- 3) dachy dwuspadowe lub czterospadowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie pochylecia połaci od 30⁰ do 45⁰;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawione na rysunku planu;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy 40 %;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50 % powierzchni działki, obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu, wskazane nasadzenia ozdobne i izolacyjne;
- 7) lokalizację garaży, budynków gospodarczych i obiektów usługowych;
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i o uciążliwości wykraczającej poza granice działki;
- 9) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i garażowej;
- 10) zakaz realizacji obiektów produkcyjno - magazynowych;
- 11) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych, a w przypadku łączenia lub podziału działek obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej i spełnienia następujących parametrów:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 800 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną od drogi lokalnej 6KDL oraz dróg nie wyznaczonych w planie działek nr ew. 473/4 i 210/5;
- 13) zakaz bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej Nr 1 oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDGP - ul. Gdańska;
- 14) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek;
- 15) teren nie jest objęty konserwatorską strefą ochrony.

§ 16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7R** i **11R** o przeznaczeniu pod uprawy rolnictwa polowego, dla którego ustala się:

- 1) utrzymanie w dotychczasowej formie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z kierunkiem upraw polowych;

- 2) możliwość scaleń gruntów rolnych;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 7R od drogi 3KDL, której północna linia rozgraniczająca stanowi południową granicę obszaru objętego planem;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 11R poprzez teren 6P do drogi 3KDL, której północna linia rozgraniczająca stanowi południową granicę obszaru objętego planem;
- 5) w strefie rezerwowanej dla przebiegu kolei TGV pozostawienie terenów w rolniczym użytkowaniu.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10R** o przeznaczeniu pod uprawy rolnicze, dla którego ustala się utrzymanie w dotychczasowej formie rolniczej - rezerwa kierunkowa dla drogi ekspresowej S14.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1TM** o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, dla którego ustala się utrzymanie dotychczasowej formy z zakazem przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych oraz realizacji nowych - rezerwa kierunkowa dla drogi ekspresowej S14.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **8E** i **9E** o przeznaczeniu pod urządzenia elektroenergetyczne, dla których ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) obsługę komunikacyjną dla 8E od drogi 2KDGP, a dla terenu 9E od drogi nie wyznaczonej w planie działki nr ew. 473/4.

Rozdział 4

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

§ 20. 1. Na rysunku planu przeznacza się tereny przeznaczone pod autostradę A-2 (wschód - zachód), wraz z węzłem "Emilia", oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDA. W niniejszym planie uwzględnia się treści zawarte w Rozporządzeniu Nr 2/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 lutego 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla autostrady A-2.

2. W obszarze ograniczonego użytkowania od autostrady A-2 (patrz rysunek planu) ustala się:
 - 1) całkowity zakaz lokalizacji nowych obiektów oraz zabudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów o funkcjach chronionych, przemysłowych i usługowych, których funkcjonowanie może zwiększyć poziom hałasu w środowisku;
 - 2) zakaz zmiany funkcji terenów rolnych i leśnych na cele inne niż rolne i leśne;
 - 3) dopuszcza się zmianę funkcji terenów rolnych i leśnych z przeznaczeniem pod przemysł i usługi, jeśli wprowadzenie tych funkcji nie zwiększy poziomu hałasu w środowisku;
 - 4) wymienione Rozporządzenie wprowadza odpowiednie wymagania techniczne dotyczące budynków w odniesieniu do poziomu hałasu komunikacyjnego w środowisku;
 - 5) inne zasady postępowania (prawne), w przypadku ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska.
3. W obszarze ograniczonego użytkowania od autostrady A-2 w niniejszym planie nie występuje zabudowa z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi.
4. Na rysunku planu rezerwuje się tereny pod przyszłościową, szybką kolej TGV wraz z przystankiem.
5. Wyznacza się tereny komunikacji z przeznaczeniem podstawowym na drogi, które

na rysunku planu w zależności od klas, oznaczone są symbolami:

- 1) 2KDGP - istniejąca droga krajowa Nr 1 (ul. Gdańska);
 - 2) 4KDL - projektowana droga lokalna;
 - 3) 5KDL - projektowana droga lokalna;
 - 4) 6KDL - projektowana droga lokalna;
 - 5) 7KDW - droga wewnętrzna.
6. Poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL, obsługujący południową część terenu.
 7. Dopuszcza się zmianę przebiegu lub rezygnację z drogi 7KDW w zależności od potrzeb przyszłych inwestorów i pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych z dróg publicznych.
 8. Od dróg lokalnych 5KDL i 6KDL istnieje możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych spełniających wymagania transportu wielkogabarytowego.
 9. W liniach rozgraniczających istnieje możliwość lokalizacji:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
 - 2) zieleni izolacyjnej z zachowaniem pól widoczności określonych w przepisach szczególnych;
 - 3) elementów małej architektury: słupy ogłoszeniowe, ławki itp.

Rozdział 8 Infrastruktura techniczna

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego "Kania Góra", ze stacji wodociągowej "Kania Góra";
- 2) budowę oraz rozbudowę sieci w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) dostawę wody do odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dostawcę wody;
- 4) wybudowanie nowych ujęć wód podziemnych może nastąpić pod następującymi warunkami:
 - a) na podstawie projektu prac geologicznych zatwierdzonego przez właściwy organ administracji geologicznej,
 - b) po wykonaniu ujęcia powinna być opracowana dokumentacja hydrogeologiczna zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - c) w przypadku szczególnego korzystania z wód, użytkownik ujęcia winien uzyskać pozwolenie wodno - prawne na pobór wód podziemnych;
- 5) dla planowanych lub eksploatowanych ujęć wody powinno być w miarę potrzeby wyznaczenie strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 6) zakaz wykorzystywania istniejących lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji jako zbiorników na odpady lub ścieki;
- 7) zaopatrzenie w wodę w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem drogi krajowej Nr 1 i autostrady A-2;
- 8) rozbudowę sieci w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni na warunkach i za zgodą zarządcy drogi i w uzgodnieniu z gestorem sieci.

§ 22. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez realizację planowanego systemu gminnej kanalizacji, a za jej pośrednictwem do projektowanej oczyszczalni ścieków;

- 2) do czasu wybudowania systemu kanalizacji realizacja nowych inwestycji z uwzględnieniem rozwiązań tymczasowych odprowadzania ścieków np. szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych;
- 3) za rozwiązanie docelowe uznaje się podłączenia istniejących obiektów do zrealizowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych poprzez spływ powierzchniowy;
- 6) obowiązuje nakaz podczyszczania wód deszczowych zanieczyszczonych z powierzchni utwardzonych w miejscach ich wprowadzania do systemów odprowadzających je do odbiorników do wielkości wskaźników zanieczyszczeń ustalonych dla ścieków odprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 7) realizację kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem drogi krajowej Nr 1 i autostrady A-2;
- 8) rozbudowę sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni na warunkach i za zgodą zarządcy drogi i w uzgodnieniu z gestorem sieci.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zgazyfikowanie części obrębu wsi Emilia Zachód w oparciu o gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Rosanów - Kutno;
- 2) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącego układu gazociągów średniego ciśnienia znajdującego się poza obszarem Stowik Zachód, po jego rozbudowie w liniach rozgraniczających dróg, z wyjątkiem drogi krajowej Nr 1 i autostrady A-2;
- 3) rozbudowę sieci w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni na warunkach i za zgodą zarządcy drogi i w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 4) zasady lokalizacji gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 5) realizację gazociągów w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem drogi krajowej Nr 1 i autostrady A-2;
- 6) rozbudowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni na warunkach i za zgodą zarządcy drogi i w uzgodnieniu z gestorem sieci.

§ 24. W zakresie ogrzewnictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie przyszłych obiektów w energię cieplną z ekologicznych nośników energii i źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 2) sukcesywne eliminowanie istniejących nieekologicznych kotłowni i zakaz ich odtwarzania.

§ 25. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenia odbiorców z istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 2) lokalizację sieci kablowej średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni, z wyjątkiem drogi krajowej Nr 1 i autostrady A-2, na warunkach i za zgodą zarządcy drogi i w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 3) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV o wymiarach 5 x 5 m² z dostępem do drogi na terenach oznaczonych symbolem E, lokalizacja powinna wynikać ze zwiększonych obciążeń, ewentualna konieczność przesunięcia lokalizacji stacji transformatorowych nie wymaga zmiany niniejszej uchwały;

- 4) oświetlenie zewnętrzne z sieci oświetlenia ulic prowadzonej w liniach rozgraniczających poza pasem jezdni na warunkach i za zgodą zarządcy drogi;
- 5) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów z funkcjami chronionymi w wyznaczonych strefach ochronnych zgodnie z ustaleniami poszczególnych terenów;
- 6) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 7) realizację linii energetycznych w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem drogi krajowej Nr 1 i autostrady A-2;
- 8) rozbudowę linii w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni na warunkach i za zgodą zarządcy drogi i w uzgodnieniu z gestorem sieci.

§ 26. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) lokalizację nowej sieci oraz urządzeń telekomunikacyjnych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, w chodnikach lub w zieleni, w postaci pasów o szerokości 1,0 m, z wyjątkiem drogi krajowej Nr 1 i autostrady A-2; umożliwia się połączenie sieci telekomunikacyjnej istniejącej z przyszłościową - doziemną;
- 2) zabezpiecza się możliwość podłączenia sieci telekomunikacyjnej do odbiorców na warunkach określonych przez operatorów sieci;
- 3) szczegółowe warunki rozwoju sieci i urządzeń technicznych telekomunikacji określi operator sieci w uzgodnieniu z gestorem terenu i zarządcą dróg i ulic;
- 4) realizację linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem drogi krajowej Nr 1 i autostrady A-2;
- 5) rozbudowę linii w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni na warunkach i za zgodą zarządcy drogi i w uzgodnieniu z gestorem sieci.

§ 27. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości, z sukcesywnym wprowadzaniem ich segregacji zgodnie z przyjętym planem gospodarki odpadami gminy;
- 2) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, w tym z odpadami niebezpiecznymi zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 9

Obrona cywilna

§ 28. W zakresie ochrony cywilnej ustala się:

- 1) w wyznaczonych podpiwniczeniach budynków wielokondygnacyjnych administracyjno - przemysłowych i gospodarczych, należy przewidzieć odpowiednie pomieszczenia o wzmocnionej konstrukcji z przeznaczeniem ochrony ludności od zagrożeń szczególnych. Lokalizację tych obiektów należy uzgodnić z odpowiednimi służbami obrony cywilnej, w oparciu o rejonowy plan obrony;
- 2) zobowiązuje się inwestorów i użytkowników do zapewnienia łączności telefonicznej do celów alarmowych;
- 3) przy rozbudowie sieci wodociągowej, ustala się obowiązek lokalizacji na terenie 4P, 5P i 6P awaryjnego ujęcia wody oraz hydrantów nadziemnych dla zaopatrzenia ludności w wodę w warunkach specjalnych, w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami obrony cywilnej.

Rozdział 10

Ustalenia końcowe

§ 29. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem

wartości nieruchomości, określa się na:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **P, MN** - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - nie ustala się.

§ 30. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgierz.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

***Przewodniczący
Rady Gminy Zgierz
(-) Barbara Kaczmarek***