

UCHWAŁA NR XLVI/487/02

RADY GMINY ZGIERZ

z dnia 29 sierpnia 2002 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz obejmującej działkę nr 667/3 położoną w miejscowości Łagiewniki Nowe

Działając na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 ust. 1 art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591) oraz art. 7, art. 10, art. 26, art. 28, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/292/01 roku Rady Gminy Zgierz z dnia 25 stycznia 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz obejmująca obszar działki nr ew. 667/3 położonej w miejscowości Łagiewniki Nowe, **Rada Gminy Zgierz**

u c h w a ł a:

§ 1

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz obejmują teren zaznaczony w załączniku graficznym nr 1 w skali 1:2000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

CZĘŚĆ A - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz – fragment obszaru wsi Łagiewniki Nowe działki nr 667/3 stanowiący przepis gminny.
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi).
- 5) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, który obejmuje nie mniej niż 30 % powierzchni danego terenu.
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe.

- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych - boisk, kortów itp.
- 8) usługach - rozumie się przez to usługi związane z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

CZĘŚĆ B - USTALENIA PLANU

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 3

1. Plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenu oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu, wyszczególnione w § 5 niniejszej uchwały.
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu określające formę i gabaryty obiektów, linie zabudowy,
 - b) warunki ochrony środowiska przyrodniczego.
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
 - 4) zasady i warunki podziału terenów na działki.
2. Ustalenia planu dotyczą terenu określonego w § 1 niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) przeznaczenie terenu,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia
 - 4) linie rozgraniczające dróg,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**,
 - 2) teren drogi oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 – 2 są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi.
3. Dla każdego z wyznaczonych terenów określono:
 - 1) podstawowe rodzaje przeznaczenia (określone symbolami literowymi na rysunku planu).
 - 2) uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (ustalone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).

§ 6.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 5, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

§ 7

1. Plan ustala obowiązek:
 - 1) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób niepełnosprawnych.
 - 2) lokalizowania ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic.
2. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych obiektów usługowych w granicach własnych działek.

§ 8

1. Plan wyznacza „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**” – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:
 - 1) wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
 - 2) budynków gospodarczych w ilości jeden na działkę,
 - 3) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 9

1. Plan wyznacza „Teren pasa uliczno - drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD** według kategorii, dla których szczegółowe ustalenia określono w części D z podstawowym przeznaczeniem pod drogi dojazdowe.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleń.

§ 10

Ochrona środowiska

1. W całym obszarze plan zakazuje:
 - 1) lokalizowania, na terenach przeznaczonych do zabudowy, nie wyposażonych w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, energia elektryczna), nowych obiektów budowlanych,
 - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
 - 3) realizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
 - 4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować:
 - a) przekroczenia dla funkcji mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 45 dB/A, a w porze nocnej 40 dB/A
 - b) emisji zanieczyszczeń o charakterze odorowym
 - c) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych.

2. W całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).
3. Plan ustala gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, a utrzymanie tych urządzeń winno odpowiadać wymogom sanitarnym i porządkowym, zgodnie z zasadami określonymi przez Gminę Zgierz.

Rozdział II

Infrastruktura techniczna

§ 11

Zaopatrzenie w wodę

1. Plan ustala zasadę zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest wyposażenie terenu w sieć wodociągową.
2. Plan ustala, że głównym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie wodociąg gminny usytuowany w ulicy Piętnastki.
3. Plan dopuszcza rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej sieci wodociągowej, stosownie do lokalnych potrzeb. Przy rozbudowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące ppoż. Zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów ppoż.

§ 12

Odprowadzenie ścieków

Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:

1. Do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej plan dopuszcza realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych. Ścieki gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych należy odprowadzać okresowo do punktu zlewnego na komunalną oczyszczalnię ścieków.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemie kanalizacji indywidualnej do zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych pod warunkiem zapewnienia wywozu gromadzonych nieczystości na oczyszczalnię ścieków.

§ 13

Odprowadzenie wód opadowych

1. Plan ustala odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub istniejących rowów melioracyjnych poprzez infiltrację powierzchniową.
2. Jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do gruntu spełniać muszą wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 14

Elektroenergetyka

1. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę usytuowany w ulicy Piętnastki.
2. Plan ustala rozbudowę sieci i budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
3. Plan ustala prowadzenie sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg.
4. Lokalizacja stacji transformatorowych nie objętych planem nie wymaga zmiany ustaleń planu.

§ 15

Zaopatrzenie w gaz

1. Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z gazociągu średniego ciśnienia usytuowanego w ulicy Okólnej.
2. Plan ustala budowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, w liniach rozgraniczających ulic.
3. Plan ustala zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 16

3. Zaopatrzenie w ciepło

1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi:
 - 1) gazem przewodowym
 - 2) gazem płynnym
 - 3) olejem opałowym o niskiej zawartości siarki,
 - 4) energią elektryczną,
 - 5) bądź innymi ekologicznymi nośnikami energii.

§ 17

Telekomunikacja

1. Plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci, realizowanej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci.
2. Plan dopuszcza przebieg linii telefonicznych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

CZĘŚĆ C – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH

Rozdział III

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 18

1. Dla terenu nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały symbolem: **1MN**, plan ustala:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej.
2. Dla terenu nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonej w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy
 - 1) budynek mieszkalny do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład drugiej kondygnacji, przy założeniu maksimum nachylenia połaci dachu – 45⁰.
3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Na terenie mieszkaniowym plan ustala 70 % działki biologicznie czynnej.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenie o którym mowa w ust. 1 plan ustala:
 - 1) pomieszczenie gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35 m² powierzchni zabudowy,
 - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
 - 3) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

CZĘŚĆ D – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA DRÓG

Rozdział IV

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

§ 19

1. Plan ustala dla terenu pasa uliczno drogowego oznaczonego w planie symbolem **KD** dla klasy ulicy, o której mowa w § 9 w liniach rozgraniczających:
 - Dla ulicy Piętnastek oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD** plan ustala południową linię rozgraniczającą w odległości 2 m od północnej granicy działki nr 667/3
3. Parametry techniczne dróg zamiejskich powinny spełniać wymogi określone w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
3. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg.
4. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach niezainwestowanych w odległościach – 5 m od projektowanej linii rozgraniczającej.

CZĘŚĆ E. – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20

W związku z wprowadzonymi zmianami określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki ustala się na 30 %.

§ 21

Tracą moc ustalenia ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Zgierz nr XXIII/213/93 z 4 czerwca 1993 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 7 poz. 78 z dnia 15 lipca 1993 r) zmiany do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Zgierz nr IV/39/94 z 29 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 14 poz. 131 z dnia 16 grudnia 1994 r) na obszarze objętym zmianami planu.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Zgierz

§ 23

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

