

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów  
położonych w Pabianicach w rejonie ul. gen. Romualda Traugutta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 oraz 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922, 1873 oraz 1986), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach w rejonie ul. gen. Romualda Traugutta, 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.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach w rejonie ul. gen. Romualda Traugutta, 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;
- 5) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego – stanowiącego Załącznik Nr 4 do uchwały.

2. Plan uchwała się w związku z uchwałą Nr X/124/19 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 3 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach w rejonie ul. gen. Romualda Traugutta.

3. 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, 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

5. 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.

6. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów, wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień 15 lipca 2021 r., na ww. dzień są również aktualne użyte w planie nazwy własne ulic.

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

- 1) budynek dozoru – wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony obiekt budowlany o funkcji stróżówki, portierni;
- 2) działka budowlana – w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) 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 jednak niż 1,50 m): urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, tarasy, elementów nadwieszonych takich jak: łączniki, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu;
- 4) obiekt – obiekt budowlany w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Budowlane;
- 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;
- 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 oraz 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;
- 12) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego istniejącego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu lub stropodachu; parametr ten nie dotyczy wyniesionych ponad płaszczyznę dachu lub stropodachu elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych;
- 13) zieleń izolacyjna – pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (min. 2,0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min 50 % gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;
- 3) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 4) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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.** Lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Od dróg wewnętrznych wydzielonych na podstawie ustaleń § 11 ust. 4 uchwały ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2 m od granicy działki przeznaczonej na drogę wewnętrzną.

3. Dla istniejących budynków przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji (docieplenia) tych budynków możliwość wysunięcia docieplenia o maksymalnie 30 cm przed ustaloną niniejszym planem linię zabudowy.

4. Możliwość docieplenia o maksymalnie 30 cm, przebudowy, nadbudowy i remontu 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 od strony dróg publicznych i wewnętrznych:

- 1) budynków dozoru i obsługi wjazdów, o wysokości nieprzekraczającej 4 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej nieprzekraczającej 18 m<sup>2</sup>;
- 2) stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Realizacja zabudowy w oparciu o zasady zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.

7. Dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, obowiązują przepisy odrębne w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

8. Ze względu na prawidłowość funkcjonowania istniejącego lotniska obowiązują, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia dotyczące:

- 1) wysokości obiektów naturalnych oraz sztucznych, w tym obiektów budowlanych i umieszczonych na nich urządzeń;
- 2) budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą sprzyjać występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7. 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 lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

4. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:

- 1) przedsięwzięć realizowanych w terenach oznaczonych 1.PU oraz U,
- 2) infrastruktury technicznej, w tym ujęć wód podziemnych;
- 3) dróg publicznych i wewnętrznych.

5. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

6. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować:

- 1) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 2) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenie norm dopuszczalnych stężeń określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przekroczenie dopuszczalnych poziomów wibracji.

7. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

8. Zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenów odpadów zaliczonych według przepisów odrębnych do kategorii odpadów niebezpiecznych.

9. Obowiązek zapewnienia na terenie każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Zakaz składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.

11. Tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej i nie obowiązuje na nich dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych; zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności usług zdrowia i oświaty.

12. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

13. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zakaz stosowania do celów grzewczych paliw nie spełniających wymagań jakościowych wynikających z przepisów odrębnych;

- 2) zakaz stosowania urządzeń i instalacji przekraczających graniczne wartości emisji określone w przepisach odrębnych.

14. W zakresie ochrony wód ustala się:

- 1) nakaz ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez zagospodarowanie w sposób umożliwiający wykorzystanie ich na miejscu oraz odprowadzenie do ziemi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz kształtowania i zagospodarowywania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki budowlane;
- 5) zakaz wyprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek.

15. Obszar zlokalizowany jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Niecka Łódzka":

- 1) zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 8. 1.** Jako teren przestrzeni publicznej wskazuje się teren drogi publicznej KDD.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zharmonizowanie w zakresie kolorystyki i użytych materiałów powtarzalnych elementów zagospodarowania – w obrębie poszczególnych grup wyposażenia;
- 2) zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) oświetlenie terenów;
- 4) zagospodarowanie spójne z zagospodarowaniem pasa drogowego ul. Traugutta z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych

#### **Rozdział 6.**

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

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

2. Możliwość przeprowadzenia scalenia i 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 budowlanych określonych w Rozdziale 9 uchwały (dla terenu, na jakim są zlokalizowane), przy zachowaniu warunków określonych w niniejszym Rozdziale.

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

**§ 10. 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 pasów drogowych oraz poprawy parametrów dróg wewnętrznych, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w niniejszym Rozdziale

oraz w Rozdziale 9 uchwały dla terenu, na jakim jest zlokalizowana).

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

4. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej, drogi wewnętrznej oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

5. 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.

## **Rozdział 7.**

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

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

- 1) drogę klasy dojazdowej – ul. Romualda Traugutta (w obrębie planu fragment pasa drogowego tej ulicy oznaczony KDD);
- 2) drogę wewnętrzną – oznaczoną KDW.

2. Dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku podziałów ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej (KDD), drogi wewnętrznej istniejącej (KDW) oraz dróg wewnętrznych wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu z uwzględnieniem ustaleń ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu.

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

- 1) KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - fragment pasa drogowego ul. Romualda Traugutta:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu wynikająca z przebiegu granic istniejącej działki nr ew. 8-420/6 – od 0 m do 5 m,
  - b) miejscowe poszerzenie do 7,75 m w rejonie skrzyżowania, wynikające z przebiegu granic istniejącej działki nr ew. 8- 400/83,
  - c) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
  - d) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) z uwagi na wskazanie terenu drogi jako terenu przestrzeni publicznej – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 2) KDW – droga wewnętrzna:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z przebiegu granic istniejących działek nr ew. 8-400/59 i 8-400/60 – od 9,7 m do 16,8 m,
  - b) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zagospodarowanie w formie ciągu komunikacyjnego stanowiącego dojazd do przyległych nieruchomości.

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

- 1) szerokość wydzielanej działki drogi wewnętrznej wynosząca co najmniej 8 m, ale nie więcej niż 12 m;
- 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.

5. W ramach zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych wydzielonych zgodnie z ustaleniami

planu ustala się:

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

**§ 12. 1.** W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach terenu inwestycji, ustala się ich następujące ilości:

- 1) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 2) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:
  - co najmniej co najmniej 1 miejsce na 10 osób zatrudnionych w obiekcie
  - dla obiektów przekraczających 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – co najmniej 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu ;
- 3) dla lokali mieszkalnych co najmniej 1 miejsce na każdy lokal;
- 4) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 3 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych.

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

**§ 13. 1.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz istniejących ujęć wód podziemnych;
- 3) realizację sieci w układach pierścieniowych, z adaptacją sieci istniejącej;
- 4) wyposażenie sieci w hydranty do celów przeciwpożarowych, zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach odrębnych.

2. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie do sieci z obowiązkiem wcześniejszego retencjonowania ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zasilanie z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów ust. 8;
- 3) 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.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) budowę urządzeń i sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) zaopatrzenie z:
    - a) indywidualnych instalacji lub urządzeń ogrzewczych na paliwa nieodnawialne, spełniających wymogi standardów emisyjnych, ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów ust. 8,
    - c) sieci ciepłej.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
8. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 2) lokalizację paneli słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach lub stropodachach, panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykroczać poza obrys zewnętrzny dachu lub stropodachu.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 14.** 1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

- 1) dla terenów oznaczonych: 1.PU, 2.PU, 3.PU, 4.PU – w wysokości 20%;
- 2) dla terenu oznaczonego: U – w wysokości 10%.

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

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.PU obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) podstawowe – równoważnie:
  - a) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - b) teren zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11,
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej, realizowanej w pierwszej kolejności w pasie 2 m wzdłuż zachodniej granicy planu, jako zieleni izolacyjnej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 1,2;
- 4) możliwość sytuowania budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 20 % powierzchni działki budowlanej.



4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 10 m,
  - b) budynków garażowych oraz wiat: 6 m,
  - c) łączna powierzchnia całkowita elementów komunikacji pionowej oraz pomieszczeń technicznych wykraczających ponad wysokość określoną w ust. 4 pkt 1 lit. a nie może przekroczyć 40 % powierzchni zabudowy budynku;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:

- a) nakaz realizacji pasa ochronnego w formie zieleni izolacyjnej zimozielonej, w granicy zachodniej planu;
- b) ze względu na prawidłowość funkcjonowania istniejącego lotniska ustala się obowiązek uwzględnienia ustaleń § 6 ust. 8 uchwały.

6. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 1 000 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6, ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
- 3) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;
- 4) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w pkt. 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.PU obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) podstawowe – równoważnie:
  - a) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - b) teren zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11,
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej, realizowanej w pierwszej kolejności w pasie 2 m wzdłuż zachodniej i północnej granicy planu, jako zieleni izolacyjnej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 1,2;
- 4) możliwość sytuowania budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 20 % powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 10 m,
  - b) budynków garażowych oraz wiat: 6 m,
  - c) łączna powierzchnia całkowita elementów komunikacji pionowej oraz pomieszczeń technicznych wykraczających ponad wysokość określoną w ust. 4 pkt 1 lit. a nie może przekroczyć 40 % powierzchni zabudowy budynku;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz realizacji pasa ochronnego w formie zieleni izolacyjnej zimozielonej, w granicy północnej i zachodniej planu;
- 2) ze względu na prawidłowość funkcjonowania istniejącego lotniska ustala się obowiązek uwzględnienia ustaleń § 6 ust. 8 uchwały.

6. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 2 000 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6, ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 2 000 m<sup>2</sup>;
- 3) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;
- 4) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w pkt. 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.PU obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) podstawowe – równoważnie:
  - a) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - b) teren zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11,
- 2) uzupełniające:
  - a) lokale mieszkalne dla właściciela nieruchomości, jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego, w ilości nie więcej niż jeden lokal na jedną nieruchomość,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej, realizowanej w pierwszej kolejności w pasie 2 m wzdłuż północnej granicy planu, jako zieleni izolacyjnej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 1,3;
- 4) możliwość sytuowania budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 20 % powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 10 m,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m,
  - c) łączna powierzchnia całkowita elementów komunikacji pionowej oraz pomieszczeń technicznych wykraczających ponad wysokość określoną w ust. 4 pkt 1 lit. a nie może przekroczyć 40 % powierzchni zabudowy budynku;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz realizacji pasa ochronnego w formie zieleni izolacyjnej zimozielonej, w granicy północnej planu;
- 2) ze względu na prawidłowość funkcjonowania istniejącego lotniska ustala się obowiązek uwzględnienia ustaleń § 6 ust. 8 uchwały.

6. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 1 000 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6, ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>;
- 3) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;
- 4) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w pkt. 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.PU obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) podstawowe – równoważnie:
  - a) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - b) teren zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11,
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej, realizowanej w pierwszej kolejności w pasie 2 m wzdłuż północnej granicy planu, jako zieleni izolacyjnej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 1,5;
- 4) możliwość sytuowania budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 20 % powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 10 m,
  - b) budynków garażowych oraz wiat: 6 m,
  - c) łączna powierzchnia całkowita elementów komunikacji pionowej oraz pomieszczeń technicznych wykraczających ponad wysokość określoną w ust. 4 pkt 1 lit. a nie może przekroczyć 40 % powierzchni zabudowy budynku;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz realizacji pasa ochronnego w formie zieleni izolacyjnej zimozielonej, w granicy północnej planu;
- 2) ze względu na prawidłowość funkcjonowania istniejącego lotniska ustala się obowiązek uwzględnienia ustaleń § 6 ust. 8 uchwały.

6. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 2 000 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6, ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 2 000 m<sup>2</sup>;
- 3) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;

- 4) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do  $10^\circ$  względem określonego w pkt. 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) podstawowe – teren zabudowy usługowej, w tym stacje paliw,
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 1,2;
- 4) możliwość sytuowania budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 20 % powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 10 m,
- b) budynków garażowych oraz wiat: 6 m,
- c) łączna powierzchnia całkowita elementów komunikacji pionowej oraz pomieszczeń technicznych wykraczających ponad wysokość określoną w ust. 4 pkt 1 lit. a nie może przekroczyć 40 % powierzchni zabudowy budynku;

2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do  $40^\circ$ .

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu – ze względu na prawidłowość funkcjonowania istniejącego lotniska ustala się obowiązek uwzględnienia ustaleń § 6 ust. 8 uchwały.

6. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 1 000 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6, ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
- 3) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;
- 4) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do  $10^\circ$  względem określonego w pkt. 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

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