

**UCHWAŁA NR XV/180/19  
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 18 grudnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na południe od ulicy Miodowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na południe od ulicy Miodowej, zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic” przyjętej uchwałą Nr XXVII/316/12 z dnia 20 czerwca 2012 r. Rady Miejskiej w Pabianicach.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na południe od ulicy Miodowej, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, w postaci rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 wraz z wyrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic – stanowiącej Załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – stanowiącego Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącego Załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Plan uchwala się w związku z uchwałą Nr VI/41/15 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na południe od ulicy Miodowej.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają:

- 1) od północy: północna linia rozgraniczająca ul. Miodowej – północna granica działek nr ew. 28-107 i 17-499;
- 2) od wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Hermanowskiej – wschodnie granice działek nr ew. 17-499, 17-513, 18-1, 18-3, 18-5, 18-7, 18-9, 18-11, 18-13, 18-15, 18-17, 18-19, 18-21, 18-23, 18-25, 18-27/1, 18-27/2, 18-29, 18-31, 18-33, 18-35, 18-37;
- 3) od południa: granica Gminy Miejskiej Pabianice;
- 4) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Wiejskiej – zachodnia granica działki nr ew. 28-164.

4. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Plan zawiera ustalenia w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – z uwagi na niewystępowanie form ochrony konserwatorskiej w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – z uwagi na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu dzielą się na:

- 1) ogólne – mające zastosowanie dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem;
- 2) szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów, uzupełniające ustalenia ogólne.

4. Rysunek planu zawiera ustalenia oraz oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym i informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku planu.

5. Definiując ustalenia planu dla poszczególnych terenów, sporządzając wypisy i wyrisy z planu oraz badając zgodność planowanych na obszarze gminy przedsięwzięć z ustaleniami planu, należy brać pod uwagę zapisy zawarte we wszystkich rozdziałach uchwały oraz rysunek planu.

6. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy identyfikować w oparciu o miary ich lokalizacji lub punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu, a w przypadku braku tych miar, poprzez odczyt w oparciu o skalę rysunku planu.

7. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów, wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień 31 października 2019 r.; na ten dzień są również aktualne użyte w planie nazwy własne ulic.

**§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:**

- 1) działka budowlana – w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu linia ograniczająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy (na nie więcej niż 1,50 m): urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, tarasy,

elementów nadwieszzeń takich jak: łączniki, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu - o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej;

- 3) obiekt – obiekt budowlany w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Budowlane;
- 4) obiekty budowlane funkcjonujące sezonowo – w szczególności: altany, ogródki gastronomiczne, kioski, pawilony sprzedaży, wystawiennicze i inne, o powierzchni każdego z nich nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, wysokości do najwyższego punktu przekrycia dachu do 5 m i lokalizowane na nie dłużej niż 6 miesięcy;
- 5) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 6) przepisy odrębne – obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ostateczne decyzje administracyjne;
- 7) przeznaczenie podstawowe terenu – rodzaj przeznaczenia terenu w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej, który dominuje na działce budowlanej i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;
- 8) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia (zabudowy na danej działce budowlanej lub powierzchnia użytkowa w przypadku lokali i pomieszczeń wbudowanych) realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 40% powierzchni możliwej do zrealizowania na działce budowlanej;
- 9) rysunek planu – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 2 ust. 1 pkt. 2 uchwały;
- 10) teren – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określona symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi ten teren spośród innych;
- 11) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w tej ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów**

**§ 5. 1.** Dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu oraz ich symbole:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) Z – tereny zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych;
- 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KDL – klasy lokalnej,
  - b) KDD – klasy dojazdowej.

2. Ustala się następujący sposób oznaczania terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) symbole literowe oznaczają przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z ustaleniami ust. 1.;

2) liczby porządkowe oznaczają kolejność wyznaczonych w planie terenów, dla których ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6. 1.** Realizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Od dróg wewnętrznych wydzielonych na podstawie ustaleń § 14 ust. 2 uchwały ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2 m od granicy działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną.

3. Dla istniejących budynków przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji (docieplenia) jej przekroczenie o maksimum 30 cm.

4. Możliwość docieplenia o max. 30 cm, przebudowy, nadbudowy i bieżącej konserwacji istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy.

5. Możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

- 1) stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo w terenach MNU oraz 1.MN.

6. Realizacja zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.

7. Ze względu na występowanie pokazanych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych, w terenach 1.MN, 1.Z, 1.KDL, 1.KDD obowiązują wskazane na rysunku planu strefy oddziaływania od tych linii (LN 220 kV – po 25 m od osi linii):

- 1) w strefach oddziaływania obowiązuje zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) warunki zagospodarowania w strefach oddziaływania oraz lokalizacja budynków winny uwzględniać obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne, w szczególności dotyczące dopuszczalnego poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 3) w przypadku skablowania lub likwidacji tych linii dopuszcza się zniesienie stref;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości tych stref, w indywidualnych przypadkach, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 220 kV obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

**§ 7.** Dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

**§ 8.** W zakresie warunków dostępu działek budowlanych do drogi publicznej ustala się:

- 1) możliwość wydzielenia nowych dróg wewnętrznych przy uwzględnieniu ustaleń § 14 ust. 2 uchwały;
- 2) dla działek niezainwestowanych nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośredniego lub przez drogę wewnętrzną – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp lub wydzielenie drogi wewnętrznej zgodnie z ustaleniami planu;

- 3) dla działek zainwestowanych nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – zachowanie istniejącego dostępu lub wydzielenie drogi wewnętrznej zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 9.** 1. Udział powierzchni biologicznie czynnej terenu w powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

- 1) zabudowy usługowej w terenach 1.MNU i 2.MNU;
- 2) infrastruktury technicznej, w tym ujęć wody podziemnej;
- 3) dróg publicznych;
- 4) melioracji;
- 5) budowli przeciwpowodziowych;
- 6) zbiorników retencyjnych.

4. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, za wyjątkiem rowów przydrożnych odprowadzających ścieki deszczowe i wody drenażowe.

5. Zakaz realizacji obiektów o funkcji usługowej wyprzedzająco przed realizacją sieci infrastruktury technicznej: wodociągu, sieci elektroenergetycznej.

6. Zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji obszarów odpadów zaliczonych według przepisów odrębnych do kategorii odpadów niebezpiecznych.

7. Obowiązek ochrony przed hałasem terenów, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych:

- 1) oznaczonych MN – jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczonych MNU – jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

8. Obszar zlokalizowany jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Niecka Łódzka"; zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 10.** 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych oraz tereny zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych - Z.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zharmonizowanie w zakresie kolorystyki i użytych materiałów powtarzalnych elementów zagospodarowania – w obrębie poszczególnych grup wyposażenia, w szczególności: ławek, latarni, nawierzchni chodników;
- 2) zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) oświetlenie terenów.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia ogólne w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. Nie wskazuje się nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału.

2. Możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów (powierzchnia, szerokość frontu, kąt położenia granic działek) nowych działek określonych w Rozdziale 9 uchwały przy zachowaniu warunków określonych w niniejszym Rozdziale.

§ 12. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), wyznaczania linii rozgraniczających dróg oraz poprawy parametrów dróg wewnętrznych KDW określonych na rysunku planu, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, powiększenia istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w niniejszym Rozdziale oraz w Rozdziale 9 uchwały dla terenu, na jakim jest zlokalizowana) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

2. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w Rozdziale 9 uchwały minimalnych parametrów nowych działek budowlanych o nie więcej niż 5% ich wartości w przypadkach, kiedy wydzielenie działek o takich parametrach nie jest możliwe.

3. W przypadku dokonywania podziałów na nowe działki budowlane pod realizację zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej ustala się taki sposób dokonywania podziału, w wyniku którego powstaje parzysta liczba działek budowlanych, umożliwiających taką zabudowę.

4. Dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki lub nieruchomości zgodnie z planem.

5. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej bezpośredniego lub na warunkach określonych w § 8 oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

6. Możliwość wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne zgodnie z § 14 ust. 2 i ust. 3 pkt 1.

7. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastrukturalnych, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu do drogi publicznej – bezpośredniego lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej o szerokości co najmniej 5 m, włączonej do układu dróg publicznych określonego w planie lub do innej drogi wewnętrznej.

8. Minimalne szerokości frontów nowych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielonych wokół placów do zawracania.

## **Rozdział 7.**

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

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ drogowy, w tym:

- 1) drogi klasy lokalnej – ul. Wiejska (oznaczona 1.KDL), ul. Skośna (oznaczona 2.KDL), ul. Hermanowska (oznaczona 3.KDL) oraz ul. Miodowa (oznaczona 4.KDL);
- 2) drogi klasy dojazdowej – ul. Skrajna (oznaczona 1.KDD, częściowo zlokalizowana w Gminie Pabianice, poza obszarem objętym planem) oraz projektowane (oznaczone od 2.KDD do 5.KDD);
- 3) drogi wewnętrzne – oznaczone 1.KDW oraz 2.KDW.

2. Dla poszczególnych terenów i wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku podziałów ustala się obsługę komunikacyjną w pierwszej kolejności z przyległych dróg dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych istniejących lub wydzielonych z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 i 3 uchwały, a w drugiej kolejności z dróg lokalnych (KDL).

3. Dla dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno – techniczne:

1) 1. KDL – droga publiczna klasy lokalnej - ul. Wiejska:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- północny odcinek – wynikająca z granic istniejących działek – od 24,7 m do 25,6 m,
- środkowy odcinek – wynikająca z granic istniejących działek – od 17,9 m do 18,2 m,
- odcinek między ul. Skrajną a ul. Skośną – wynikająca z granic istniejących działek – od 24,4 m do 24,9 m;

b) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 220 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 7 uchwały;

2) 2. KDL – droga publiczna klasy lokalnej - ul. Skośna:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 18 m,

b) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, częściowo wynikające z granic istniejących działek;

3) 3. KDL – droga publiczna klasy lokalnej - ul. Hermanowska:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – wynikająca z granic istniejących działek – od 14,9 m do 15,2 m,

b) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, częściowo wynikające z granic istniejących działek;

4) 4. KDL – droga publiczna klasy lokalnej - ul. Miodowa:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m,

b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 2.KDD zgodnie z rysunkiem planu,

c) miejscowe zwężenie do 12,80 m w rejonie skrzyżowania z ul. Wiejską;

5) 1. KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - fragment pasa drogowego ul. Skrajnej znajdujący się w granicach Gminy Miejskiej Pabianice:

a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu wynikająca z granic istniejących działek od 1,3 m do 2,6 m,

b) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 220 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 7 uchwały;

6) 2. KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,

b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogami 3.KDD i 4.KDD zgodnie z rysunkiem planu,

c) miejscowe poszerzenie na łuku drogi do 14 m zgodnie z rysunkiem planu;

7) 3. KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,

b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 5.KDD zgodnie z rysunkiem planu;

8) 4. KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- odcinek północ - południe – 10 m,
- odcinek wschód - zachód – 12 m,

b) zakończona placem do zawracania;

9) 5. KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,

b) miejscowe poszerzenie w rejonie działki nr ew. 28-190/9 do 13,8 m zgodnie z rysunkiem planu,

c) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z ul. Skrajną zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno – techniczne:

1) 1. KDW – droga wewnętrzna - istniejąca:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,00 m do 5,70 m, wynikająca z granic istniejących działek: nr ew. 28-168/8 i 28-170/7,

b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 2.KDL zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2. KDW – droga wewnętrzna - istniejąca:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 2,80 m do 4,90 m, częściowo wynikająca z granic istniejących działek: nr ew.28-189/9 i 28-188/6.

**§ 14. 1.** W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w § 13 ust. 3 ustala się dodatkowo:

1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

2) z uwagi na wskazanie terenów dróg jako terenów przestrzeni publicznej – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;

3) lokalizację chodników co najmniej jednostronnie;

4) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych;

5) możliwość wprowadzania zieleni przydrożnej w miejscach, gdzie jest to możliwe technicznie;

6) możliwość usunięcia drzewostanu będącego w kolizji z projektowanymi jezdniami, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

7) możliwość lokalizowania punktów obsługi podróżnych w formie wiat przy przystankach komunikacji publicznej, ujednoliconych w ramach ciągu ulicznego, w tym wiat z kioskami o powierzchni każdego z nich nie większej niż 8 m<sup>2</sup> i wysokości max. 3,5 m w ilości nie większej niż 1 kiosk na każdym przystanku.

2. Ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

1) szerokość wydzielanej działki drogi wewnętrznej wynosząca:

a) co najmniej 6 m dla obsługi do 4 działek budowlanych włącznie,

b) co najmniej 8 m dla obsługi powyżej 4 działek budowlanych;

2) nakaz włączenia do określonego w planie układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

3. W ramach zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu oraz istniejących wymienionych w § 13 ust. 4 ustala się:



- 1) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do przyległych nieruchomości;
- 2) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania na terenach nowych inwestycji, ustala się ich następujące ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 1 miejsce na każde mieszkanie;
- 2) dla usług co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich.

5. Na terenie dróg publicznych, stref zamieszkania i usług, stref ruchu w obszarze objętym planem ustala się minimalne ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych.

6. Realizacja miejsc do parkowania jedynie jako towarzyszących realizowanej funkcji (przeznaczeniu terenu).

**§ 15. 1.** W zakresie szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyklucza się sytuowanie pod jezdnią nowej infrastruktury podziemnej, z wyjątkiem kanalizacji sanitarnej lub deszczowej i przejść poprzecznych;
- 2) dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą pod jezdnią w przypadku, kiedy zabudowa i wymagania techniczne uniemożliwiają inną lokalizację.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 3) możliwość realizacji i korzystania z indywidualnych ujęć wody;
- 4) realizację sieci w układach pierścieniowych, z adaptacją sieci istniejącej;
- 5) wyposażenie sieci w hydranty do celów przeciwpożarowych, zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach odrębnych.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 3) przy budowie sieci konieczność wyprowadzania rozgałęzień poza granice jezdni;
- 4) do czasu wyposażenia obszaru objętego planem w sieć możliwość realizacji kanalizacji indywidualnej poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia okresowego ich opróżniania przez koncesjonowane firmy;
- 5) możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) po przekazaniu do eksploatacji wybudowanych poszczególnych odcinków sieci, obowiązek podłączenia zabudowanych nieruchomości do systemu kanalizacyjnego – za wyjątkiem nieruchomości posiadających przydomowe oczyszczalnie ścieków wybudowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz spełniające warunki obowiązujących przepisów odrębnych;

7) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi – za wyjątkiem ścieków oczyszczonych w przydomowych oczyszczalniach wybudowanych i eksploatowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) możliwość lokalizacji pompowni ścieków.

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizację sieci w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie do sieci z obowiązkiem ich wcześniejszego retencjonowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) oczyszczanie wód opadowych według przepisów odrębnych;
- 5) separację zanieczyszczeń u źródeł ich powstawania;
- 6) zakaz kształtowania i zagospodarowywania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki;
- 7) zakaz wyprowadzania wód opadowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej z nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, a następnie ich wywóz w systemie zorganizowanym przez uprawnione do tego podmioty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminach z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) budowę sieci napowietrznej lub kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia z bezpośrednim dosyłem energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4/0,23 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość ich lokalizacji w innych terenach;
- 4) możliwość budowy elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 5) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 6) lokalizację wewnętrznych stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej bezpośrednim lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej, z uwzględnieniem zapisów § 12 ust 7;
- 7) w zakresie stacji transformatorowych dopuszczenie:
  - a) realizacji stacji SN/nn jako wbudowanych lub wolnostojących,
  - b) realizacji stacji transformatorowych słupowych SN/nn z możliwością ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) realizację sieci gazowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 3) jako podstawowe źródło zasilania w gaz – projektowana sieć gazowa niskiego ciśnienia.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie poprzez:
  - a) indywidualne instalacje lub urządzenia grzewcze na paliwa nieodnawialne, spełniające wymogi standardów emisyjnych, ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) indywidualne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów ust. 10,
  - c) sieć ciepłą.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej i projektowanej;
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 4) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

10. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) dopuszcza się dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło, wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż wymienione w pkt. 1;
- 3) na panelach słonecznych lub ogniach fotowoltaicznych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających efekt lustra wody dla ptaków i owadów;
- 4) lokalizację paneli słonecznych lub ogni fotowoltaicznych wyłącznie na dachach; panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości**

§ 16. 1. Określa się następujące wysokości stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

- 1) dla terenów oznaczonych: 1.MNU oraz 2.MNU – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych: 3.MNU, 4.MNU oraz 5.MNU – 25%;
- 3) dla terenów oznaczonych: 4.MN – 10%;
- 4) dla terenów oznaczonych: 2.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN oraz 8.MN – 15%.

2. Dla pozostałych terenów – nie stwierdza się wzrostu wartości wskutek uchwalenia planu.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczególne dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych 1.MN oraz 7.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) uzupełniająca:

- usługi,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej:

- 45% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 50% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,0,

d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,

e) możliwość realizowania budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej kolejności,

f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 11,00 m,
- zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej: 6,00 m,

b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,

c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu – dla części terenu 1.MN, znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 220 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 7 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:

a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800,00 m<sup>2</sup>,

b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600,00 m<sup>2</sup>;

- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 20,00 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800,00 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15,00 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 600,00 m<sup>2</sup>,
  - c) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. c z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego 2.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej:
    - 35% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 40% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,0,
  - d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,
  - e) możliwość realizowania budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej kolejności,
  - f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 4 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 11,00 m,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,00 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej;

- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800,00 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600,00 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 20,00 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800,00 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15,00 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 600,00 m<sup>2</sup>,
  - c) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. c z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego 3.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające:
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej:
  - 40% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 45% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 50% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,0,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,
- e) możliwość realizowania budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej kolejności,

- f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 4 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 11,00 m,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,00 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800,00 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600,00 m<sup>2</sup>;
  - c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250,00 m<sup>2</sup>,
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 20,00 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800,00 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15,00 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 600,00 m<sup>2</sup>,
  - c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
    - minimalną szerokość frontu – 8,00 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 250,00 m<sup>2</sup>,
  - d) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - e) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. d z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego 4.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,0,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,
- e) możliwość realizowania budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej kolejności,
- f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 11,00 m,
  - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,00 m,
- b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
- c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 800,00 m<sup>2</sup>;

5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:

- a) minimalną szerokość frontu – 20,00 m,
- b) minimalną powierzchnię działki – 800,00 m<sup>2</sup>,
- c) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
- d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. c z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych 5.MN oraz 6.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające:
  - usługi,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej:
  - 35% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,



- 40% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,0,
  - d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,
  - e) możliwość realizowania budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej kolejności,
  - f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 4 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 11,00 m,
    - zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej: 6,00 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000,00 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800,00 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 20,00 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1000,00 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15,00 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800,00 m<sup>2</sup>,
  - c) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. c z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego 8.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej:
  - 40% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 45% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 50% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,0,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,
- e) możliwość realizowania budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej kolejności,
- f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 11,00 m,
  - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,00 m,
- b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
- c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:

- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800,00 m<sup>2</sup>,
- b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600,00 m<sup>2</sup>,
- c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300,00 m<sup>2</sup>;

5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:

- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
  - minimalną szerokość frontu – 20,00 m,
  - minimalną powierzchnię działki – 800,00 m<sup>2</sup>,
- b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
  - minimalną szerokość frontu – 15,00 m,

- minimalną powierzchnię działki – 600,00 m<sup>2</sup>,
- c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
  - minimalną szerokość frontu – 8,00 m,
  - minimalną powierzchnię działki – 300,00 m<sup>2</sup>,
- d) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
- e) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. d z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego 1.MNU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – równoważnie:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren zabudowy usługowej,

b) uzupełniające:

- zabudowa garażowa i gospodarcza,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,1,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,
- e) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 12,00 m,
- zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,00 m,

b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połąci wynoszącym do 40°,

c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zblokowanej z zabudową usługową;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 800,00 m<sup>2</sup>;

5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:

a) minimalną szerokość frontu – 20,00 m,

- b) minimalną powierzchnię działki – 800,00 m<sup>2</sup>,
- c) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
- d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. c z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego 2.MNU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – równoważnie:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren zabudowy usługowej,

b) uzupełniające:

- zabudowa garażowa i gospodarcza,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,2,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,
- e) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 12,00 m,
- zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,00 m,

b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,

c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zblokowanej z zabudową usługową;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu dla istniejącej zabudowy zagrodowej na działkach o nr. ew. 28-177/2 i 174/4:

a) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu zabudowy mieszkaniowej: 11m,
- maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu zabudowy garażowej i gospodarczej: 8 m,

b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°;

- c) możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi, o nie więcej niż 10% w stosunku do zabudowy istniejącej,
  - d) zakaz prowadzenia działalności hodowlanej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 800,00 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:
- a) minimalną szerokość frontu – 20,00 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki – 800,00 m<sup>2</sup>,
  - c) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. c z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych 3.MNU oraz 4.MNU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – równoważnie:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren zabudowy usługowej,

b) uzupełniające:

- zabudowa garażowa i gospodarcza,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,0,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,
- e) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 12,00 m,
- zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,00 m,

b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,

c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zblokowanej z zabudową usługową;

- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 1000,00 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:
  - a) minimalną szerokość frontu – 22,00 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki – 1000,00 m<sup>2</sup>,
  - c) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. c z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego 5.MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – równoważnie:
    - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - teren zabudowy usługowej,
  - b) uzupełniające:
    - zabudowa garażowa i gospodarcza,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi nie może przekroczyć 40% powierzchni działki możliwej do zabudowy
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,2,
  - d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,
  - e) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 4 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 12,00 m,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,00 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zblokowanej z zabudową usługową;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 600,00 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:

- a) minimalną szerokość frontu – 15,00 m,
- b) minimalną powierzchnię działki – 600,00 m<sup>2</sup>,
- c) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
- d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. c z uwagi na istniejące uwarunkowania.

§ 27. Dla terenów oznaczonych 1.Z oraz 2.Z, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe – równoważnie:

- tereny zieleni urządzonej,
- zbiorniki retencyjne,

b) uzupełniające:

- urządzenia melioracyjne,
- infrastruktura związana z obsługą i utrzymaniem zbiorników wodnych i rowów,
- urządzenia służące regulacji przepływów i ochronie przed powodzią,
- infrastruktura techniczna;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki,
- b) możliwość prowadzenia prac przy brzegach i korycie rowu oraz zbiorników retencyjnych pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
- c) zakaz przegradzania rowu w sposób uniemożliwiający naturalny spływ wód i powietrza,
- d) zakaz realizacji inwestycji uniemożliwiających prowadzenie prac konserwacyjnych przy brzegach i korycie rowu oraz zbiorników retencyjnych,
- e) zakaz zabudowy z wyjątkiem ustaleń pkt. 1 lit. b oraz:
  - budowli służących ochronie i prawidłowemu funkcjonowaniu zbiorników retencyjnych i rowu melioracyjnego, w tym mających na celu zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem określonym w pkt. 1 i przepisami odrębnymi,
  - zbiorników retencyjnych,
  - obiektów małej architektury,
  - budowli przeciwpowodziowych;

3) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu – dla części terenu 1.Z, znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 220 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 7 uchwały;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz:

- a) dla terenu 1.Z – minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 1400,00 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenu 2.Z – minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 300,00 m<sup>2</sup>.

**Rozdział 10.**  
**Przepisy końcowe**

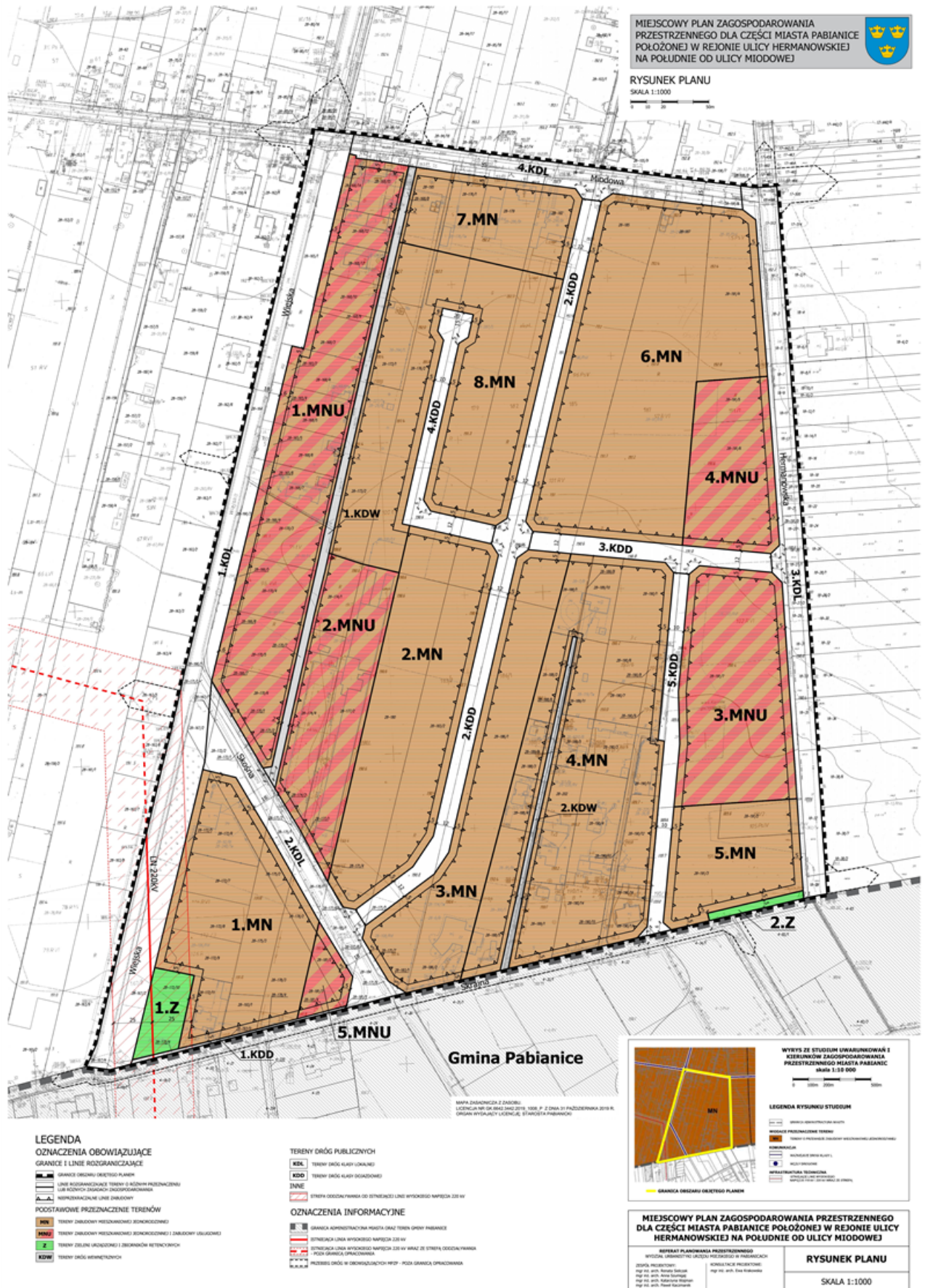
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pabianicach

**Krzysztof Rąkowski**



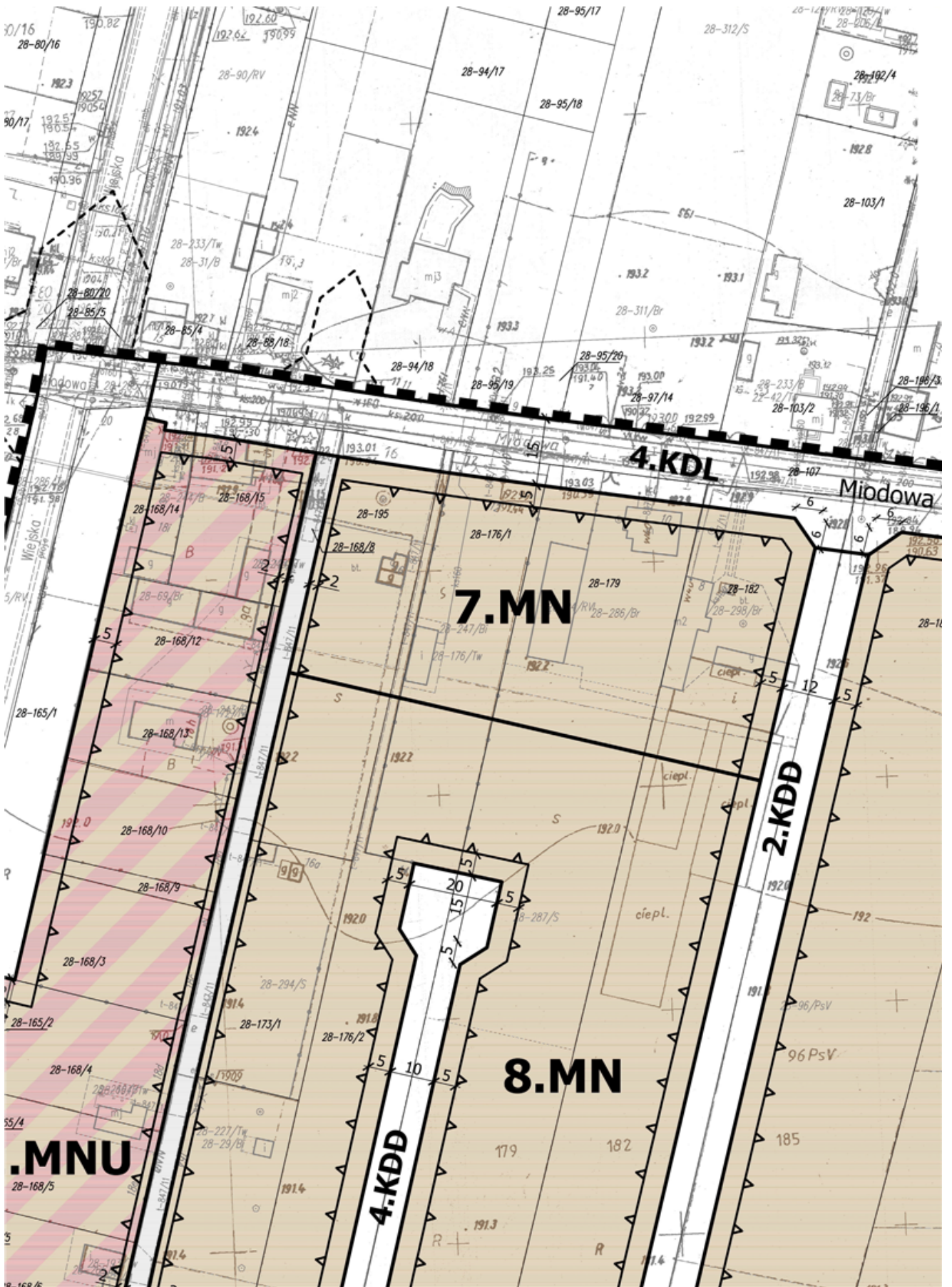
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/180/19  
 Rady Miejskiej w Pabianicach  
 z dnia 18 grudnia 2019 r.





**1.MN**



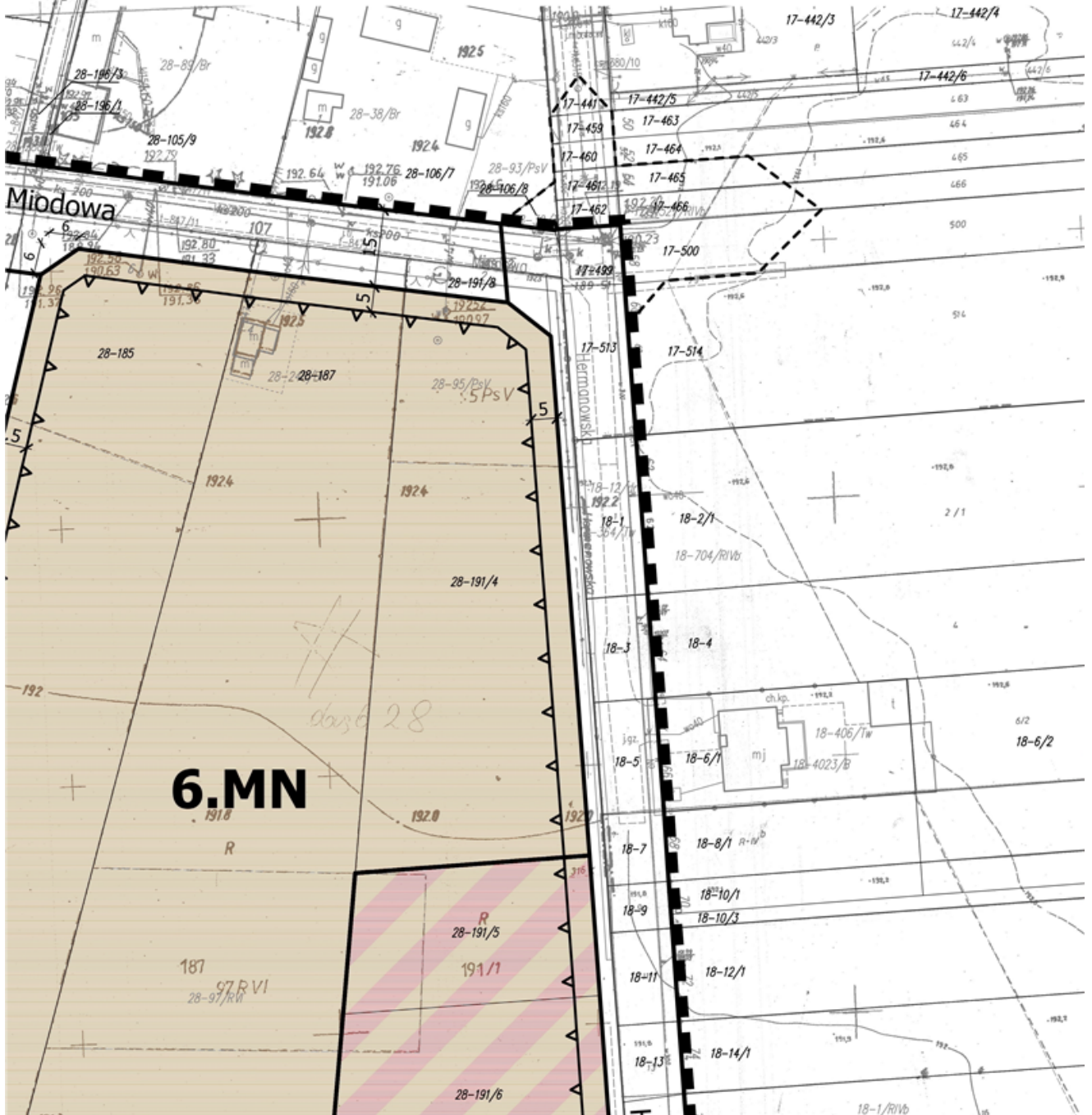


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA PABIANICE  
POŁOŻONEJ W REJONIE ULICY HERMANOWSKIEJ  
NA POŁUDNIU OD ULICY MIODOWEJ

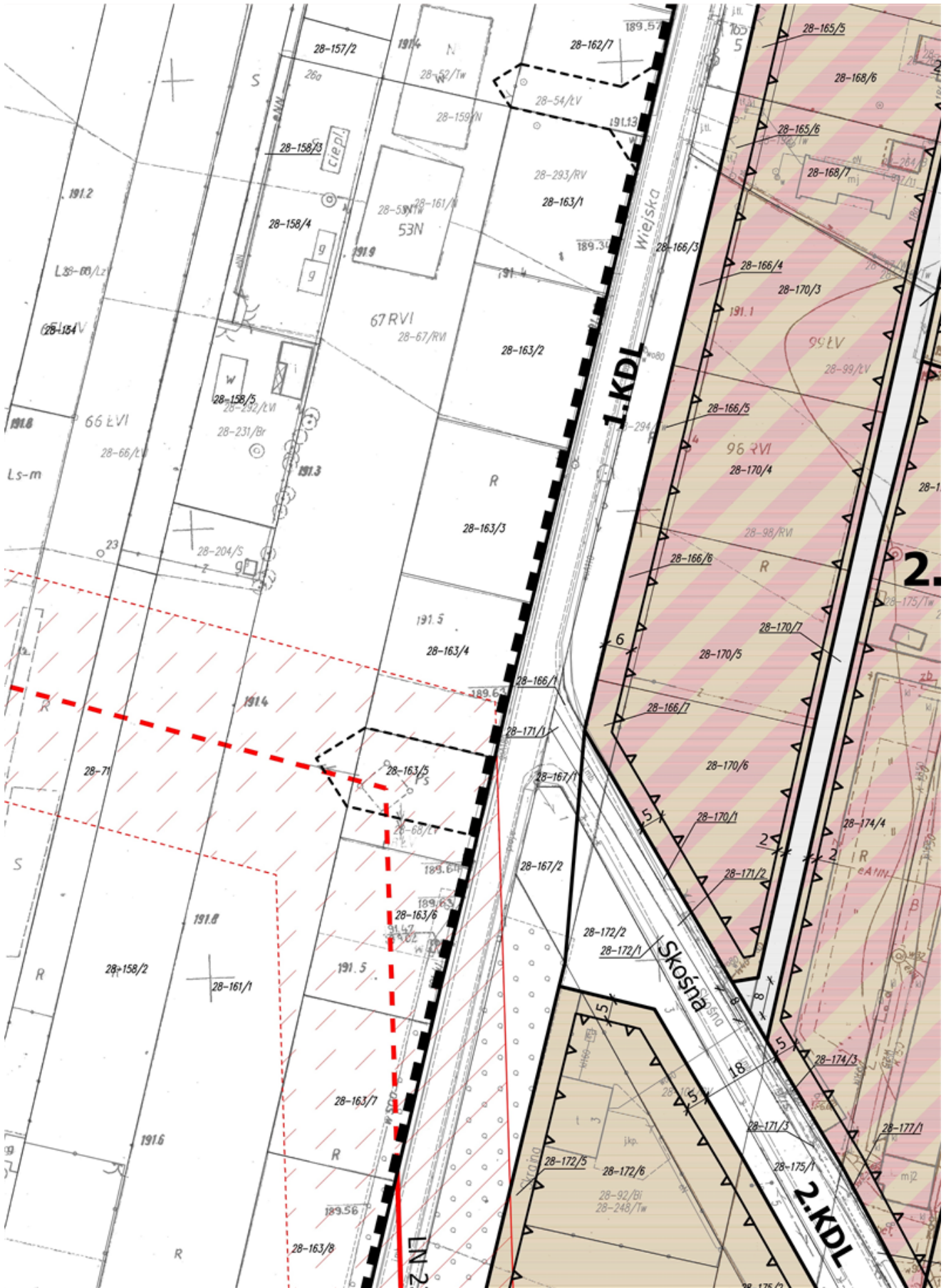


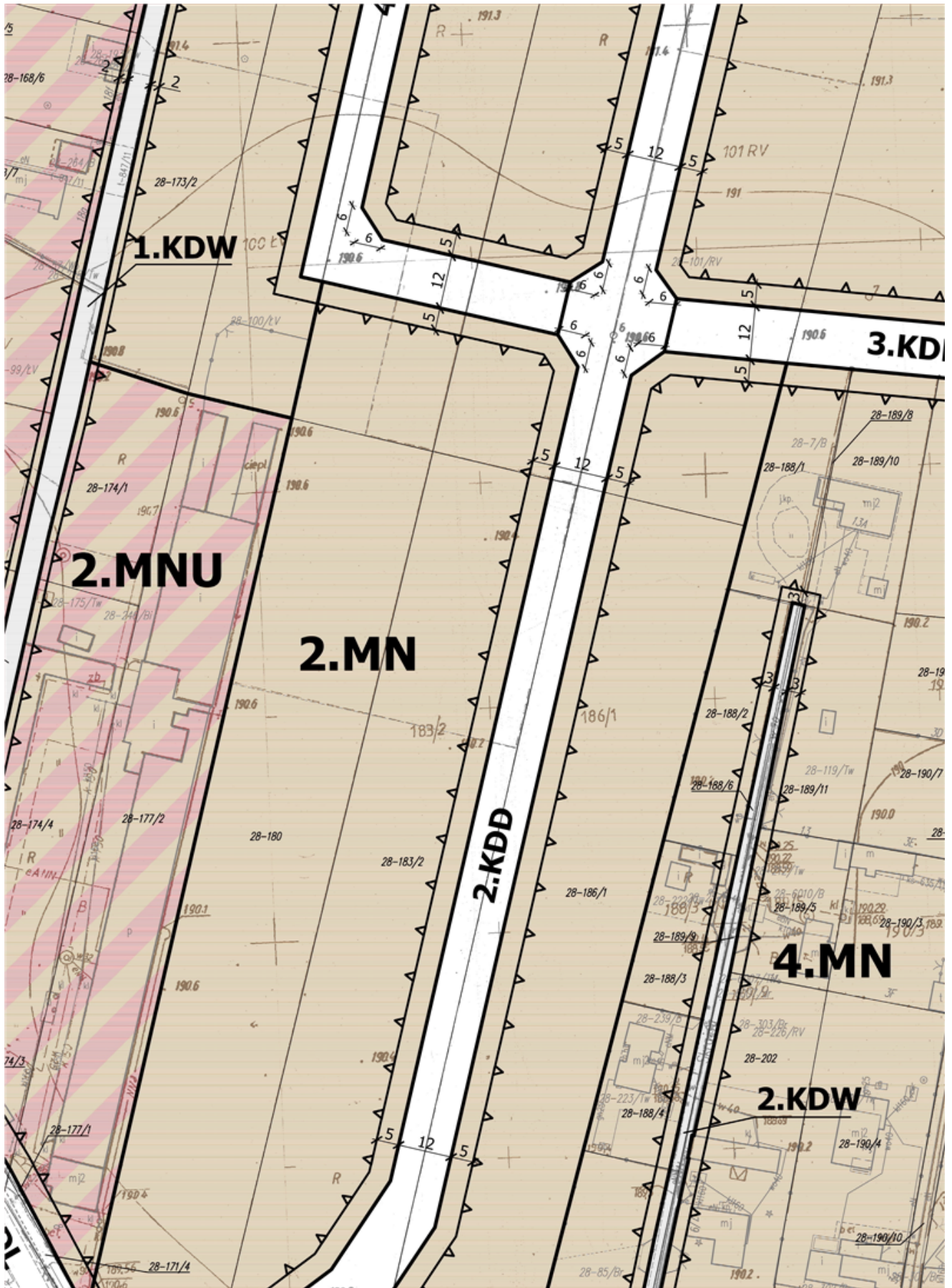
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

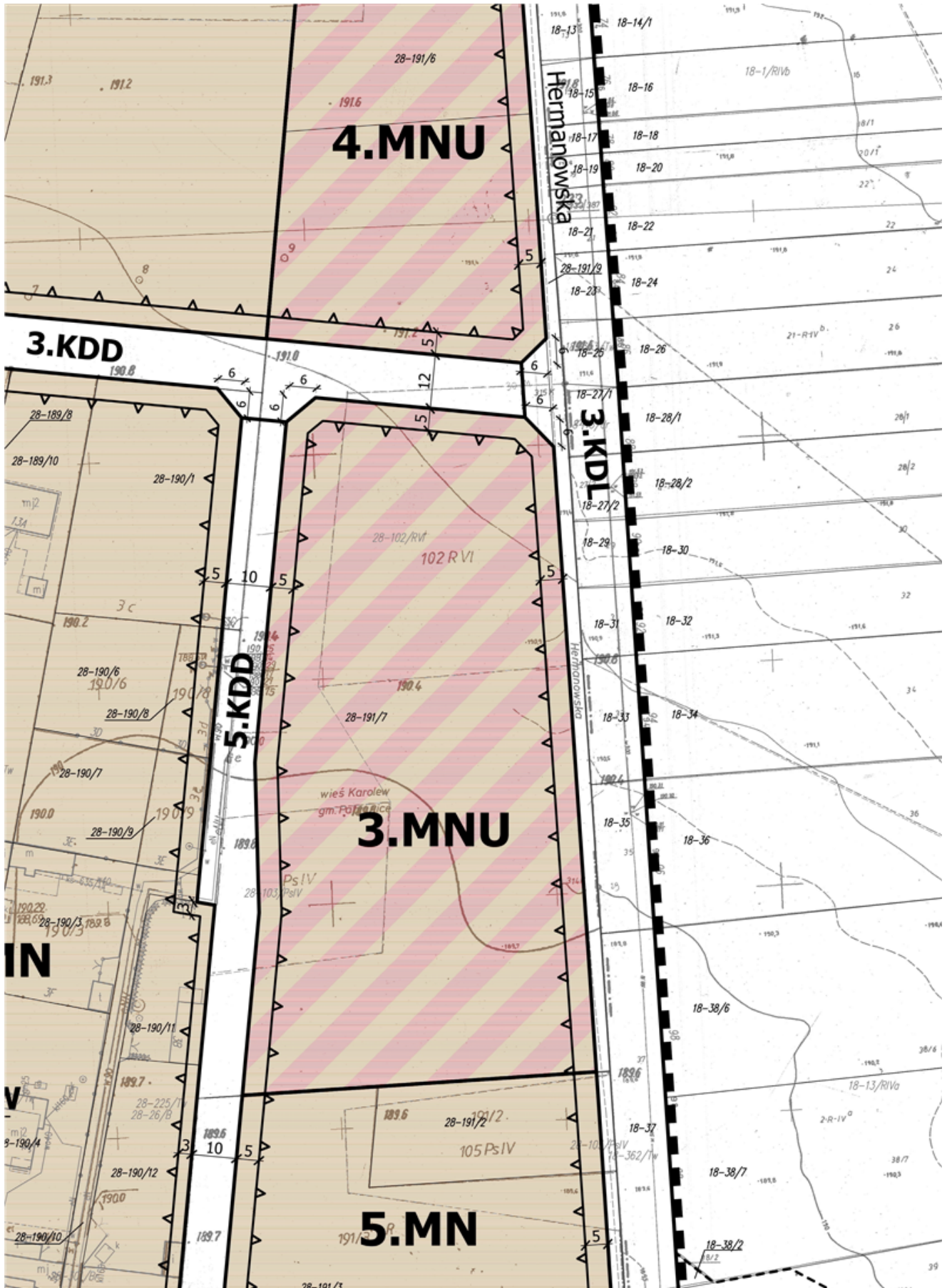


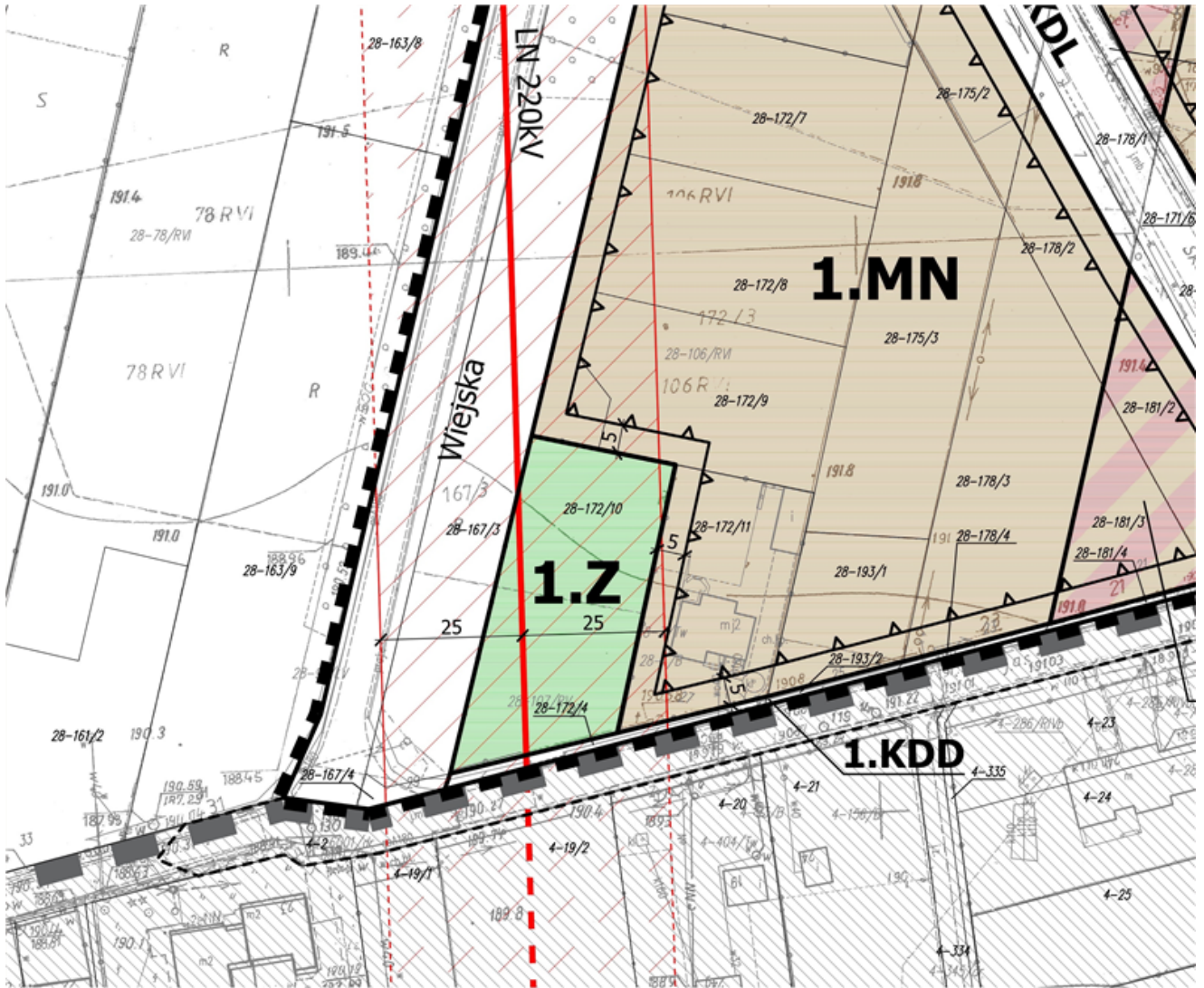



















## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

### PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **Z** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH
-  **KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH


### TERENY DRÓG P

-  **KDL** TERENY DRÓG
-  **KDD** TERENY DRÓG

### INNE

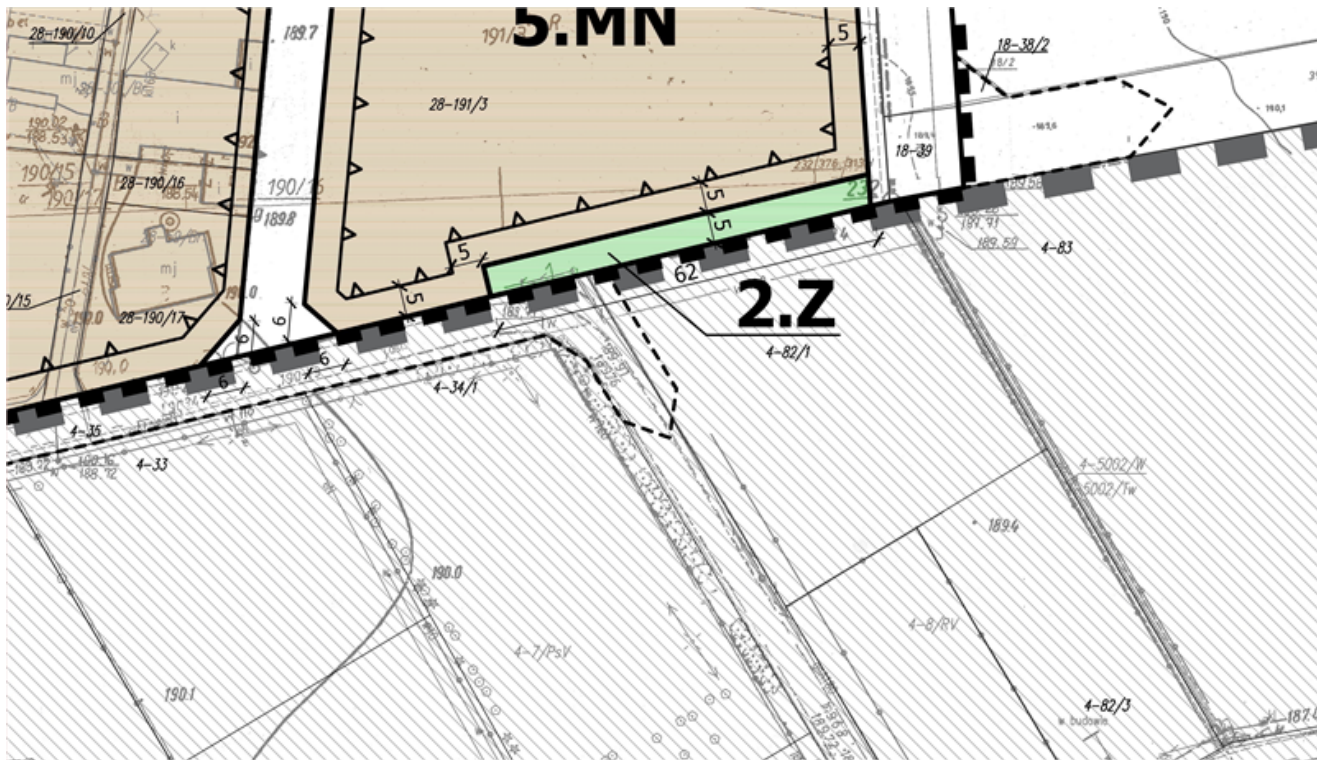
-  STREFA ODDZIAŁANIA

### OZNACZENIA

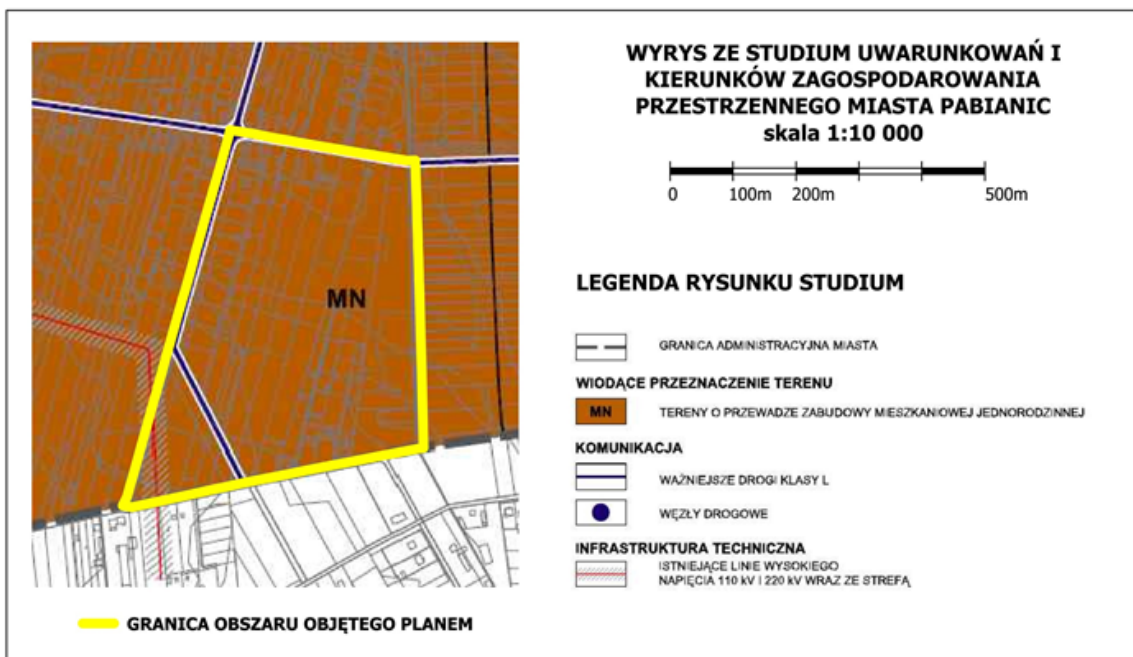
-  GRANICA ADMINISTRACYJNA
-  ISTNIEJĄCA LINIA
-  ISTNIEJĄCA LINIA - POZA GRANICZĄCĄ
-  PRZEBIEG DRÓG







NIKA 2019 R.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI MIASTA PABIANICE POŁOŻONEJ W REJONIE ULICY  
HERMANOWSKIEJ NA POŁUDNIE OD ULICY MIODOWEJ**

<p align="center"><b>REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO</b> WYDZIAŁ URBANISTYKI URZĘDU MIEJSKIEGO W PABIANICACH</p>		<p align="center"><b>RYSUNEK PLANU</b></p>
<p>ZESPÓŁ PROJEKTOWY: mgr inż. arch. Renata Sielczak mgr inż. arch. Anna Szumigaj mgr inż. arch. Katarzyna Wajman mgr inż. arch. Paweł Kaczmarek</p>	<p>KONSULTACJE PROJEKTOWE: mgr inż. arch. Ewa Krakowska</p>	
		<p>SKALA 1:1000</p>



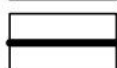
# LEGENDA

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

### PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH



TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

### TERENY DRÓG PUBLICZNYCH



TERENY DRÓG KLASY LOKALNEJ



TERENY DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ

### INNE



STREFA ODDZIAŁYWANIA OD ISTNIEJĄCEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220 kV

## OZNACZENIA INFORMACYJNE



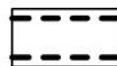
GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ORAZ TEREN GMINY PABIANICE



ISTNIEJĄCA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220 kV



ISTNIEJĄCA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220 kV WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA  
- POZA GRANICĄ OPRACOWANIA



PRZEBIEG DRÓG W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP - POZA GRANICĄ OPRACOWANIA

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na południe od ulicy Miodowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) Rada Miejska w Pabianicach, po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi i częściowo nieuwzględnionymi uwagami, podtrzymuje stanowisko Prezydenta Miasta Pabianic w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego.

Pierwsza procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 26.06.2019 r. do 24.07.2019 r.

1. Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działek nr ewid. 190/16, 190/12, ul. Skrajna 3A oraz działek nr ewid. 190/1, 190/10, 190/17, 191/3, 191/7, ul. Miodowa 2 (teren pasa drogowego 5.KDD).

Treść uwagi: Składający uwagę wyraził brak zgody na projektowaną drogę publiczną 5.KDD, ze względu na blokowanie pasa terenu działki uwagodawcy wzdłuż granicy z projektowaną drogą oraz "stworzenie niebezpieczeństwa w bliskiej odległości od bardzo ostrego zakrętu".

**Prezydent Miasta Pabianic częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

Uzasadnienie:

Przeznaczenie obszaru objętego m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wymaga zapewnienia mu obsługi komunikacyjnej adekwatnej do planowanej funkcji. Wskazana w m.p.z.p. siatka dróg publicznych uwzględnia szereg aspektów, które wynikają z m.in. możliwości odprowadzenia wód deszczowych, analizy ukształtowania terenu, stanu własności, stanu zagospodarowania i zainwestowania, wymagań prawnych, itd. Ponadto projektowana droga publiczna 5.KDD nie narusza terenu działek uwagodawcy. "Blokada pasa działki wzdłuż granicy" wiąże się z wyznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi publicznej, co jest wymagane przepisami prawa. Niemniej jednak zapisy planu umożliwiają utrzymanie i eksploatację budynków istniejących sytuowanych w całości lub części przed tą linią poprzez "*możliwość docieplenia o max. 30 cm, przebudowy, nadbudowy i bieżącej konserwacji istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy*". Zapisy te można zastosować do obu budynków znajdujących się na wnioskowanych działkach. Należy ponadto zauważyć, iż jeden z tych budynków posiada otwory okienne w ścianie zlokalizowanej w granicy działki, co z punktu widzenia prawa budowlanego jest nieprawidłowe. Ustalony na rysunku planu przebieg drogi 5.KDD automatycznie "zalegalizuje" te okna, gdyż granica, w której są zlokalizowane, stanie się granicą z terenem pasa drogowego, nie zaś granicą między dwiema działkami budowlanymi. Uwaga w zakresie argumentu uwagodawcy podkreślającego "stwarzanie niebezpieczeństwa" z powodu bliskości z "ostrym zakrętem" nie została uwzględniona, gdyż skrzyżowanie projektowanej drogi z ulicą Skrajną (będącą w całości na terenie Gminy wiejskiej Pabianice) zlokalizowane jest w odległości ok. 50 m (w osiach skrzyżowań) od „zakrętu” ul. Skrajnej. Jest to odległość zgodna z wymogami ustawy o drogach publicznych. Ponadto taki układ połączenia projektowanej drogi 5.KDD z ul. Skrajną, zarządzaną przez Gminę Pabianice,

spotkał się z akceptacją wójta tej Gminy, co wyraził w pozytywnej opinii podczas procedowania projektu m.p.z.p.

**Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianic.**

2. Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr ewid. 190/11 ul. Skrajna 3B oraz działek nr ewid. 190/1, 190/10, 190/17, 191/3, 191/7, ul. Miodowa 2 (teren pasa drogowego 5.KDD).

Treść uwagi: Składający uwagę wyraził brak zgody na projektowaną drogę publiczną 5.KDD, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo działki uwagodawcy z dwoma drogami: wewnętrzną prywatną i projektowaną publiczną. Brak zgody na przebieg linii zabudowy w odległości 5 m od granicy działki, co zdaniem uwagodawcy uniemożliwi budowę i rozbudowę istniejącego budynku.

**Prezydent Miasta Pabianic częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

Uzasadnienie:

Przeznaczenie obszaru objętego m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wymaga zapewnienia mu obsługi komunikacyjnej adekwatnej do planowanej funkcji. Wskazana w m.p.z.p. siatka dróg publicznych uwzględnia szereg aspektów, które wynikają z m.in. możliwości odprowadzenia wód deszczowych, analizy ukształtowania terenu, stanu własności, stanu zagospodarowania i zainwestowania, wymagań prawnych, itd. Ponadto projektowana droga publiczna 5.KDD nie narusza terenu działek uwagodawcy. Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi publicznej jest wymagane przepisami prawa. Niemniej jednak zapisy planu umożliwiają utrzymanie i eksploatację budynków istniejących sytuowanych w całości lub części przed tą linią poprzez *"możliwość docieplenia o max. 30 cm, przebudowy, nadbudowy i bieżącej konserwacji istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy"*. Fakt "przecięcia" istniejących budynków projektowaną linią zabudowy uniemożliwia rozbudowę tych budynków poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy jedynie w pasie terenu między linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicę, zezwalając tu jednocześnie na działania zacytowane wyżej.

**Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianic.**

3. Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr ewid. 170/7, ul. Skośna 4 (dojazd do działki 174/1).

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskował o przywrócenie szerokości drogi wewnętrznej (dojazdowej do działki 174/1) do szerokości 9 m zgodnie z obowiązującym m.p.z.p.

**Prezydent Miasta Pabianic nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

Uzasadnienie:

Szerokość określonej na rysunku planu drogi wewnętrznej 1.KDW (ok. 5 m) wynika z szerokości istniejących działek o nr. ew. 170/7 i 168/8, które pozostają we współwłasności właścicieli działek przyległych i stanowią drogę dojazdową do ich działek, umożliwiającą nieruchomościom przyległym dostęp do drogi publicznej. Uwagodawca nie jest współwłaścicielem działki, której dotyczy uwaga. Utrzymanie określonej w obecnie obowiązującym m.p.z.p. szerokości 9 m wymagałoby podzielenia do ww. działek nr ew. 170/7 i 168/8 fragmentów działek przyległych, na co nie wyrazili zgody właściciele tych działek, zarówno podczas przeprowadzonych na etapie tworzenia koncepcji planu spotkań w ramach partycypacji społecznych, jak i w złożonych wnioskach o zmianę m.p.z.p. oraz wnioskach składanych w procedurze planistycznej. Szerokość istniejących działek będących drogą wewnętrzną (która nie jest drogą publiczną) została określona przez ich właścicieli na etapie dokonywania podziału, i określona wówczas jako wystarczająca dla skomunikowania przyległych działek budowlanych

z siecią dróg publicznych. Ponadto, zgodnie z przepisami budowlanymi (§ 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) *"do działek budowlanych należy zapewnić dojazd i dojazd do drogi publicznej, odpowiedni do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania (...). Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. (...) Dopuszcza się zastosowanie (...) ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m (...)."*

**Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianic.**

4. Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działek nr ewid. 191/5, 191/6, 191/7, ul. Miodowa 2.

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskował o zachowanie dotychczasowego przeznaczenia MN. Wyraził sprzeciw wobec zmiany na 3.MNU i 4.MNU, które „daje zbyt szerokie spektrum działalności usługowej”.

**Prezydent Miasta Pabianic nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

Uzasadnienie:

Przeznaczenie terenów 3.MNU i 4.MNU (działki 191/7, 191/6, 191/5) jest wynikiem realizacji wniosków właścicieli tych działek i poparte jest argumentem ich usytuowania - racjonalnym jest umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej przy ulicach o wyższej klasie drogi, a taką jest ul. Hermanowska (droga klasy lokalnej).

**Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianic.**

5. Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działek nr ewid. 191/5, 191/6, 191/7, ul. Miodowa 2.

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia terenów 3.MNU i 4.MNU na przeznaczenie MN.

**Prezydent Miasta Pabianic nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

Uzasadnienie:

Przeznaczenie terenów 3.MNU i 4.MNU (działki 191/7, 191/6, 191/5) jest wynikiem realizacji wniosków właścicieli tych działek i poparte jest argumentem ich usytuowania - racjonalnym jest umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej przy ulicach o wyższej klasie drogi, a taką jest ul. Hermanowska (droga klasy lokalnej).

**Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianic.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/180/19

Rady Miejskiej w Pabianicach

z dnia 18 grudnia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pabianicach 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 (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na południe od ulicy Miodowej - Rada Miejska w Pabianicach postanawia, co następuje:

**§ 1.** Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Pabianicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na południe od ulicy Miodowej, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

## UZASADNIENIE

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Rady Miejskiej Nr VI/41/15 z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na południe od ulicy Miodowej. Obejmuje swoimi ustaleniami obszar o powierzchni ok. 20 ha.

Celem podjęcia prac planistycznych było:

- 1) uaktualnienie zapisów obowiązującego planu i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących przepisów prawa, aby umożliwić bardziej racjonalne zagospodarowanie terenu i rozwój istniejących oraz planowanych funkcji;
- 2) zmiana zapisów obowiązujących planów ograniczających zagospodarowanie terenu (m.in. uaktualnienie przebiegu linii elektroenergetycznej 2x220 kV);
- 3) dostosowanie układu komunikacyjnego do potrzeb przekształcającego się obszaru i uaktualnienie przebiegu dróg publicznych;
- 4) dostosowanie zapisów w szczególności ustaleń w zakresie scaleń i podziału terenu do aktualnych przepisów prawa;
- 5) dostosowanie zapisów dotyczących podziałów do aktualnego stanu zainwestowania terenu.

Procedura formalno – prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedurę rozpoczęto w dniu przystąpienia do sporządzania projektu planu t. j. w dniu 29 stycznia 2015 r., w stanie prawnym określonym w Dz. U z 2012 r. poz. 647, 651, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379, 768 i 1133. Z uwagi na późniejsze wejście w życie zmian wprowadzonych m.in. ustawą o rewitalizacji oraz ustawą o związkach metropolitalnych, które dla spraw wszczętych i niezakończonych nie przewidywały przepisów przejściowych, procedurę planistyczną kontynuowano w oparciu o stan prawny określony w Dz.U. z 2015 r. poz. 22, 199, 443, 774, 1265, 1434, 1731, 1777, 1830 i 1890; z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579; z 2017 r. poz. 730, 1566; z 2018 r. poz. 1496, 1544, oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815. Projekt poddany był szerokiej konsultacji społecznej, dwukrotnie był wykładany do publicznego wglądu oraz uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia organów i instytucji zewnętrznych.

Ustalenia planu w większości stanowią kontynuację prowadzonej przez Miasto Pabianice polityki przestrzennej, zapisanej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Realizacja ustaleń planu pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie, dostosowane do szczególnych wartości, jakie posiadają tereny objęte planem dla tożsamości i wizerunku miasta.

Biorąc powyższe pod uwagę Prezydent Miasta Pabianic kieruje do Rady Miejskiej, celem uchwalenia, projekt uchwały wraz z załącznikami:

1. rysunek planu sporządzonego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic;
2. lista nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu planu;
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.