

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

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Nowowolskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Nowowolskiej, 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 terenu położonego w rejonie ul. Nowowolskiej, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, w postaci rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2 000 wraz z wrysem 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 XXVIII/355/16 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 15 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Nowowolskiej.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają: granica Gminy Miejskiej Pabianice (zachodnie granice działek nr ew. 26-53/2, 26-54, 26-55, ul. Chmielna, wschodnie granice działek nr ew. 26-1, 26-236/1, 26-56, 26-237), południowa linia rozgraniczająca ul. Żwirowej, wschodnie granice działek nr ew. 26-136, 26-229/1, 26-229/3, 26-229/4, 26-229/5, 26-229/6 i 26-229/7, południowo-zachodnia linia rozgraniczająca ul. Granicznej.

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, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość

zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) 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, 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 dzieli 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 7 maja 2021 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) kiosk gastronomiczny – niezwiązany z gruntem tymczasowy obiekt budowlany o maksymalnej powierzchni zabudowy 20 m i maksymalnej wysokości 3 m;
- 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 jednak więcej 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 - o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej;
- 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 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;
  - 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.

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 usługowej;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) PG – tereny eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych;
- 5) ZL – tereny lasów;
- 6) ZLd – tereny zalesień;
- 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 8) KX – teren ciągu pieszego;
- 9) 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 ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi

na rysunku planu.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2 m od granicy działki:

- 1) przeznaczonej pod drogę wewnętrzną wydzieloną na podstawie ustaleń § 14 ust. 2 uchwały,
- 2) stanowiącej istniejący dojazd do działek budowlanych.

3. Dla istniejących budynków przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji 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 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. Dla działek bezpośrednio graniczących z terenami ZL, a znajdujących się w terenach 9.MN, 10.MN, 11.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 2.MNU i 1.PG obowiązują ograniczenia w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych w zakresie przepisów budowlanych i ochrony przeciwpożarowej.

§ 7.1. Ze względu na występowanie pokazanych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych, w terenach 1.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 14.MN, 15.MN, 3.MNU, U, 1.PG, 2.PG, 2.Zld, 1.KDL, 2.KDL, 4.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 8.KDD obowiązują wskazane na rysunku planu strefy oddziaływania od tych linii (LN 15 kV – po 7,5 m od osi linii):

- 1) w strefach oddziaływania obowiązuje zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, lokalizowania maszyn i urządzeń budowlanych oraz składowisk wyrobów i materiałów;
- 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.

2. Ze względu na występowanie kablowych linii elektroenergetycznych LN 15 kV nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, składowisk wyrobów i materiałów bezpośrednio na tych liniach lub w odległości mniejszej niż 1 m od skraju kabla.

§ 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, przez służebność 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.**

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

§ 9.1. Udział powierzchni biologicznie czynnej terenu w powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem warunku maksymalnej możliwej ochrony istniejącego drzewostanu.

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

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

- 1) eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych w terenach oznaczonych 1.PG i 2.PG;
- 2) zabudowy usługowej w terenie usług oznaczonym U;
- 3) infrastruktury technicznej, w tym ujęć wód podziemnych;
- 4) dróg publicznych;
- 5) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

4. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować:

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

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

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

7. 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.

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

9. Obowiązek ochrony przed hałasem terenów, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych z zakresu ochrony akustycznej:

- 1) oznaczonych MN – jak dla "terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej";
- 2) oznaczonych MNU – jak dla "terenów mieszkaniowo-usługowych";
- 3) oznaczonych U – jak dla "terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego".

10. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury, 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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**

§ 10. 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych KDW oraz teren ciągu pieszego KX.

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.

## **Rozdział 6.**

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

§ 11. 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.

§ 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, 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. 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.

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

7. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastruktury, 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 wydzielonej geodezyjnie.

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. Graniczna (oznaczona 1.KDL), ul. Nowowolska (oznaczona 2.KDL), projektowana (oznaczona 3.KDL) oraz ul. Żwirowa (oznaczona 4.KDL);
- 2) drogi klasy dojazdowej – ul. Chmielna (oznaczona 1.KDD), ul. Nowowolska (oznaczona 2.KDD) projektowane (oznaczone 3.KDD, 4.KDD, 6.KDD, 7.KDD oraz 11.KDD), ul. Ciasna (oznaczona 5.KDD), ul. Stara (oznaczona 8.KDD) ul. Jesienna (oznaczona 9.KDD) oraz ul. Zakole (oznaczona 10.KDD);
- 3) drogi wewnętrzne i dojścia piesze: projektowana (oznaczona 1.KDW), ul. Drobna (oznaczona 2.KDW), ul. Kolonijna (oznaczona 3.KDW) oraz ul. Ciasna – ciąg pieszy (oznaczony KX).

2. Dla poszczególnych terenów ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD), dróg wewnętrznych (KDW) oraz istniejących nieoznaczonych na rysunku planu lub wydzielonych z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 oraz ust. 3 pkt 1 uchwały.

3. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 3303 E (ul. Graniczna) znajdująca się częściowo (1.KDL) w obrębie obszaru objętego planem.

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

- 1) 1.KDL – droga publiczna klasy lokalnej - ul. Graniczna:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,7 m do 15,4 m wynikająca z przebiegu wschodnich granic istniejących działek nr ew.: 21-11, 26-250, 26-243 oraz zachodniej granicy planu,
  - b) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały;
- 2) 2.KDL – droga publiczna klasy lokalnej - ul. Nowowolska (odcinek między ul. Graniczną a drogą 3.KDL):
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
  - b) miejscowe poszerzenie w rejonie działek nr ew.: 26-42, 26-41, 26-40, 26-39/3, 26-38/3, 26- 36/3, 26- 35/6, 26-35/5, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) miejscowe zwężenie do 11 m w rejonie działek nr ew.: 26-100, 26-99/9, 26-99/1, 26-97, 26- 96, 26-95, 26-94,
  - d) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust.1 uchwały;
- 3) 3.KDL – droga publiczna klasy lokalnej - projektowana:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m;
- 4) 4.KDL – droga publiczna klasy lokalnej - ul. Żwirowa:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,

- b) miejscowe poszerzenie do 12,5 m w rejonie działek nr ew.: 26-98, 26-99/10, 26-99/11, 26- 100, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, częściowo wynikające z przebiegu granic istniejących działek,
  - d) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały,
  - e) dla części terenu z uwagi na występowanie linii kablowej średniego napięcia – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 2 uchwały;
- 5) 1.KDD – fragment pasa drogowego ul. Chmielnej znajdujący się w granicach Gminy Miejskiej Pabianice:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu – 5 m,
  - b) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały,
  - e) dla części terenu z uwagi na występowanie linii kablowej średniego napięcia – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 2 uchwały;
- 6) 2.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Nowowolska (odcinek między drogą 2.KDL a granicą Gminy Miejskiej Pabianice):
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca częściowo z przebiegu granic istniejących działek – 10 m,
  - b) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) miejscowe poszerzenie w rejonie działki 26-6/3, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały;
- 7) 3.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z przebiegu granic istniejącej działki nr ew. 26-115 – od 10,9 m do 11,0 m,
  - b) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały;
- 8) 4.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej – projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały;
- 9) 5.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Ciasna (odcinek między ul. Nowowolską a ul. Żwirową):
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 10) 6.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 11) 7.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 12) 8.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Stara:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z przebiegu granic istniejącej działki nr ew. 26-173 – od 9,7 m do 11,2 m,
  - b) zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały;
- 13) 9.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Jesienna:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z przebiegu granic istniejącej działki



nr ew. 26-149 – od 8,9 m do 11,6 m;

14) 10.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Zakole:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m;

15) 11.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m;

5. Dla dróg wewnętrznych oraz ciągu pieszego, oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno – techniczne:

1) 1.KDW – droga wewnętrzna:

a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z przebiegu granic istniejącej działki nr ew. 26-249/5 – od 9,8 do 10,0 m;

2) 2.KDW – droga wewnętrzna - ul. Drobna:

a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z przebiegu granic istniejącej działki nr ew. 26-214 – od 4,1 m do 5,6 m;

3) 3.KDW – droga wewnętrzna - ul. Kolonijna:

a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z przebiegu granic istniejącej działki nr ew. 26-206 – od 5,9 m do 6,8 m;

4) KX – ciąg pieszy - ul. Ciasna (odcinek między ul. Chmielną a ul. Nowowolską):

a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z przebiegu granic istniejącej działki nr ew. 26-27 – od 1,8 m do 2,5 m.

**§ 14. 1.** W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w § 13 ust. 4 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 lokalizacji na przystanku komunikacji publicznej jednego kiosku o powierzchni zabudowy nie większej niż 8 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3,5 m, zintegrowanego z wiatą przystankową.

2. Ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych w granicach terenów przeznaczonych do zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów przy zachowaniu ustaleń:

- 1) maksymalna szerokość wydzielanej działki drogi wewnętrznej wynosząca: 12 m;
- 2) minimalna szerokość wydzielanej działki drogi wewnętrznej wynosząca:
  - a) 6 m dla obsługi do 4 działek budowlanych łącznie,
  - b) 8 m dla obsługi powyżej 4 działek budowlanych;
- 3) nakaz włączenia do określonych w planie dróg publicznych lub wewnętrznych, 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 oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, a także wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu, ustala się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu budownictwa:

- 1) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do przyległych nieruchomości;
- 2) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i instalacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość lokalizacji miejsc do parkowania przy zachowaniu przepisów odrębnych.

4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach terenu inwestycji, ustala się ich następujące ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 1 miejsce na każde mieszkanie;
- 2) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego co najmniej 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- 3) dla usług co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 4) dla obiektów związanych z terenami górniczymi – co najmniej 1 miejsce na każde 5 osób zatrudnionych;
- 5) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich.

5. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 drogi publicznej nowej infrastruktury podziemnej z wyjątkiem przypadków określonych w przepisach odrębnych oraz przejść poprzecznych;
- 2) dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą pod jezdnią drogi publicznej w przypadku, kiedy zabudowa i wymagania techniczne uniemożliwia 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 na terenach zabudowy mieszkaniowej przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) po przekazaniu do eksploatacji wybudowanych poszczególnych odcinków sieci, obowiązek podłączenia zabudowanych nieruchomości do systemu kanalizacyjnego – z 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 – z 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) realizację 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 i roztopowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie do sieci z obowiązkiem wcześniejszego retencjonowania ich nadmiaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) separację zanieczyszczeń u źródeł ich powstawania.

5. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg, dla sieci niskiego napięcia w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość lokalizacji w innych terenach;
- 4) lokalizację wewnętrznych stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej bezpośrednim lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej z uwzględnieniem zapisów § 12 ust. 7;
- 5) 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.

6. 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 z dopuszczeniem sieci gazowej średniego ciśnienia.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną 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. 9,
  - c) sieć ciepłą.

8. 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.

9. 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) możliwość wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż wymienione w pkt. 1 dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło;
  - 3) lokalizację paneli słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych na dachach lub stropodachach, przy czym panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny dachu lub stropodachu;
  - 4) lokalizację paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na gruncie pod warunkiem, że łączna powierzchnia rzutu poziomego paneli nie przekroczy 30 % powierzchni zajmowanej przez zabudowę.

## **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: 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 2.MNU oraz U – 20 %;
  - 2) dla terenów oznaczonych: 1.MNU i 3.MNU – 15 %;
  - 3) dla fragmentów działek nr ew. 26-10, 26-2 i 26-215 posiadających, w dniu wejścia w życie planu, według państwowej ewidencji gruntów opis użytku rozpoczynający się od liter „Ls” i znajdujących się odpowiednio w terenach 3.MN, 4.MN i 12.MN – 30 %;
2. Dla pozostałych terenów – nie stwierdza się wzrostu wartości wskutek uchwalenia planu.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN oraz 5.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające:
    - usługi,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 40 % powierzchni działki budowlanej,
    - dla działki nr ew. 26-52 zlokalizowanej w terenie 1.MN oraz dla działek nr ew. 26-12, 26 - 13 i 26-14 zlokalizowanych w terenie 3.MN – 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - 35 % powierzchni działki budowlanej,
    - dla działki nr ew. 26-52 zlokalizowanej w terenie 1.MN oraz dla działek nr ew. 26-12, 26 - 13 i 26-14 zlokalizowanych w terenie 3.MN – 30 % powierzchni działki budowlanej,
    - w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 14 % powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 0,8,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - 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 zabudowy:
  - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
  - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,
- b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°,
- c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenów 1.MN, 3.MN i 5.MN znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 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 – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 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 – 22 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800 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 terenów oznaczonych 6.MN oraz 9.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 12 % powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 0,8,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,

- b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
- c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenu 6.MN znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały,
  - b) dla części terenu 9.MN (działek bezpośrednio graniczących z terenami ZL) – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 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 – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 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 – 22 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800 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 terenów oznaczonych 7.MN oraz 8.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 14% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 0,8,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 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 warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenu 7.MN znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały,
  - b) dla części terenu 7.MN z uwagi na występowanie linii kablowej średniego napięcia – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 2 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 – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 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 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800 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.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych 10.MN oraz 11.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 45% powierzchni działki budowlanej,
    - dla działek nr ew. 26-75 i 26-76 zlokalizowanych w terenach 10.MN i 11.MN – 55 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - 30% powierzchni działki budowlanej,
    - dla działek nr ew. 26-75 i 26-76 zlokalizowanych w terenach 10.MN i 11.MN – 28 % powierzchni działki budowlanej
    - w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 12 % powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 0,7,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - 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 zabudowy:
  - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
  - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,
- b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
- c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenów 10.MN i 11.MN (działek bezpośrednio graniczących z terenami ZL) – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 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 – 1 000 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 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - c) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. b z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych 12.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające:
    - usługi,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 12% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 0,9,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 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 – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 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 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800 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 terenów oznaczonych 13.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 14% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 0,9,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy 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 – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 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 m,
  - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
- b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
  - minimalną szerokość frontu – 15 m,
  - minimalną powierzchnię działki – 800 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.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych 14.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 14% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 0,9,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenu 14.MN znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 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 – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie szczególnych 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 m,

- minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
- b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
  - minimalną szerokość frontu – 15 m,
  - minimalną powierzchnię działki – 800 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 terenów oznaczonych 15.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 12% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 0,9,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połąci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenu 15.MN znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 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 – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie szczególnych 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 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:

- minimalną szerokość frontu – 15 m,
- minimalną powierzchnię działki – 800 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 16.MN oraz 17.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające:
    - usługi,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 12% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 0,7,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połąci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenów 16.MN i 17.MN (działek bezpośrednio graniczących z terenami ZL) – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 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 – 1 000 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 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - c) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. b z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych 18.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające:
    - usługi,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 12% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 0,7,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenu 18.MN (działek bezpośrednio graniczących z terenami ZL) – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 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 – 1 000 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 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - c) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. b z uwagi na istniejące uwarunkowania.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – równoważnie:
    - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - teren zabudowy usługowej,
  - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 14% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 1,0,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały,
  - 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu
- a) dla części terenu z uwagi na występowanie linii kablowej średniego napięcia – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 2 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 usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 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 usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 20 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – równoważnie:
    - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - teren zabudowy usługowej,
  - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej, w tym

- maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 12% powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 0,7,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały,
  - 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
- a) dla części terenu 2.UMN (działek bezpośrednio graniczących z terenami ZL) – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 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 – 1 000 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 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki – 1 000 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.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego 3.MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – równoważnie:
    - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - teren zabudowy usługowej,
  - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 14% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 0,8,
  - d) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały,
  - 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m,

- b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
- c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenu 3.MNU znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały,
  - b) dla działek nr ew. 26-16/1 i 26-16/2 możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej;
- 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 i usługowej – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek nr ew. 26-16/1 i 26-16/2 przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 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 i usługowej :
    - minimalną szerokość frontu – 22 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (na działkach nr ew. 26-16/1 i 26-16/2):
    - minimalną szerokość frontu – 15 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800 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.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy usługowej, w tym zamieszkania zbiorowego,
  - b) uzupełniające:
    - budynki garażowe i gospodarcze,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 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, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 18 % powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,02, maksymalny – 1,0,
  - d) 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 zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 12 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:



- a) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 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 – 800 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:
  - a) minimalną szerokość frontu – 22 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki – 800 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.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych 1.PG i 2.PG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych wchodzących w skład udokumentowanych zasobów: w terenie 1.PG – złoża „Nowa Wola 7”, w terenie 2.PG – złoża „Nowowolska V”,
  - b) uzupełniające:
    - zabudowa związana z obsługą eksploatacji oraz wykorzystywana w czasie rekultywacji, w tym urządzenia i budowle związane z wydobyciem kopalin takie jak np.: waga samochodowa, taśmociąg, instalacje sortowania i uszlachetniania kopalin, kruszarki, tymczasowe niezwiązane z gruntem budynki obsługi wydobycia i rekultywacji,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje ochrona złóż piasku w ramach obszarów górniczych przed innym zagospodarowaniem niż eksploatacja,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,001, maksymalny – 0,1,
  - 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 zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 8 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°,
  - c) nie ogranicza się wysokości dla obiektów wieżowych, masztowych i technologicznych, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 7;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się tworzenie nowych i zmiany obecnych obszarów i terenów górniczych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się sukcesywne prowadzenie rekultywacji obszaru górniczego na fragmentach terenu, gdzie eksploatacja została zakończona,
  - c) po zakończeniu eksploatacji ustala się rekultywację w kierunku leśnym z uwzględnieniem ustaleń § 32,
  - d) likwidacja wyrobiska po zakończonej eksploatacji złóż zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością wykorzystania odpadów z zewnątrz, z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych,
  - e) dla części terenu 1.PG i 2.PG znajdujących się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały,

- f) dla części terenu 1.PG (działek bezpośrednio graniczących z terenami ZL) – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 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 – 20 000 m<sup>2</sup>.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych 1.Zld oraz 2.ZLd, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren rekultywacji poeksploatacyjnej obszarów górniczych w kierunku leśnym,
  - b) uzupełniające:
    - dla obszaru o niezakończonyj rekultywacji możliwość czasowej lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z procesem rekultywacji, takie jak np.: waga samochodowa, taśmociąg, kruszarki, tymczasowe niezwiązane z gruntem budynki obsługi rekultywacji,
    - zbiorniki wodne,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
- a) dla części terenu 2.Zld znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 7 ust. 1 uchwały,
  - b) likwidacja wyrobiska po zakończonej eksploatacji złóż z możliwością wykorzystania odpadów z zewnątrz, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) po zakończeniu rekultywacji obowiązują ustalenia § 34;
- 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 – 30 000 m<sup>2</sup>.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego 3.ZLd ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren zalesień – Park leśny,
  - b) uzupełniające:
    - urządzenia rekreacji,
    - zabudowa związana z terenowymi urządzeniami rekreacji (taka jak: toalety publiczne, niezwiązane z gruntem tymczasowe kioski gastronomiczne),
    - zbiorniki wodne,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 2 % powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,001, maksymalny – 0,01;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu – 6 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°,
  - c) obowiązuje ujednoczenie form zabudowy dla terenu;
- 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 – 30 000 m<sup>2</sup>.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL oraz 6.ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – podstawowe - teren lasu,

- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu – zachowanie zgodności z przepisami odrębnymi o lasach;
- 3) w zakresie zasad podziału nieruchomości – zachowanie zgodności z przepisami odrębnymi o lasach i gospodarce nieruchomościami.

#### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy końcowe**

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

PROJEKT