



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 29 grudnia 2022 r.

Poz. 8048

UCHWAŁA NR LIX/633/22 RADY GMINY ZGIERZ

z dnia 22 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Zgierz w części dotyczącej terenu wsi Dąbrówka Wielka-Północ

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/96/19 Rady Gminy Zgierz z dnia 30 maja 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Zgierz w części dotyczącej terenu wsi Dąbrówka Wielka-Północ, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgierz, Rada Gminy Zgierz uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem, obejmującego obszar określony na załączniku graficznym do Uchwały Nr VII/96/19 Rady Gminy Zgierz z dnia 30 maja 2019 roku, wraz z rysunkiem planu w skali 1:2000 stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego uchwałą stanowią:

- 1) od północy - północna granica działki nr ew. 83;
- 2) od południa - południowa granica działki nr ew. 226;
- 3) od wschodu - zachodnia granica drogi wojewódzkiej nr 702 - działka nr ew. 273;
- 4) od zachodu - zachodnia granica działki nr ew. 183.

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 : 2000 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 o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i któremu należy podporządkować sposoby użytkowania terenu;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 6) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 7) **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, ramp;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0 do 12 stopni;
- 9) **dachu pogrążonym** – należy przez to rozumieć dach, którego część środkowa umieszczona jest niżej niż część zewnętrzna, a woda odprowadzana jest z jego środka przez system rynien;
- 10) **budynkach ochrony mienia** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone dla osób pełniących funkcje zapobiegające przestępstwom i wykroczeniom przeciwko mieniu, a także przeciwdziałające powstawaniu szkody wynikającej z tych zdarzeń oraz niedopuszczające do wstępu osób nieuprawnionych na teren chroniony, bezpośrednią ochronę fizyczną - stałą lub doraźną, polegającą na stałym dozorze sygnałów przesyłanych, gromadzonych i przetwarzanych w elektronicznych urządzeniach i systemach alarmowych, monitoring systemów alarmowych;
- 11) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć każdą działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb społecznych: niematerialnych oraz materialnych, lecz nie wytwarzanych metodami przemysłowymi, prowadzoną w budynkach o funkcji usługowej;
- 12) **strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej 15 kV** – 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;
- 13) **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;
- 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 za 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) terenów z zakazem zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów;
- 4) symbolu określającego przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) linii elektroenergetycznych 15 kV ze strefą ochronną - do czasu skablowania bądź zmiany przebiegu;
- 7) gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefą kontrolną - do zmiany przebiegu;
- 8) projektowanego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefą kontrolowaną;
- 9) granicy terenu lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **P** - tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów, z dopuszczeniem usług;
- 2) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 3) **KDG** - teren poszerzenia drogi wojewódzkiej nr 702.

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) dla działek niezainwestowanych na dzień wejścia w życie planu, nieposiadających dostępu bezpośredniego do drogi publicznej – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp;

- 3) do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne tereny oznaczone symbolami KDL, KDG;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 5) dla obiektów i budowli o wysokości 50,0 metrów n.p.t. i wyższych, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność zgłoszenia celem uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów i budowli, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) tereny nie zaliczają się według przepisów odrębnych do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 3) ochrona powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN300, o szerokości 30 metrów, tj. po 15 metrów w obie strony od osi, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu zmiany przebiegu;
- 2) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie kontrolowanej o szerokości 6 m, tj. po 3 metry w obie strony gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 po zmianie przebiegu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku zmiany przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN300, przestaje obowiązywać pkt 1);
- 4) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 12 metrów, tj. po 6 metrów w obie strony od osi, z zakazem sytuowania w strefie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakazem nasadzeń drzew;
- 5) zniesienie stref ochronnych pokazanych na rysunku planu, w przypadku skablowania linii bądź zmiany jej przebiegu.

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

2. W sytuacjach kryzysowych dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej służącej:

- 1) ochronie przeciwpożarowej,
- 2) realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania,
- 3) zaopatrywaniu ludności w wodę pitną,
- 4) zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

Rozdział 3

Zasady dokonywania podziału na nowe działki budowlane

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

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**:
 - a) minimalną szerokość frontu działki: 50,0 metrów,
 - b) minimalną powierzchnię działki po podziale: 5.000 metrów kwadratowych,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 70 stopni;

- 2) 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.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy 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, gazową 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;
- 5) dopuszczenie możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt. 1 i 2, poza terenami dróg oraz poza linią rozgraniczającą dróg a linią zabudowy, w przypadku braku możliwości ich tam lokalizowania.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) rozbudowę 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 w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; z obowiązku przyłączenia do wodociągu są wyłączone ujęcia własne dla celów technologicznych działalności.

§ 13. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych i bytowych ustala się:

- 1) docelowe odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 2) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji przepompowni ścieków;
- 4) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wartości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
- 6) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej istnieje możliwość stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej;
- 7) możliwość lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, powierzchniowo do ziemi, lub poprzez lokalne systemy kanalizacji deszczowej (otwarte lub zamknięte) służące do odprowadzania opadów atmosferycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, ujętych w systemy kanalizacji deszczowej (otwarte lub zamknięte), do urządzeń wodnych lub do ziemi, lokalizowanych na działkach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych lub/i roztopowych z terenów działek budowlanych na teren dróg i działek sąsiednich;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych (lub/i roztopowych) do sieci zbiorczej kanalizacji komunalnej;

- 5) obowiązek zagospodarowania (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 łagodzenie (mitygację) i dostosowanie (adaptację) do zmieniających się warunków klimatycznych;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze lub przeciwpożarowe.

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

- 1) zasilanie w gaz z istniejącej i/lub projektowanej sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) bezpośrednią dostawę gazu poprzez przyłącza gazowe, w tym gaz ciekły, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) możliwość zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicy terenu pokazanej na rysunku planu.

§ 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) możliwość zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicy terenu pokazanej na rysunku planu.

§ 18. 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.

§ 19. 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.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, tj. z drogą wojewódzką nr 702 i jej poszerzeniem 4KDG, drogą gminną 1KDL - ul. Spółdzielcza i drogą gminną 2KDL - ul. Polna.

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

l.p.	oznaczenie terenu drogi	nazwa ulicy	kategoria drogi	szerokość drogi [w metrach] w liniach rozgraniczających (według rysunku planu)	informacje dodatkowe (według rysunku planu)
1.	1KDL	Spółdzielcza	gminna lokalna	12	
2.	2KDL	Polna	gminna lokalna	12	
3.	3KDL	projektowana	gminna lokalna	od 12 do 19	- w śladzie drogi istniejącej, - poszerzenie jednostronne na wschód, - w rejonie skrzyżowań ścięcie 5 m x 5 m.
4.	4KDG	projektowana - poszerzenie	wojewódzka główna	od 2 do 21	- zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania z 1KDL, ze ścięciem 4 m x 9 m, - poszerzenie w rejonie skrzyżowania do 48 m, częściowo poza obszarem objętym planem, - poszerzenie w kierunku zachodnim, do drogi 2KDL do 21 m.

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;
- 3) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.
4. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:
 - 1) szerokość co najmniej 10 metrów;
 - 2) jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, 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.

5. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden zakład produkcyjny.

§ 21. 1. Na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (w tym postojowych jak i garażowych); dla nowych inwestycji ustala się: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P i 2P:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 5 pracowników zatrudnionych na jednej zmianie;

- 2) minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na 3000 m² powierzchni użytkowej magazynu;
 - 3) minimum 1 miejsce postojowe na 30 metrów kwadratowych lokalu użytkowego.
2. Realizacja miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 22. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P** i **2P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) plan dopuszcza realizację:
 - a) garaży i budynków gospodarczych,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - c) budynków ochrony mienia,
 - d) miejsc do parkowania,
 - e) dróg wewnętrznych,
 - f) urządzeń fotowoltaicznych w formie wolnostojącej bądź zintegrowanej z budynkiem;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 5.000 metrów kwadratowych, za wyjątkiem działek pod komunikację i infrastrukturę techniczną,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 80%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,6,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów: do 35 metrów,
 - dla budynków usługowych: do 14 metrów,
 - dla garaży, budynków gospodarczych wolno stojących i ochrony mienia: do 6 metrów,
 - dla obiektów i urządzeń związanych z technologią produkcji dopuszcza się wysokość wynikającą z potrzeb technologicznych, jednak nie wyższych niż 45 metrów,
 - g) geometria dachów:
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów: dachy płaskie lub pogrążone,
 - dla budynków usługowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni lub płaskie,
 - dla garaży, budynków gospodarczych wolno stojących i ochrony mienia: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni lub płaskie;
- 5) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej dopuszcza się możliwość realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem **2P** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania, pod warunkiem zachowania parametrów określonych w pkt. 4 niniejszego paragrafu.

Rozdział 7

Ustalenia końcowe

§ 23. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu: dla terenów oznaczonych symbolem P - 30%.

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

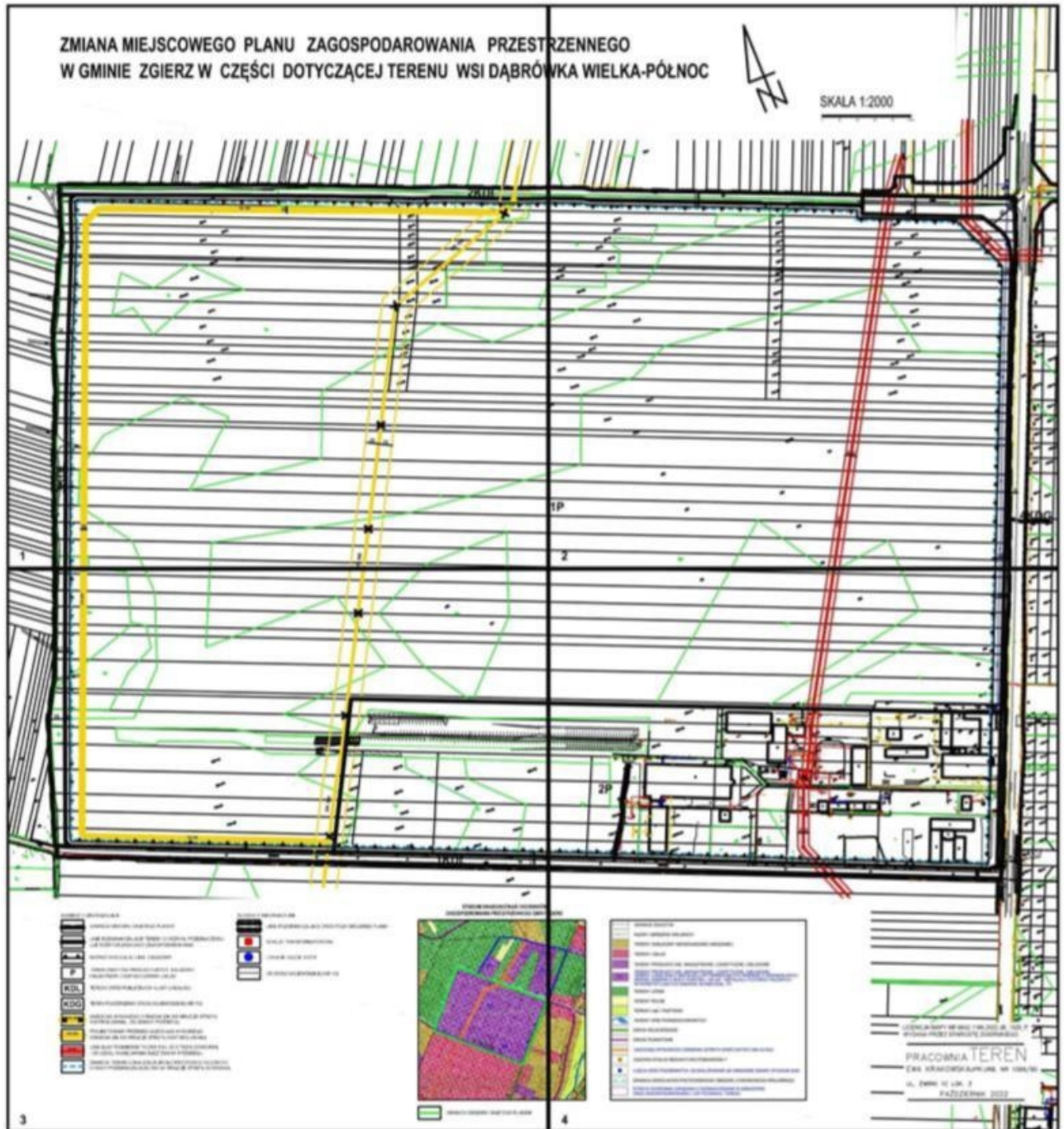
§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgierz.

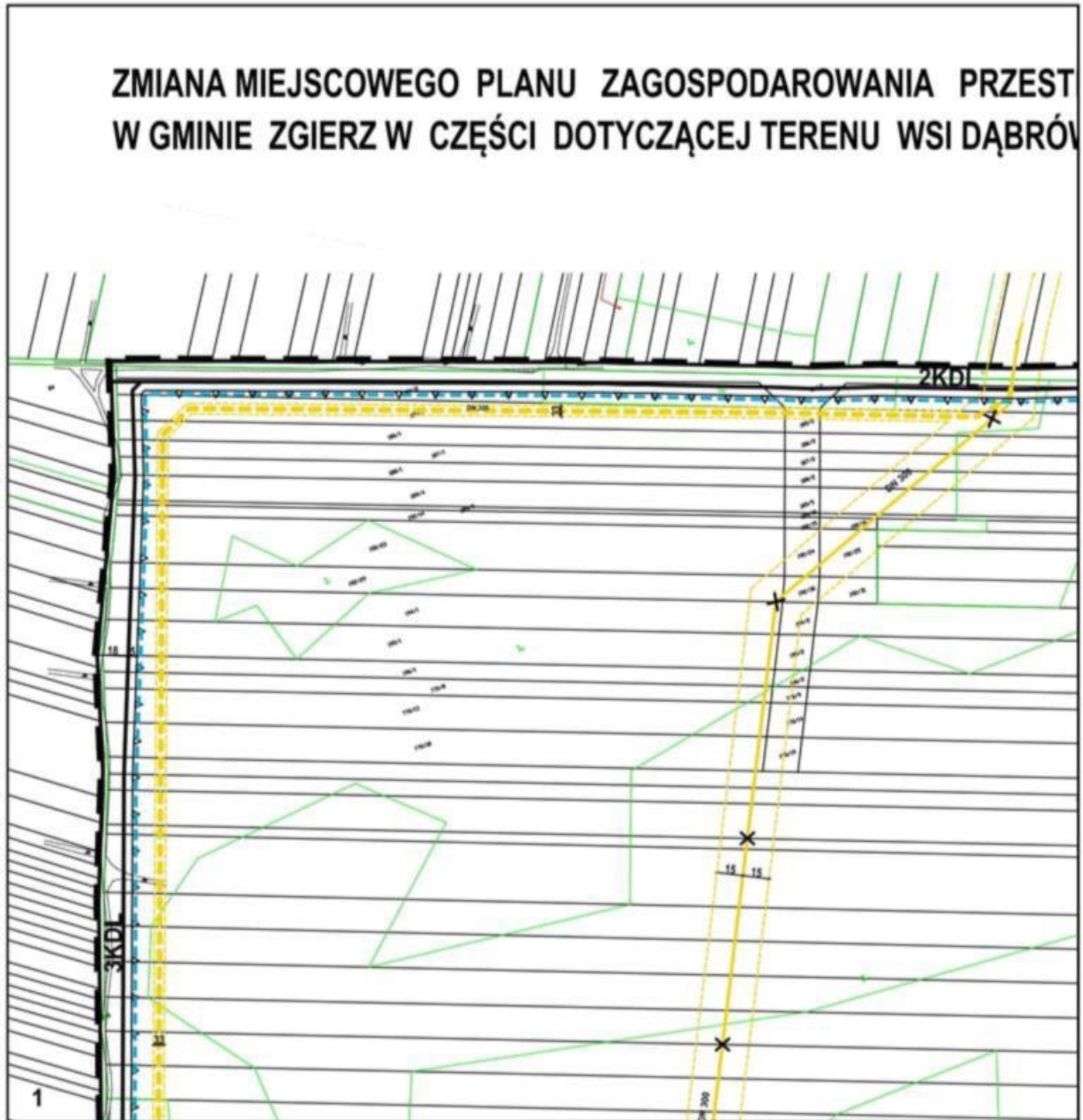
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

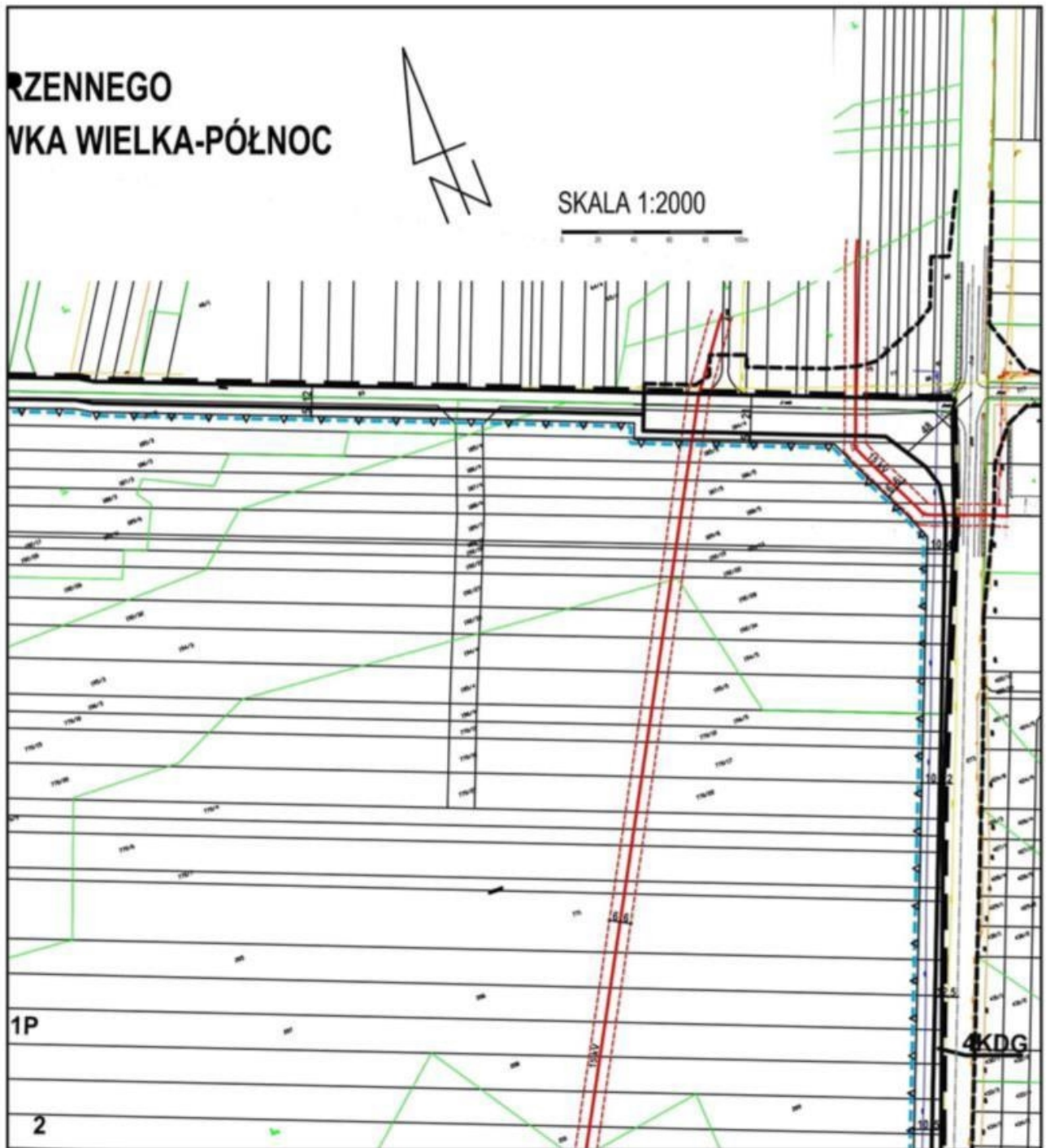
Przewodniczący Rady Gminy
Zgierz

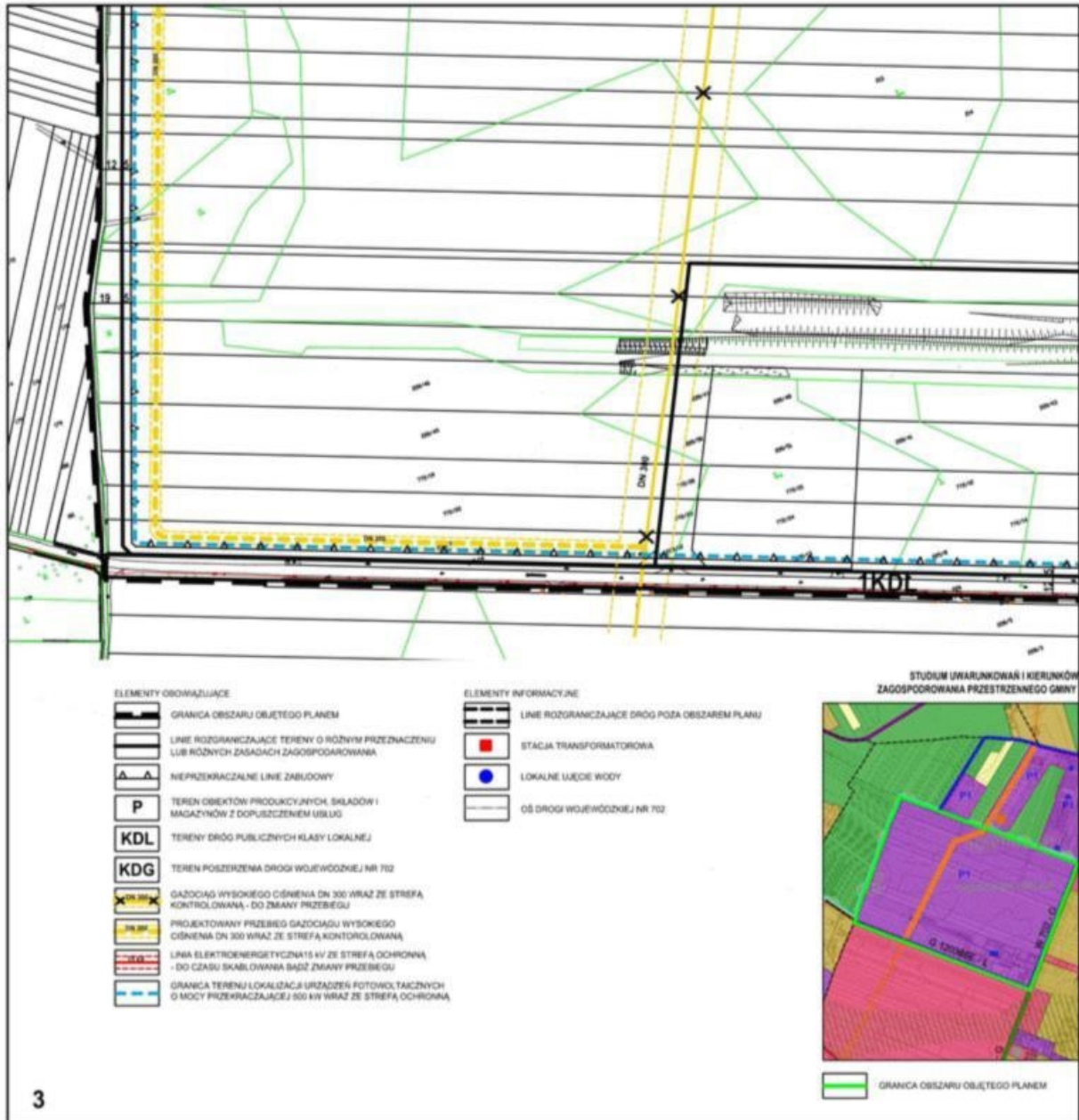
Dariusz Sędzicki

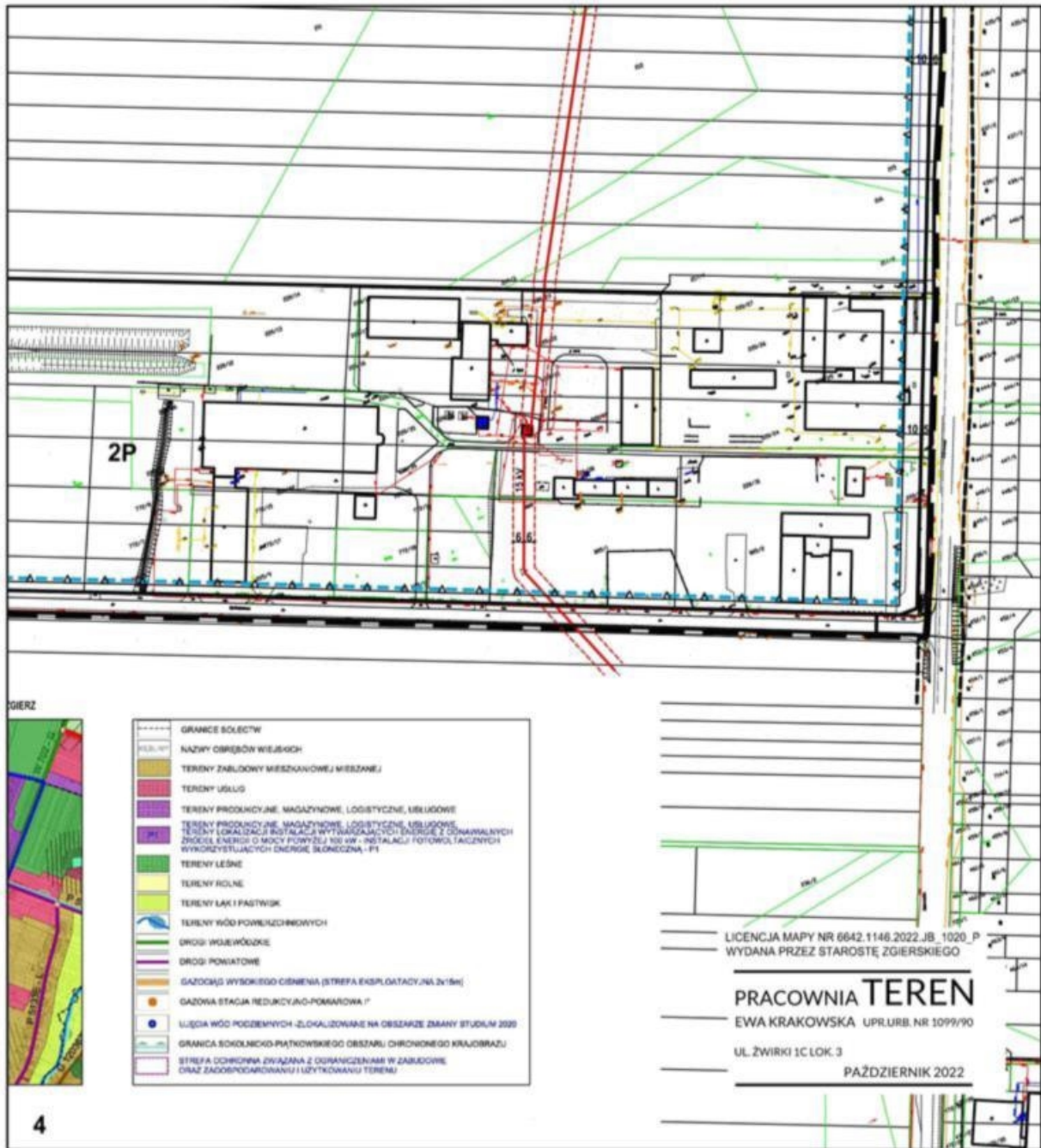
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIX/633/22
Rady Gminy Zgierz
z dnia 22 listopada 2022 r.





















ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE	ELEMENTY INFORMACYJNE
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	 LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	 STACJA TRANSFORMATOROWA
 NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY	 LOKALNE UJĘCIE WODY
 TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW Z DOPUSZCZENIEM USŁUG	 OŚ DRÓGI WOJEWÓDZKIEJ NR 702
 TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ	
 TEREN POSZERZENIA DRÓGI WOJEWÓDZKIEJ NR 702	
 GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 300 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ - DO ZMIANY PRZEBIEGU	
 PROJEKTOWANY PRZEBIEG GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 300 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ	
 LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV ZE STREFĄ OCHRONNĄ - DO CZASU SKABLOWANIA BĄDŹ ZMIANY PRZEBIEGU	
 GRANICA TERENU LOKALIZACJI URZĄDZEŃ FOTOWOLTAYCZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ	

Przewodniczący Rady Gminy
Zgierz

Dariusz Sędzicki

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/633/22

Rady Gminy Zgierz

z dnia 22 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w gminie Zgierz w części dotyczącej terenu wsi Dąbrówka Wielka-Północ

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 202 r. poz. 503, 1846 i 2185) Rada Gminy Zgierz po zapoznaniu się z uwagami, postanawia co następuje:

Procedura pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 26 maja 2021 r. do 18 czerwca 2021 r.

1) Uwaga dotyczy działek nr 185/1, 185/3, 185/5.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody dla zmiany przeznaczenia planowanych dróg (ich likwidacji), pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolem 2KDL i 2KDD.

Wójt Gminy Zgierz nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Wnioskowane działki są obecnie niezainwestowane, ich wielkość i cechy geometryczne oraz brak wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej nie spełniają wymogu samodzielnych działek budowlanych i możliwości realizacji obiektów budowlanych. Dlatego też zapis § 6 pkt 2 tekstu planu wskazuje zasadę zagospodarowania łącznego z działkami posiadającymi dostęp do drogi publicznej.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

2) Uwaga dotyczy działek nr 185/1, 185/3, 185/5.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi, iż proponowana zmiana planu nie kształtuje ładu przestrzennego, gdyż zaniechano uregulowania rozwiązań komunikacyjnych wewnątrz planu poprzez likwidację dróg publicznych, a pozostawienie dowolności przebiegu dróg wewnętrznych i odesłaniu do przepisów odrębnych.

Wójt Gminy Zgierz nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Pozostawiono obecne zapisy planu, które umożliwiają kształtowanie dróg wewnętrznych według faktycznego zapotrzebowania przyszłych inwestorów, w dostosowaniu do wielkości i charakteru przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

3) Uwaga dotyczy uzasadnienia do projektu planu miejscowego.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak uzasadnienia do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Zgierz nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Projekt planu posiada uzasadnienie, które odnosi się do poszczególnych ustaleń planu. Procedura planistyczna odnosi się do wniosków złożonych po ogłoszeniu w prasie, przez obwieszczenie oraz informacji w BIP, czyli złożonych w terminie od 16 lipca 2019 r. do 16 sierpnia 2019 r. (zgodnie z art. 17 ustawy). Analiza zmian w zagospodarowaniu została przyjęta uchwałą Rady Gminy w roku 2016. Zgodnie z art. 33 ustawy, wyniki analizy Wójt przekazuje Radzie Gminy co najmniej raz w czasie kadencji. Obecna kadencja trwa od 2018 do 2023 roku.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

4) Uwaga dotyczy działek nr 192/26, 192/28.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody dla zmiany przeznaczenia planowanej drogi (jej likwidacji) pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonej symbolem 2KDD, na odcinku od ul. Polnej do działek nr ew. 192/26 i 192/28.

Wójt Gminy Zgierz nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Wnioskowane działki są obecnie niezainwestowane, ich wielkość i cechy geometryczne oraz brak wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej nie spełniają wymogu samodzielnych działek budowlanych i możliwości realizacji obiektów budowlanych. Dlatego też zapis § 6 pkt 2 tekstu planu wskazuje zasadę zagospodarowania łącznego z działkami posiadającymi dostęp do drogi publicznej.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

5) Uwaga dotyczy działek nr 192/17, 192/19, 192/20, 192/22.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody dla zmiany przeznaczenia planowanej drogi (jej likwidacji) pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonej symbolem 2KDD, na odcinku od ul. Polnej do działek nr ew. 192/17, 192/19, 192/20, 192/22.

Wójt Gminy Zgierz nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Wnioskowane działki są obecnie niezainwestowane, ich wielkość i cechy geometryczne oraz brak wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej nie spełniają wymogu samodzielnych działek budowlanych i możliwości realizacji obiektów budowlanych. Dlatego też zapis § 6 pkt 2 tekstu planu wskazuje zasadę zagospodarowania łącznego z działkami posiadającymi dostęp do drogi publicznej.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

6) Uwaga dotyczy działek nr 186/1, 186/3, 186/5, 192/16, 192/25, 192/31, 192/32.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody dla zmiany przeznaczenia planowanych dróg (ich likwidacji), pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolem 2KDL i 2KDD.

Wójt Gminy Zgierz nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Wnioskowane działki są obecnie niezainwestowane, ich wielkość i cechy geometryczne oraz brak wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej nie spełniają wymogu samodzielnych działek budowlanych i możliwości realizacji obiektów budowlanych. Dlatego też zapis § 6 pkt 2 tekstu planu wskazuje zasadę zagospodarowania łącznego z działkami posiadającymi dostęp do drogi publicznej.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

7) Uwaga dotyczy działek nr 186/1, 186/3, 186/5, 192/16, 192/25, 192/31, 192/32.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi, iż proponowana zmiana planu nie kształtuje ładu przestrzennego, gdyż zaniechano uregulowania rozwiązań komunikacyjnych wewnątrz planu poprzez likwidację dróg publicznych, a pozostawienie dowolności przebiegu dróg wewnętrznych i odesłaniu do przepisów odrębnych.

Wójt Gminy Zgierz nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Pozostawiono obecne zapisy planu, które umożliwiają kształtowanie dróg wewnętrznych według faktycznego zapotrzebowania przyszłych inwestorów, w dostosowaniu do wielkości i charakteru przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

8) Uwaga dotyczy uzasadnienia do projektu planu miejscowego.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak uzasadnienia do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Zgierz nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Projekt planu posiada uzasadnienie, które odnosi się do poszczególnych ustaleń planu. Procedura planistyczna odnosi się do wniosków złożonych po ogłoszeniu w prasie, przez obwieszczenie oraz informacji w BIP, czyli złożonych w terminie od 16 lipca 2019 r. do 16 sierpnia 2019 r. (zgodnie

z art. 17 ustawy). Analiza zmian w zagospodarowaniu została przyjęta uchwałą Rady Gminy w roku 2016. Zgodnie z art. 33 ustawy, wyniki analizy Wójt przekazuje Radzie Gminy co najmniej raz w czasie kadencji. Obecna kadencja trwa od 2018 do 2023 roku.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

9) Uwaga dotyczy ustaleń § 7 pkt 5 projektu planu miejscowego.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o wykreślenie z treści planu zapisu § 7 pkt 5: "zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii".

Wójt Gminy Zgierz nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Plan dopuszcza możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Profil przyszłej działalności nie może stwarzać wystąpienia awarii na terenie gminy, dlatego też zapis obecny pozostawiono. Ustalenie to podlegało uzgadnianiu i opiniowaniu przez instytucje i organy odpowiedzialne za bezpieczeństwo.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

Procedura drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 20 października 2021 r. do 15 listopada 2021 r.

10) Uwaga dotyczy działek nr 185/1, 185/3, 185/5.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody dla zmiany przeznaczenia planowanych dróg (ich likwidacji), pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolem 2KDL i 2KDD.

Uzasadnienie: Wnioskowane działki są obecnie niezainwestowane, ich wielkość i cechy geometryczne oraz brak wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej nie spełniają wymogu samodzielnych działek budowlanych i możliwości realizacji obiektów budowlanych. Dlatego też zapis § 6 pkt 2 tekstu planu wskazuje zasadę zagospodarowania łącznego z działkami posiadającymi dostęp do drogi publicznej.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

11) Uwaga dotyczy działek nr 185/1, 185/3, 185/5.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody na lokalizację na działce 185/1 i 185/3 przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefą kontrolowaną.

Uzasadnienie: Projektowanie, budowa i przebudowa sieci gazowej należy do kompetencji operatora zarządzającego siecią gazową. Wójt wystąpił do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie w sprawie przebiegu projektowanego gazociągu Ø300, po dokonaniu stosownych korekt ponownie wystąpił o zaopiniowanie projektu planu. Pismem z dnia 13.08.2021 r. GAZ-SYSTEM S.A. zaopiniował bez uwag przebieg projektowanego gazociągu Ø300 w projekcie planu.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

12) Uwaga dotyczy uzasadnienia do projektu planu miejscowego.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak uzasadnienia do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Zgierz nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Projekt planu posiada uzasadnienie, które odnosi się do poszczególnych ustaleń planu. Procedura planistyczna odnosi się do wniosków złożonych po ogłoszeniu w prasie, przez obwieszczenie oraz informacji w BIP, czyli złożonych w terminie od 16 lipca 2019 r. do 16 sierpnia 2019 r. (zgodnie z art. 17 ustawy). Analiza zmian w zagospodarowaniu została przyjęta uchwałą Rady Gminy w roku 2016. Zgodnie z art. 33 ustawy, wyniki analizy Wójt przekazuje Radzie Gminy co najmniej raz w czasie kadencji. Obecna kadencja trwa od 2018 do 2023 roku.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględniła wniesionej uwagi.

13) Uwaga dotyczy działek nr 192/26, 192/28.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody dla zmiany przeznaczenia planowanych dróg (ich likwidacji), pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolem 2KDD, na odcinku od ul. Polnej do działek nr ew. 192/26 i 192/28.

Uzasadnienie: Wnioskowane działki są obecnie niezainwestowane, ich wielkość i cechy geometryczne oraz brak wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej nie spełniają wymogu samodzielnych działek budowlanych i możliwości realizacji obiektów budowlanych. Dlatego też zapis § 6 pkt 2 tekstu planu wskazuje zasadę zagospodarowania łącznego z działkami posiadającymi dostęp do drogi publicznej.

Rada Gminy Zgierz nie uwzględnia wniesionej uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy
Zgierz

Dariusz Sędzicki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/633/22

Rady Gminy Zgierz

z dnia 22 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1692, 1725, 1747, 1768 i 1964) Rada Gminy Zgierz rozstrzyga, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zgierz projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Zgierz w części dotyczącej terenu wsi Dąbrówka Wielka-Północ, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy
Zgierz

Dariusz Sędzicki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/633/22

Rady Gminy Zgierz

z dnia 22 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę