

**UCHWAŁA NR LII/517/22**  
**RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 14 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego w rejonie ul. 20 Stycznia**

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, 583, 1005 i 1079) 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), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. 20 Stycznia, 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. 20 Stycznia, 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 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 uchwala się w związku z uchwałą Nr XXVIII/356/16 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 15 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. 20 Stycznia.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają: południowa linia rozgraniczająca ul. 20 Stycznia, północna linia rozgraniczająca projektowanej drogi (przedłużenie ul. "Waltera" Janke), granica Gminy Miejskiej Pabianice wzdłuż ul. Granicznej, granica Lasu Miejskiego - działki nr ew. 21-10 i nr ew. 22-5, północna granica działek nr ew. 21-125 oraz 21-124, zachodnia granica działek nr ew. 21-124 oraz nr ew. 22-5.

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

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 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, 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. Ustalenia planu dzielą się na:

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

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

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

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

7. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów, wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień 16 września 2020 r.; na ww. dzień są również aktualne użyte w planie nazwy własne ulic.

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

- 1) działka budowlana – w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu linia ograniczająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy (na nie więcej 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 - o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej;
- 3) obiekt – obiekt budowlany w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane;
- 4) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;

- 5) przepisy odrębne – obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ostateczne decyzje administracyjne;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) rysunek planu – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 2 ust. 1 pkt. 2 uchwały;
- 9) 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;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

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

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) K – tereny urządzeń kanalizacji;
- 5) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 6) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KDZ – klasy zbiorczej,
  - b) KDL – klasy lokalnej,
  - c) KDD – klasy dojazdowej.

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

- 1) symbole literowe oznaczają przeznaczenie podstawowe terenów zgodne 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. Realizacja 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 § 12 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 max. 30 cm przed ustaloną niniejszym planem linię zabudowy.

4. Możliwość docieplenia o max. 30 cm, przebudowy, nadbudowy i bieżącej konserwacji istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linię 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, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

8. Ze względu na występowanie linii elektroenergetycznych:

- 1) napowietrznych pokazanych na rysunku planu, w terenach 2.MN, 4.MN, 5.MN, 8.MN, 9.MN, 11.MN, 12.MN, 1.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 7.MNU, 1.KDL, 2.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 11.KDD obowiązują wskazane na rysunku planu strefy oddziaływania od tych linii (LN 15 kV – po 7,5 m od osi linii):

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

b) 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,

c) w przypadku skablowania lub likwidacji tych linii dopuszcza się zniesienie stref,

d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości tych stref, w indywidualnych przypadkach, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 2) kablowych LN 15 kV nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, składowisk wyrobów i materiałów bezpośrednio na tych liniach lub w odległości mniejszej niż 1 m od skrajy kabla.

9. W zakresie warunków dostępu działek budowlanych do drogi publicznej ustala się:

- 1) możliwość wydzielenia nowych dróg wewnętrznych przy uwzględnieniu ustaleń § 12 ust. 2 uchwały;
- 2) dla działek niezainwestowanych nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośredniego lub przez drogę wewnętrzną – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp lub wydzielenie drogi wewnętrznej zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dla działek zainwestowanych nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – zachowanie istniejącego dostępu lub wydzielenie drogi wewnętrznej zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 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 realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

- 1) zabudowy usługowej w terenach usług oznaczonych U;
- 2) infrastruktury technicznej, w tym ujęć wody podziemnej;
- 3) dróg publicznych;
- 4) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 5) melioracji.

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

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

6. 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".

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

## **Rozdział 5.**

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

**§ 8. 1.** Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

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

## **Rozdział 6.**

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

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

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

**§ 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 dróg oraz poprawy parametrów dróg wewnętrznych KDW określonych na rysunku planu, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania,

powiększenia istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w niniejszym Rozdziale oraz w Rozdziale 9 uchwały dla terenu, na jakim jest zlokalizowana) oraz innych dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.

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, drogi wewnętrznej bezpośredniego lub na warunkach określonych w § 6 ust. 9.

6. Możliwość wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne zgodnie z § 12 ust. 2 i 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.

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**

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

- 1) droga klasy zbiorczej – fragment pasa drogowego Alei Solidarności znajdujący się w granicach planu (fragment skrzyżowania);
- 2) drogi klasy lokalnej – ul. 20 Stycznia (oznaczona 1.KDL), projektowane (oznaczone od 2.KDL do 5.KDL) oraz ul. Graniczna (poszerzenie drogi publicznej klasy lokalnej oznaczone 6.KDL);
- 3) drogi klasy dojazdowej – ul. Borowa (oznaczona 4.KDD), ul. Podleśna (oznaczona 5.KDD i 6.KDD), ul. Graniczna (powyżej ul. Borowej - oznaczona 9.KDD) oraz projektowane (oznaczone od 1.KDD do 3.KDD, od 7.KDD do 8.KDD i od 10.KDD do 11.KDD);
- 4) drogi wewnętrzne – oznaczone od 1.KDW do 3.KDW.

2. Dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku podziałów ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych (L), dojazdowych (D) oraz dróg wewnętrznych istniejących lub wydzielonych z uwzględnieniem ustaleń § 12 ust. 2 i 3 uchwały.

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

- 1) KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej – fragment pasa drogowego Alei Solidarności znajdujący się w granicach planu (fragment skrzyżowania):
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu – 7,8 m,
  - b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z ul. 20 Stycznia zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 1.KDL – droga publiczna klasy lokalnej - ul. 20 Stycznia:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- wynikająca częściowo z przebiegu granic istniejących działek nr ew. 20-76, 21-127 – od 14,8 m do 16,7 m,
  - miejscowe przewężenia na odcinkach od działki nr ew. 21-33/2 do działki nr ew. 21-38 do 14,3 m oraz wzdłuż działki nr ew. 20-70 do 14,6 m,
- b) miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- c) istniejący rów melioracyjny,
- d) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;
- 3) 2.KDL – droga publiczna klasy lokalnej:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m,
  - b) miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały,
  - d) dla działki nr ew. 20-61/2 do czasu realizacji drogi 2.KDL ustala się jako sposób tymczasowego zagospodarowania uprawy rolne z możliwością użytkowania, remontu i przebudowy istniejących budynków;
- 4) 3.KDL – droga publiczna klasy lokalnej – szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z przebiegu granic istniejącej działki nr ew. 21-64 – od 14,4 m do 21,5 m;
- 5) 4.KDL – droga publiczna klasy lokalnej:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
  - b) miejscowe poszerzenie na łuku drogi do 14,6 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 3.KDL zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;
- 6) 5.KDL – droga publiczna klasy lokalnej:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m i 14 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;
- 7) 6.KDL – droga publiczna klasy lokalnej - fragment pasa drogowego ul. Granicznej znajdujący się w granicach planu (odcinek na południe od skrzyżowania ulic Graniczna/Borowa):
- a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu – 9 m,
  - b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania ulic: Borowa/Graniczna/Południowa/Nowowolska zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 1.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
  - b) miejscowe poszerzenie na łuku drogi w rejonie skrzyżowania z drogą 2.KDL zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 2.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,

- b) zawiera działkę nr ew. 21-87;
- 10) 3.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
  - b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 10.KDD zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) miejscowe poszerzenie na łuku drogi do 18,2 m zgodnie z rysunkiem planu częściowo wynikające z granic istniejącej działki nr ew. 21-100;
- 11) 4.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Borowa:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) miejscowe poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;
- 12) 5.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Podleśna:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z granic istniejących działek nr ew. 21-7 i 16-273/2 – od 11,5 m do 14,5 m,
  - b) miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;
- 13) 6.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Podleśna:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z granic istniejących działek nr ew. 21-6 i 16-273/2 – od 19,3 m do 23,3 m,
  - b) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały,
  - c) możliwość lokalizacji kiosków gastronomicznych i handlowych o powierzchni do 12 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,5 m,
  - d) możliwość lokalizacji ogródków gastronomicznych oraz terenowych urządzeń rekreacji;
- 14) 7.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
  - b) miejscowe poszerzenie na łuku drogi do 15,6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) 8.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
  - b) miejscowe poszerzenie na łuku drogi do 14,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) 9.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - fragment pasa drogowego ul. Granicznej znajdujący się w granicach Gminy Miejskiej Pabianice (odcinek na północ od skrzyżowania ulic: Graniczna/ Borowa):
- a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu – 8 m,
  - b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania ulic: Borowa/Graniczna/Południowa/ Nowowolska zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) 10.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej – szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m;
- 18) 11.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,



- b) miejscowe poszerzenie na łuku drogi do 14,8 m zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały.

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

- 1) 1.KDW – droga wewnętrzna – szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m;
- 2) 2.KDW – droga wewnętrzna - istniejąca:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, wynikająca z granic istniejącej działki: nr ew. 21-112/10 – 8,00 m,
  - b) miejscowe przewężenie do 4,5 m, wynikające z granic istniejącej działki 21-112/1;
- 3) 3.KDW – droga wewnętrzna - istniejąca:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 7,00 m,
  - b) zawiera działkę nr ew. 21-122/4.

**§ 12. 1.** W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w § 11 ust. 3 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) z uwagi na wskazanie terenów dróg jako terenów przestrzeni publicznej – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 3) lokalizację chodników co najmniej jednostronnie;
- 4) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 5) możliwość wprowadzania zieleni przydrożnej w miejscach, gdzie jest to możliwe technicznie;
- 6) możliwość usunięcia drzewostanu będącego w kolizji z projektowanymi jezdniami, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 7) możliwość 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 przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wydzielanej działki drogi wewnętrznej wynosząca:
  - a) co najmniej 6 m dla obsługi do 4 działek budowlanych włącznie,
  - b) co najmniej 8 m dla obsługi powyżej 4 działek budowlanych;
- 2) nakaz włączenia do 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 wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu oraz istniejących wymienionych w § 11 ust. 4 ustala się:

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

5. Na 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, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

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

- 1) wyklucza się sytuowanie pod jezdnią 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 w przypadku, kiedy zabudowa i wymagania techniczne uniemożliwiają inną lokalizację.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

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

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) 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 ich wcześniejszego retencjonowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych według przepisów odrębnych;
- 5) separację zanieczyszczeń u źródeł ich powstawania;
- 6) zakaz kształtowania i zagospodarowywania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki;
- 7) zakaz wyprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację 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, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość ich lokalizacji w innych terenach;
- 4) lokalizację wewnątrzowych 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 § 10 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.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci gazowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 3) jako podstawowe źródło zasilania w gaz – projektowana sieć gazowa niskiego ciśnienia, z dopuszczeniem sieci gazowej średniego ciśnienia.

8. 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. 10,
- c) sieć ciepłą.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

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

10. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) możliwość wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż wymienione w pkt. 1 dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło;
- 3) na panelach słonecznych lub ogniach fotowoltaicznych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających efekt lustra wody dla ptaków i owadów;
- 4) lokalizację paneli słonecznych lub ogniów fotowoltaicznych na dachach, przy czym panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny dachu;
- 5) lokalizację paneli słonecznych i ogniów fotowoltaicznych na gruncie pod warunkiem, że łączna powierzchnia rzutu poziomego paneli nie przekroczy 30 % powierzchni zajmowanej przez zabudowę.

11. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) zachowanie i konserwację rowów melioracyjnych występujących na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość przebudowy (w tym przekrycia rowów melioracyjnych) w oparciu o przepisy odrębne, pod warunkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji na terenach sąsiednich;
- 3) realizację inwestycji na działkach, na których występują urządzenia melioracyjne, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 4) w przypadku stwierdzenia na działce budowlanej urządzeń melioracji szczegółowych nie występujących w ewidencji urządzeń wodnych oraz gruntów zmeliorowanych, konieczność zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania w oparciu o przepisy odrębne.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych: 11.MN, 6.MNU oraz U – 10%;
  - 2) dla terenów oznaczonych: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 10.MN, 12. MN, 5.MNU oraz 7.MNU – 20%;
  - 3) dla terenów oznaczonych: 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU oraz 4.MNU – 30%.
2. Dla pozostałych terenów – nie stwierdza się wzrostu wartości wskutek uchwalenia planu.

## **Rozdział 9.**

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

§ 15. Dla terenów oznaczonych 1.MN, 2.MN oraz 3.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające:
    - usługi,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45 % powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 18 % powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,0,
  - d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - e) możliwość realizowania budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej kolejności,
  - f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 ust. 4 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 11 m,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenu 2.MN znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały,
  - b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:

- możliwość jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu zabudowy mieszkaniowej: 11 m,
- maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu zabudowy garażowej, gospodarczej i inwentarskiej: 8 m,
- dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°,

- dopuszcza się zwiększanie powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi, garażowymi o nie więcej niż 10 % w stosunku do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu - jedynie w celu zmniejszenia jej uciążliwości;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:

- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
- c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 400 m<sup>2</sup>;

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

- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
  - minimalną szerokość frontu – 22 m,
  - minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
  - minimalną szerokość frontu – 15 m,
  - minimalną powierzchnię działki – 600 m<sup>2</sup>,
- c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
  - minimalną szerokość frontu – 8 m,
  - minimalną powierzchnię działki – 400 m<sup>2</sup>,
- d) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
- e) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. d z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych 4.MN, 5.MN oraz 6.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające:

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

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35 % powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 16 % powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 0,8,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
- e) możliwość realizowania budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej kolejności,
- f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

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

4) dla części terenów 4.MN i 5.MN znajdujących się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:

- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 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 uchwały:

- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
  - minimalną szerokość frontu – 22 m,
  - minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
  - minimalną szerokość frontu – 16 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.

§ 17. Dla terenów oznaczonych 7.MN, 8.MN, 13.MN, 14.MN oraz 15.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) uzupełniające:

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

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 12 % powierzchni działki,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 0,8,

d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,

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

f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:

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

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

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

4) dla części terenu 8.MN znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:

a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 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 uchwały:

a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- minimalną szerokość frontu – 22 m,



- minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
  - minimalną szerokość frontu – 16 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 terenu oznaczonego 9.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

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

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35 % powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 16 % powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 0,8,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
- e) możliwość realizowania budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej kolejności,
- f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 11 m,
  - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6 m,

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

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

4) dla części terenu 9.MN znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:

- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 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 uchwały:
  - a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 22 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 16 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 10.MN oraz 12.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające:
    - usługi,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 16 % powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,0,
  - d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - e) możliwość realizowania budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej kolejności,
  - f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 ust. 4 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 11 m,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;

- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
- a) dla części terenu 12.MN znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały,
  - b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
    - możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:
      - maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu zabudowy mieszkaniowej: 11 m,
      - maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu zabudowy garażowej, gospodarczej i inwentarskiej: 8 m,
      - dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°,
    - możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi, o nie więcej niż 10% w stosunku do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
    - zakaz prowadzenia działalności hodowlanej w rozumieniu przepisów odrębnych w szczególności z zakresu hodowli i rozrodu zwierząt gospodarskich;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 400 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6 uchwały:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 22 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
    - minimalną szerokość frontu – 8 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 400 m<sup>2</sup>,
  - d) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - e) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. d z uwagi na istniejące uwarunkowania.

§ 20. Dla terenu oznaczonego 11.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) uzupełniające:

- usługi,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 16 % powierzchni działki,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 0,8,

d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 1 uchwały,

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

f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 11 m,

- zabudowy garażowej i gospodarczej: 6 m,

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

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

4) dla części terenu 11.MN znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:

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

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

c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 400 m<sup>2</sup>;

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

a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- minimalną szerokość frontu – 22 m,

- minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
  - minimalną szerokość frontu – 15 m,
  - minimalną powierzchnię działki – 600 m<sup>2</sup>,
- c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
  - minimalną szerokość frontu – 8 m,
  - minimalną powierzchnię działki – 400 m<sup>2</sup>,
- d) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
- e) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. d z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 21.** 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,
- drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,2,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej 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 § 12 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:

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

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

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

4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:

- a) dla działek o szerokości do 16 m plan dopuszcza możliwość sytuowania zabudowy usługowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały,
  - b) dla części terenu 1.MNU znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6 uchwały:
- 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.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych 2.MNU, 3.MNU oraz 4.MNU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

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

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,2,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały,
- e) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 12 m,
  - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6 m,
- b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
- c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub zblokowanej z zabudową usługową;

- 4) dla części terenów 3.MNU i 4.MNU znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:
  - a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800,00 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6 uchwały:
  - a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej:
    - minimalną szerokość frontu – 22 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 18 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 5.MNU oraz 6.MNU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

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

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,2,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały,
- e) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 ust. 4 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 12 m,
  - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6 m,
- b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
- c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub zblokowanej z zabudową usługową;
- 4) dla działek o szerokości do 16 m plan dopuszcza możliwość sytuowania zabudowy usługowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:
  - a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6 uchwały:
  - a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 22 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. c z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego 7.MNU ustala się:

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



- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45 % powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 18 % powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,2,
  - d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały,
  - e) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 ust. 4 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 12 m,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zblokowanej z zabudową usługową;
- 4) dla części terenu 7.MNU znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6 uchwały:
- a) minimalną szerokość frontu – 22 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki – 1000 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 terenu oznaczonego U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- b) uzupełniające:
  - zabudowa garażowa i gospodarcza,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,2,

- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 3 uchwały,
  - e) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 ust. 4 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
    - zabudowy usługowej: 12 m,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°;
- 4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:
- a) dla istniejącej zabudowy zagrodowej na działkach o nr. ew. 20-62, 20-61/2:
    - możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana, z wyjątkiem maksymalnej powierzchni zabudowy, oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej,
      - maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu zabudowy mieszkaniowej: 11 m,
      - maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu zabudowy garażowej, gospodarczej i inwentarskiej: 8 m,
    - dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi, garażowymi i inwentarskimi o nie więcej niż 10 % w stosunku do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu - jedynie w celu zmniejszenia jej uciążliwości,
  - b) dla działki nr ew. 20-61/2 do czasu realizacji dróg KDZ oraz 2.KDL ustala się zamieszkanie zbiorowe w istniejącym budynku jako równoważne z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 1 200 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6 uchwały:
- a) minimalną szerokość frontu – 22 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki – 1 200 m<sup>2</sup>,
  - c) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. c z uwagi na istniejące uwarunkowania.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego K ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren urządzeń infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków,
  - b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 0,7;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu – 4,00 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 100 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6 uchwały:
- a) minimalną szerokość frontu – 20 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki – 100 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.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pabianicach

**Krzysztof Rąkowski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/517/22  
Rady Miejskiej w Pabianicach  
z dnia 14 września 2022 r.



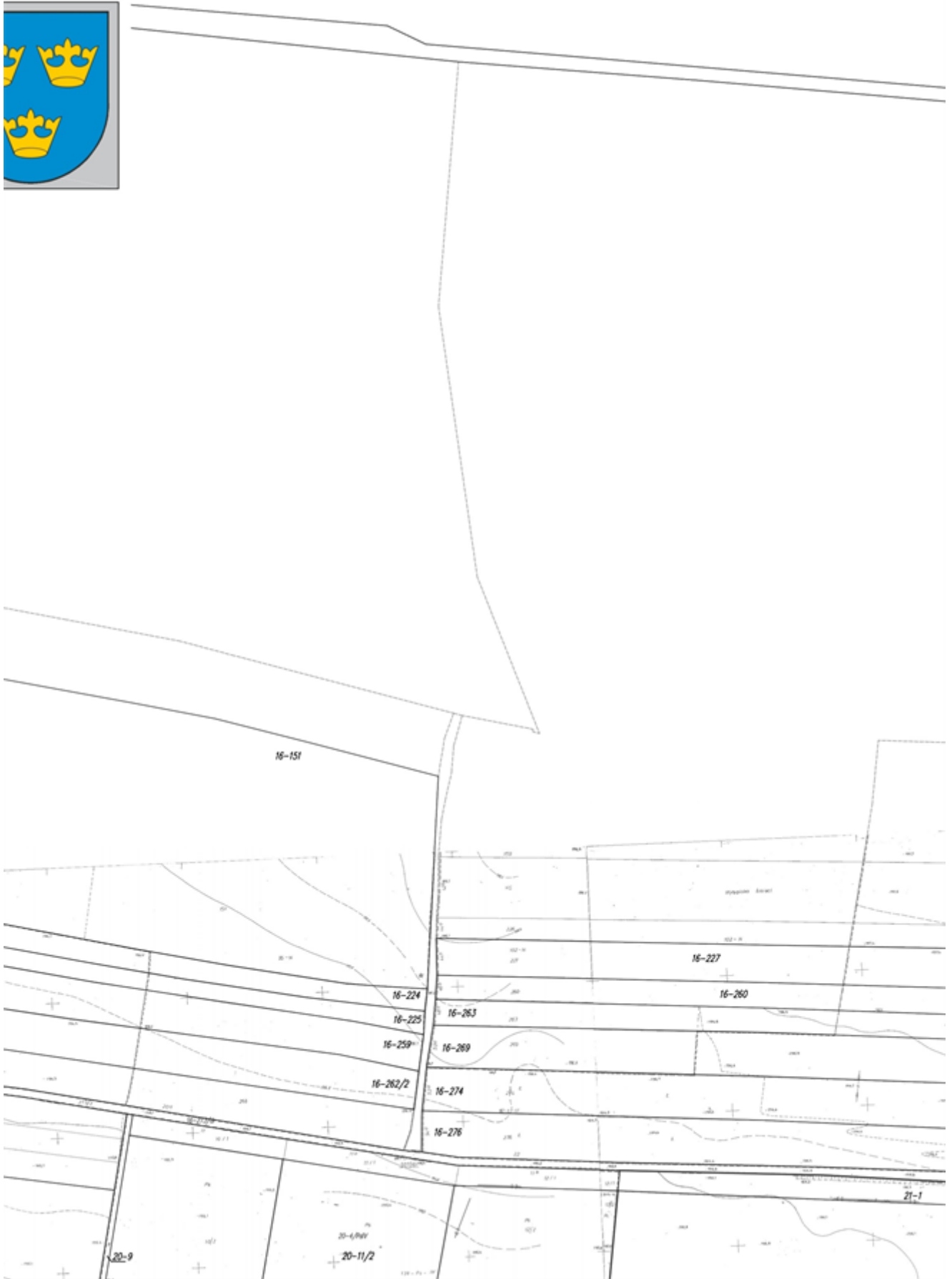
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. 20 STYCZNIA

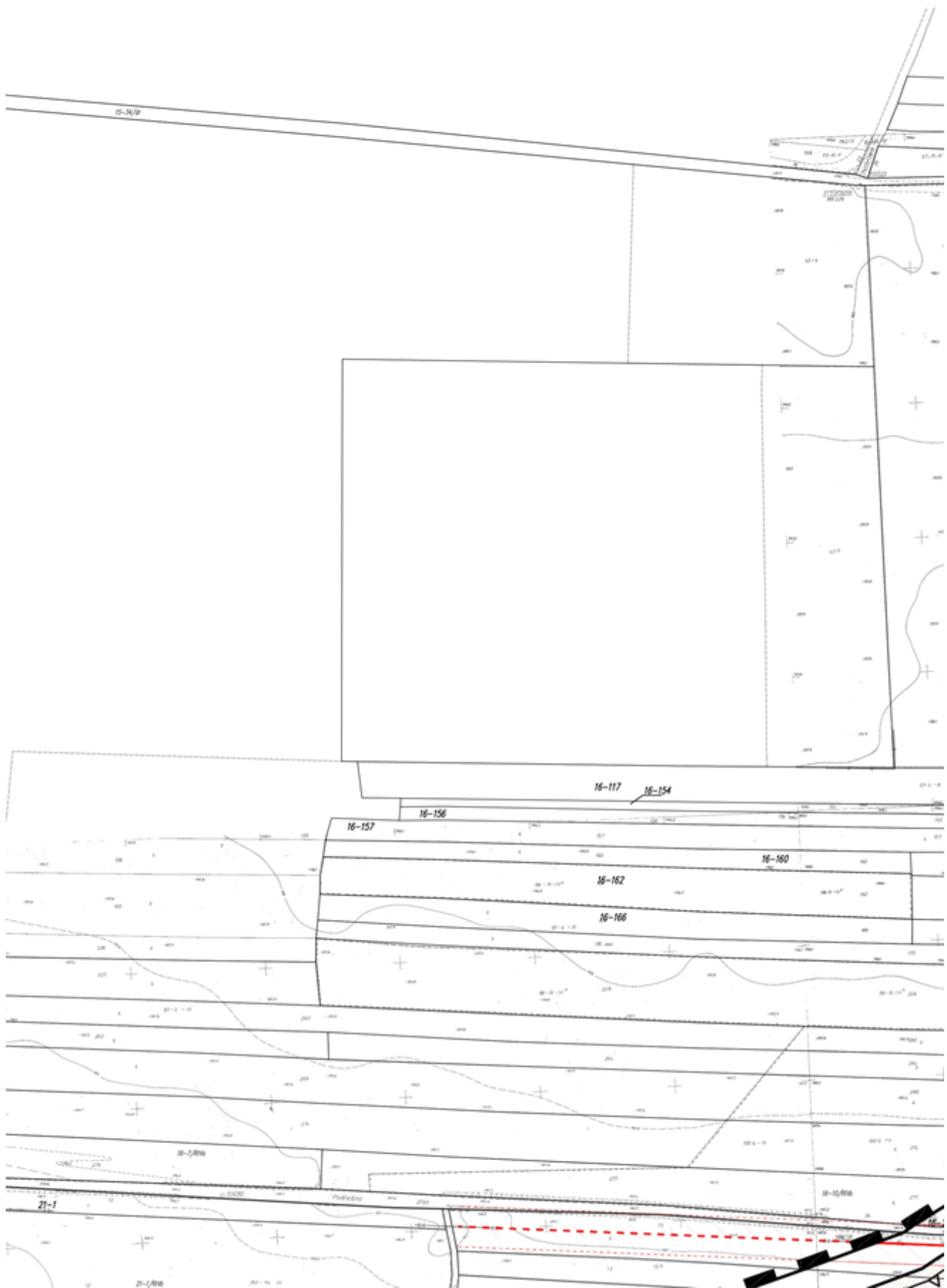


## RYSUNEK PLANU

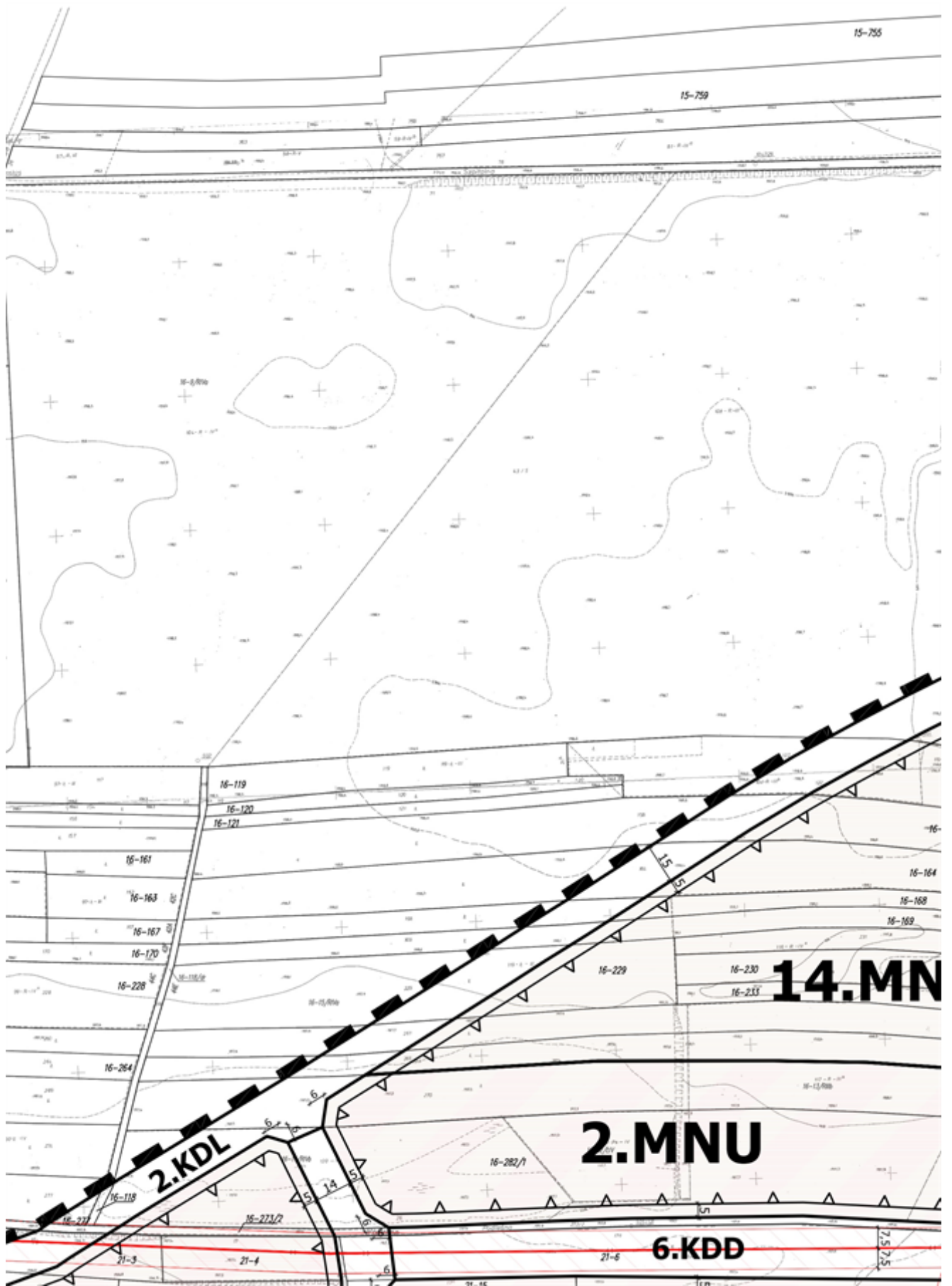
SKALA 1:2000

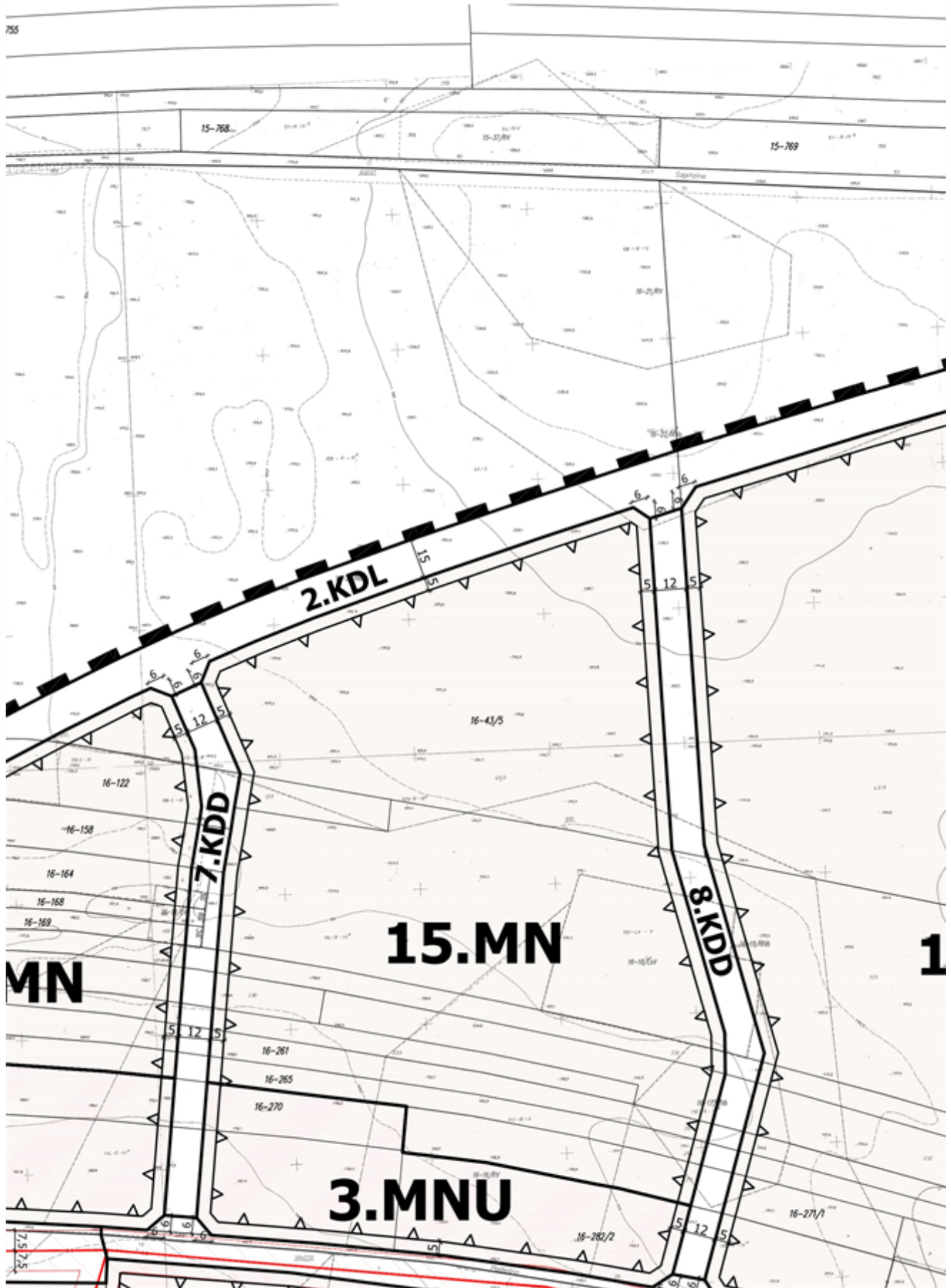


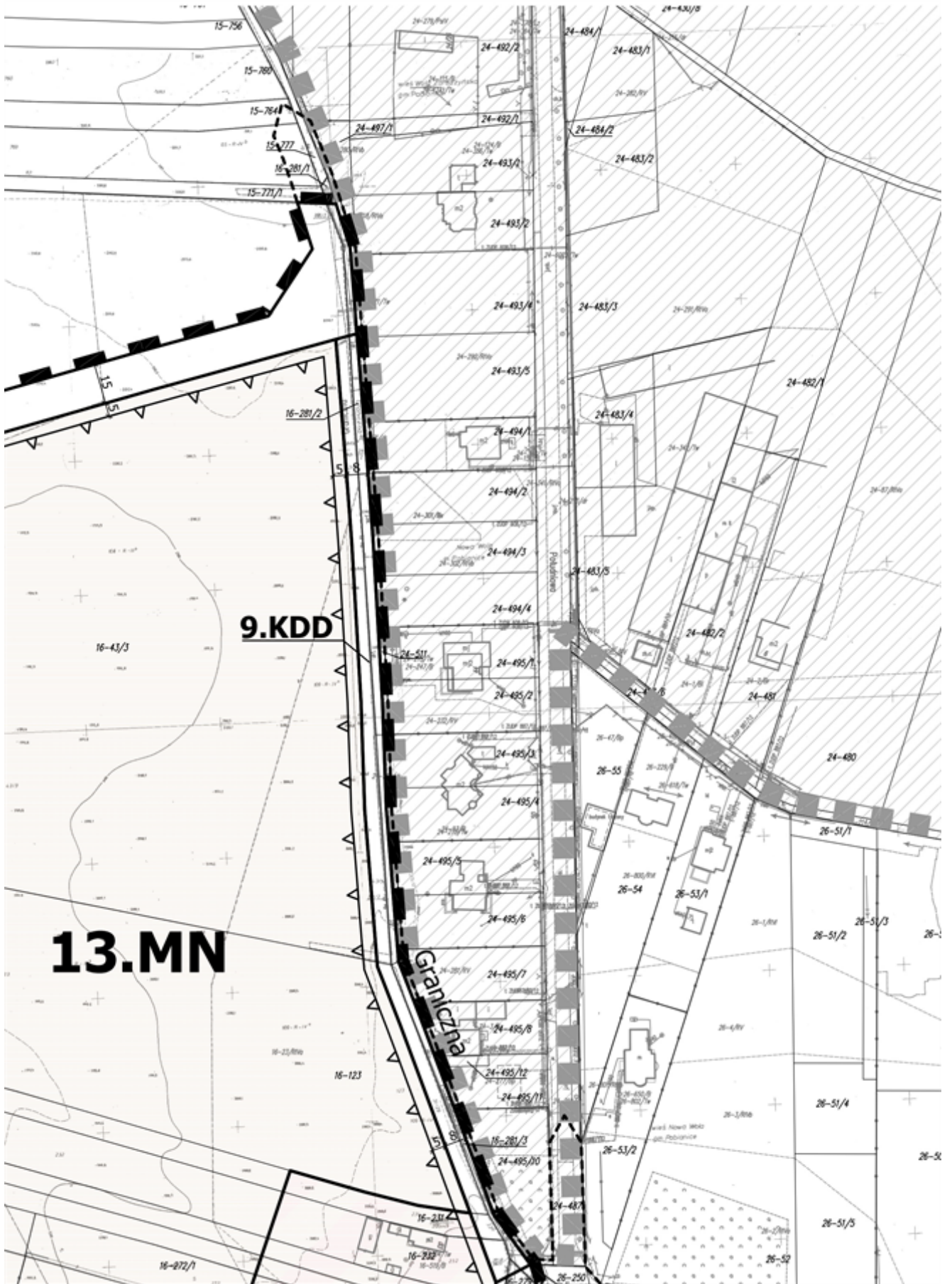


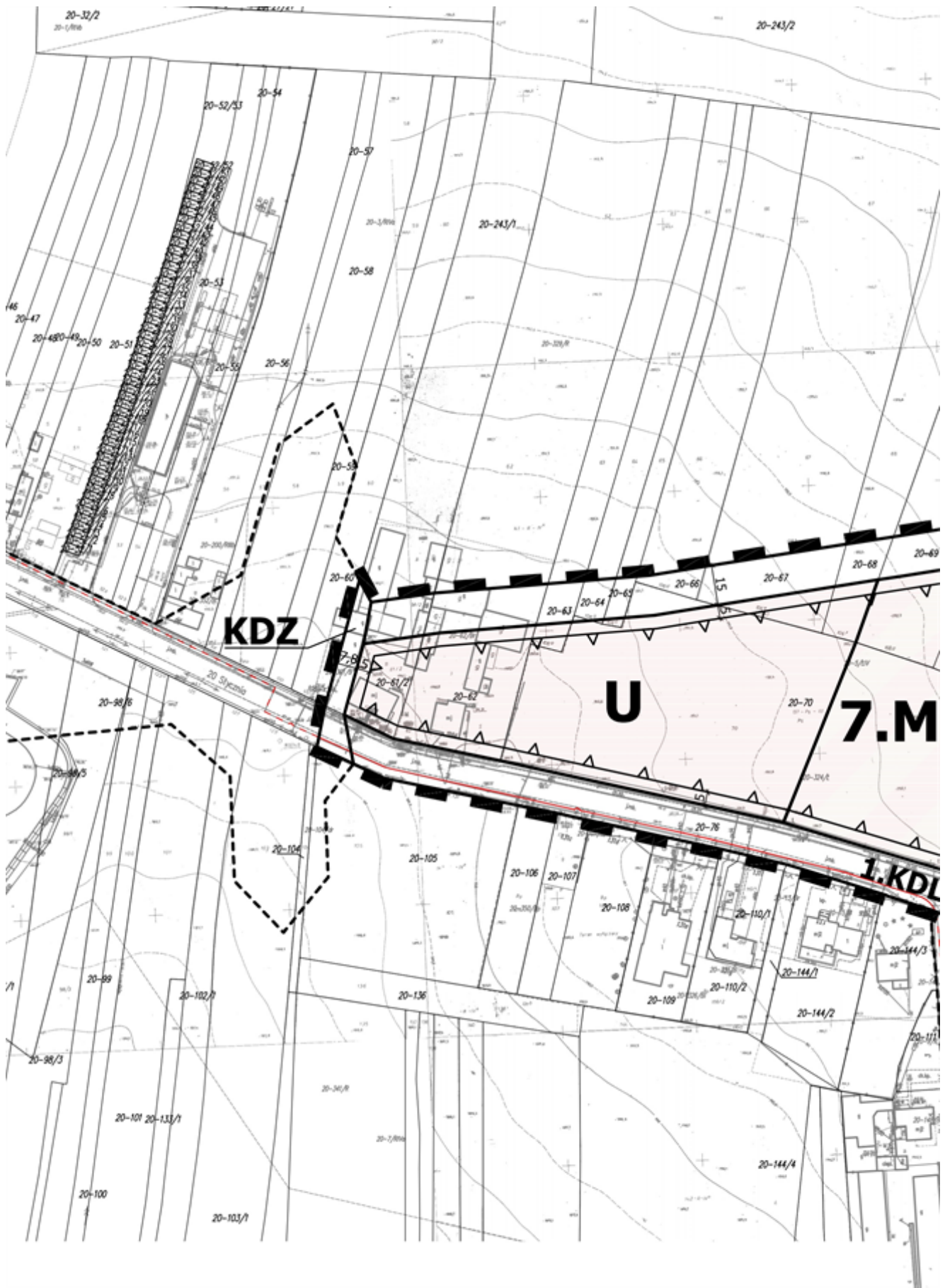


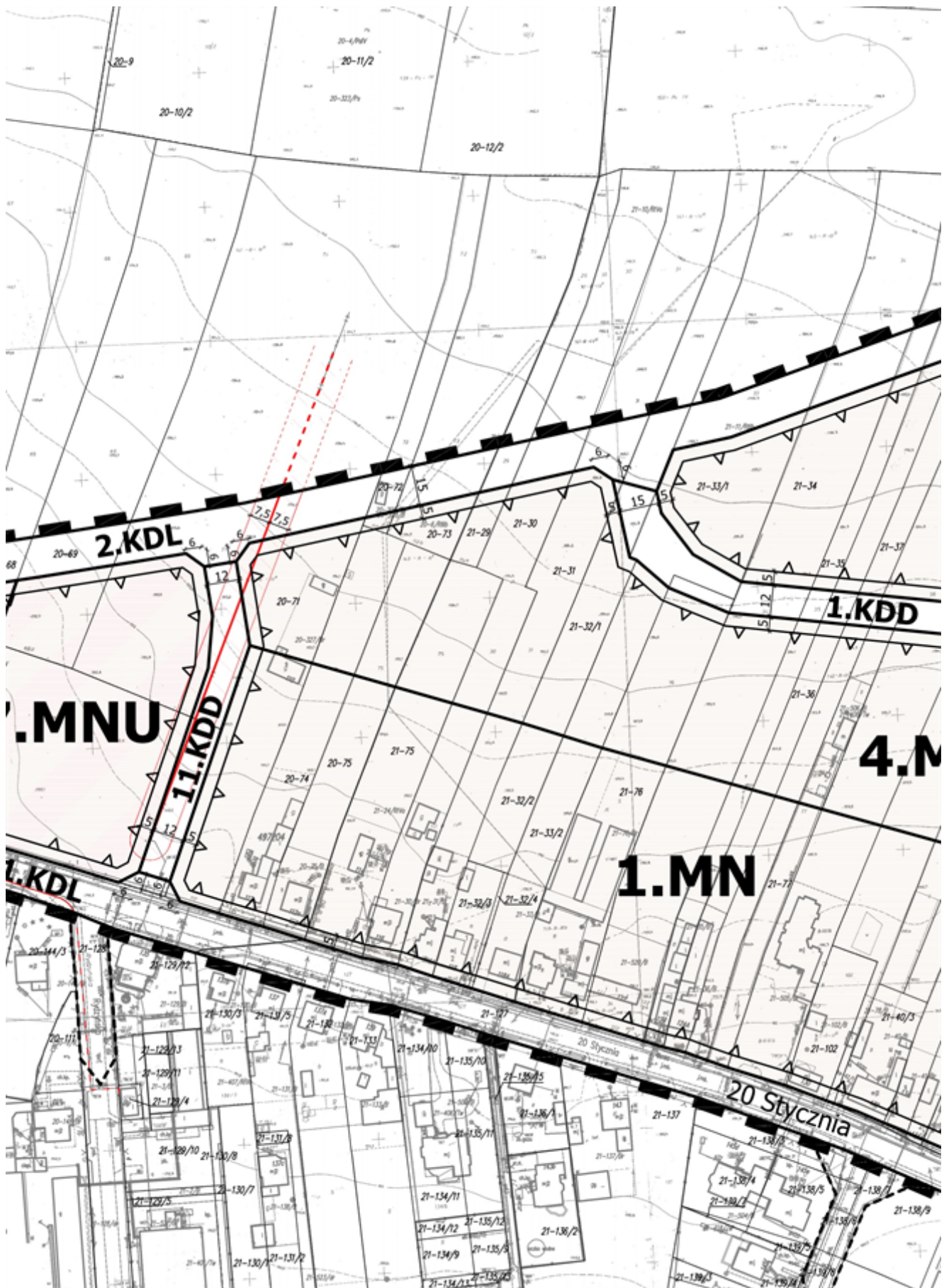


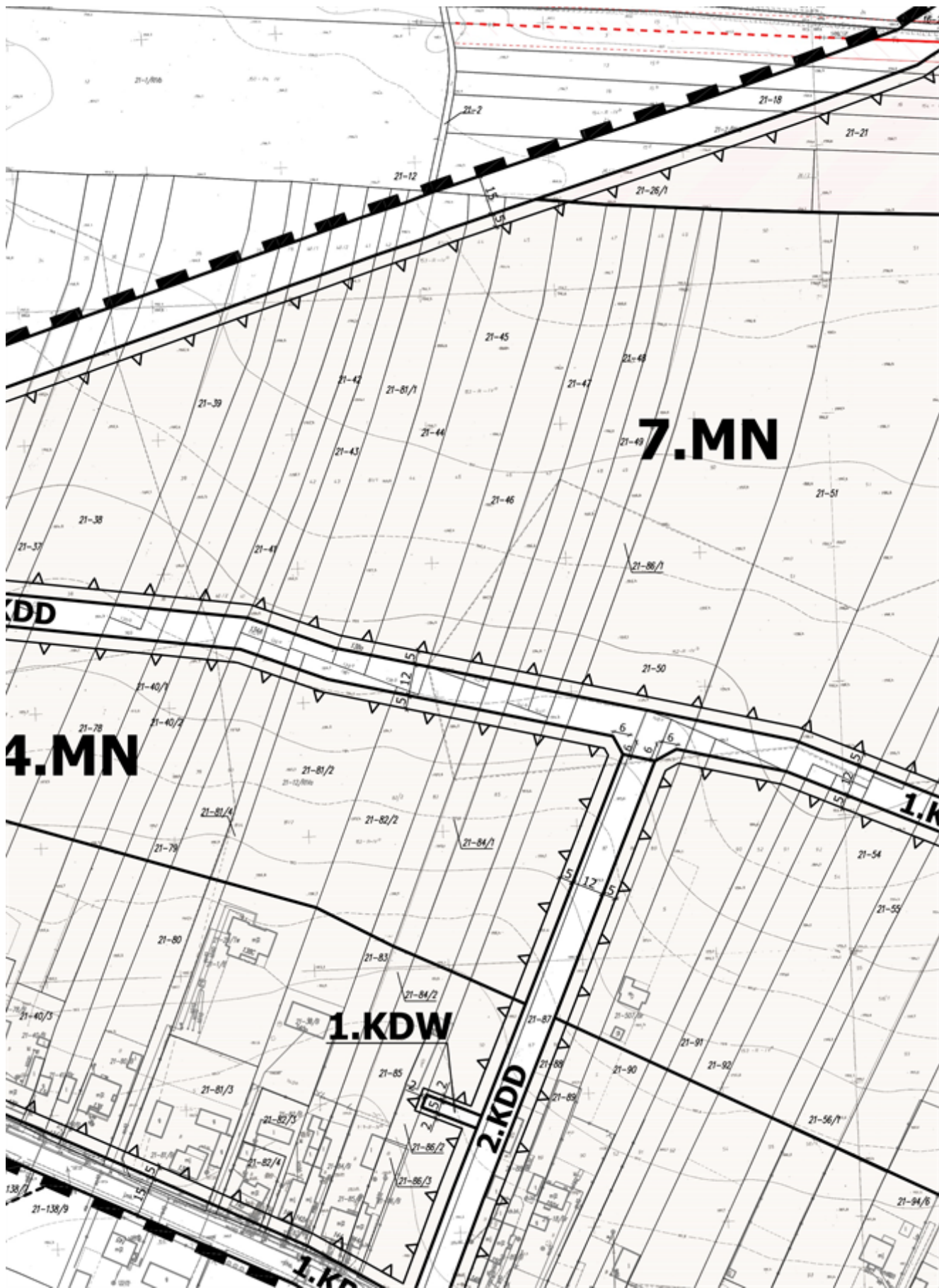


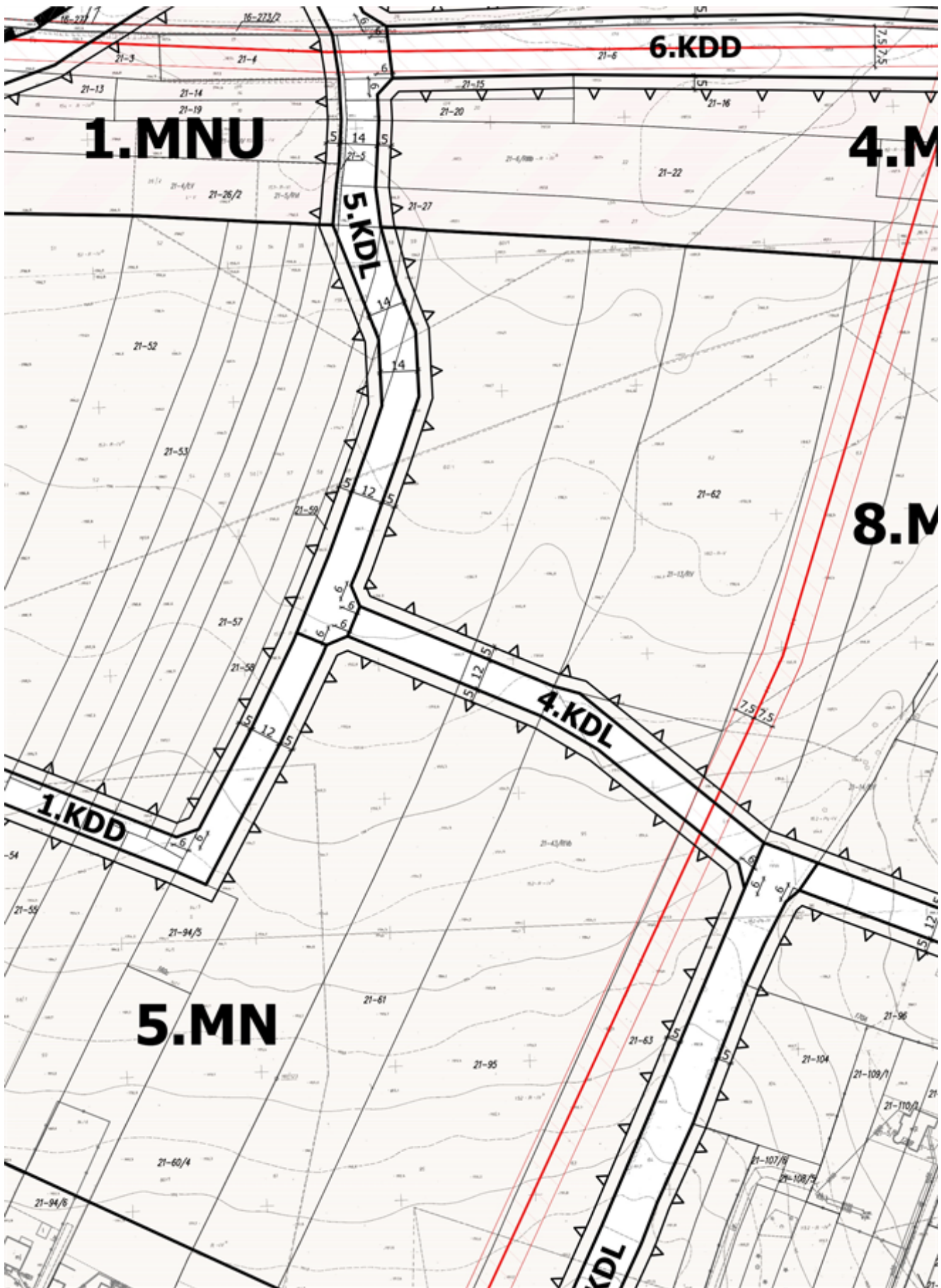


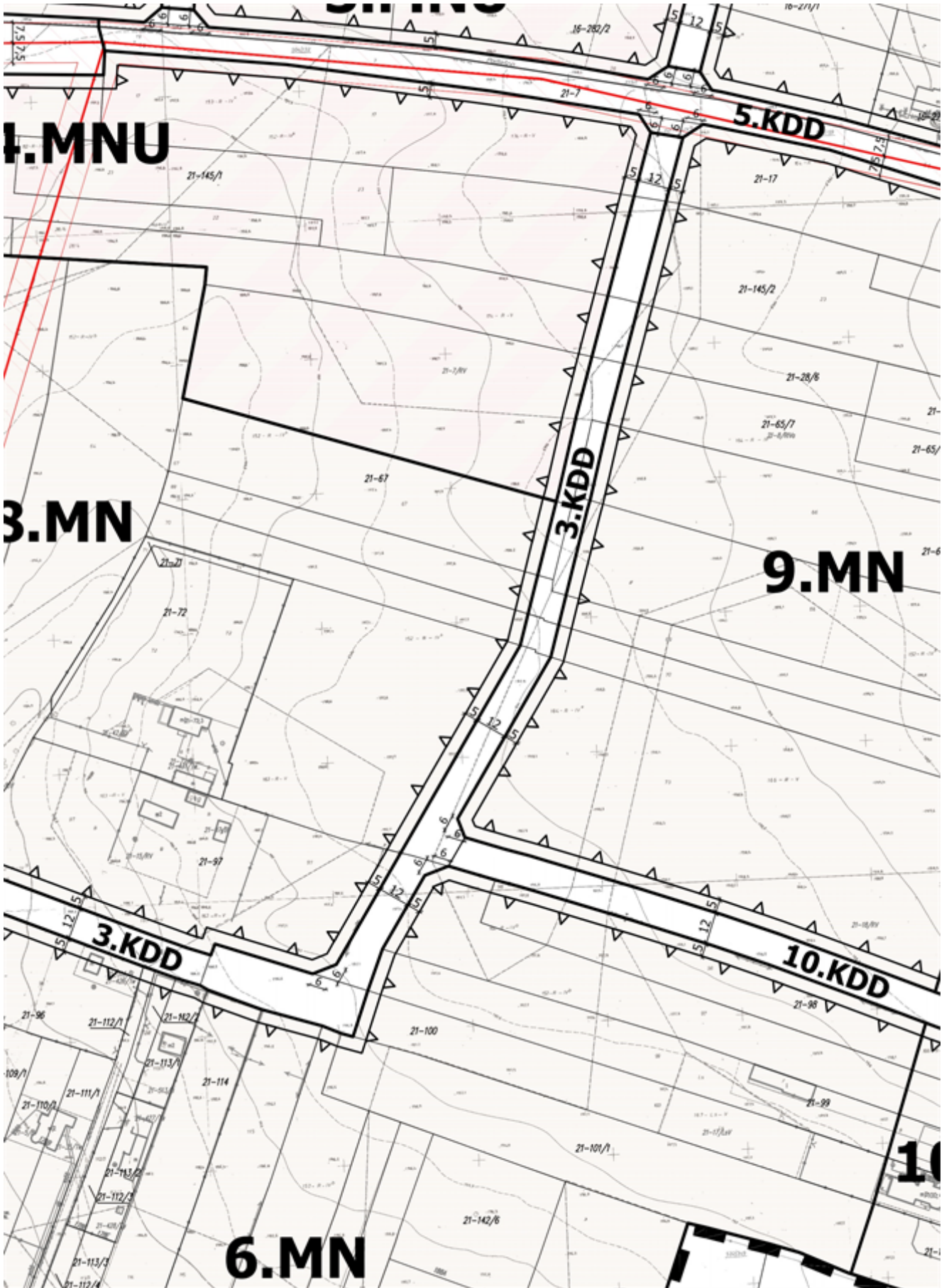




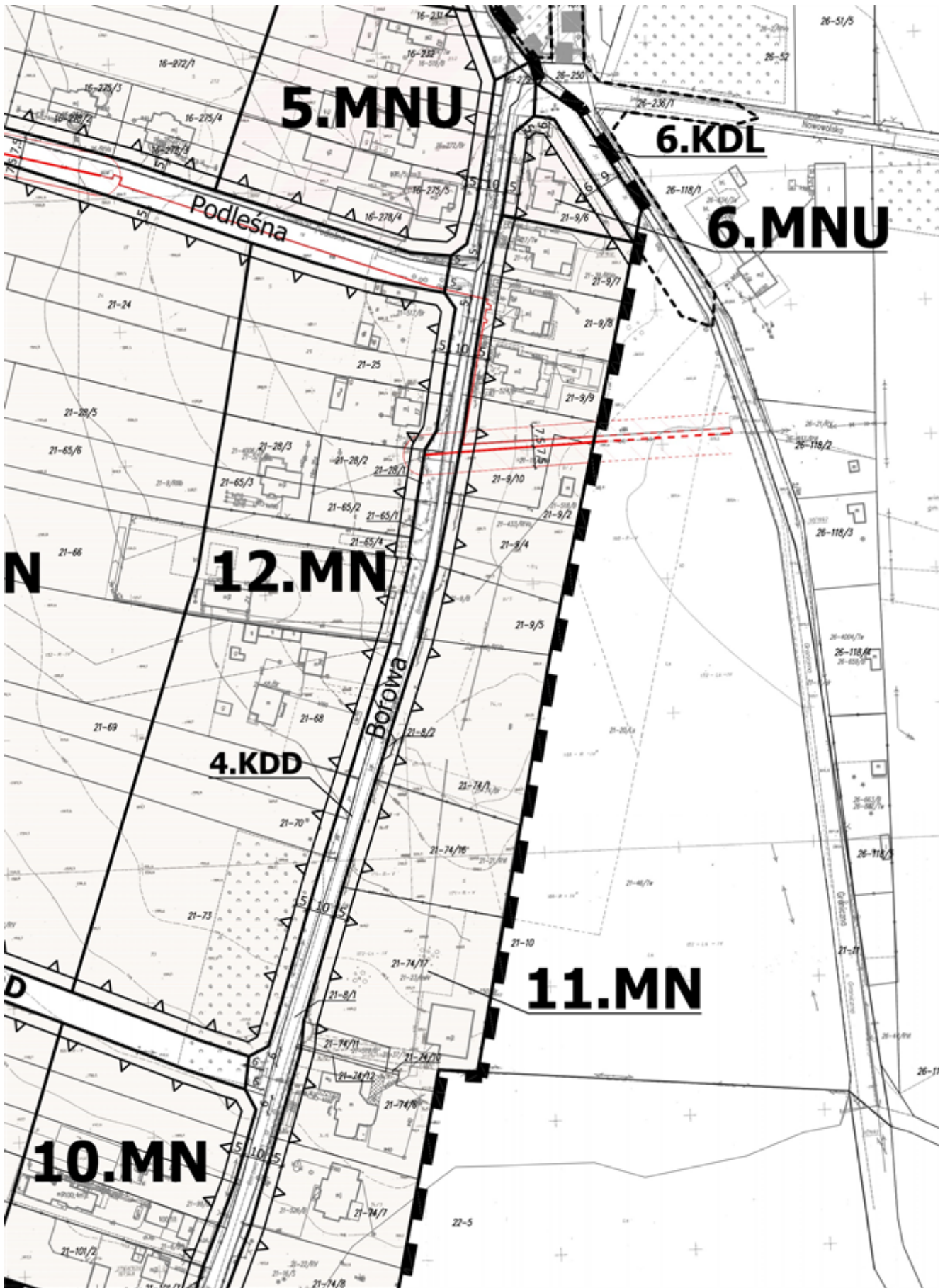






















# LEGENDA

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

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

### PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
-  **U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **K** TEREN URZĄDZEŃ KANALIZACJI
-  **KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH







### TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

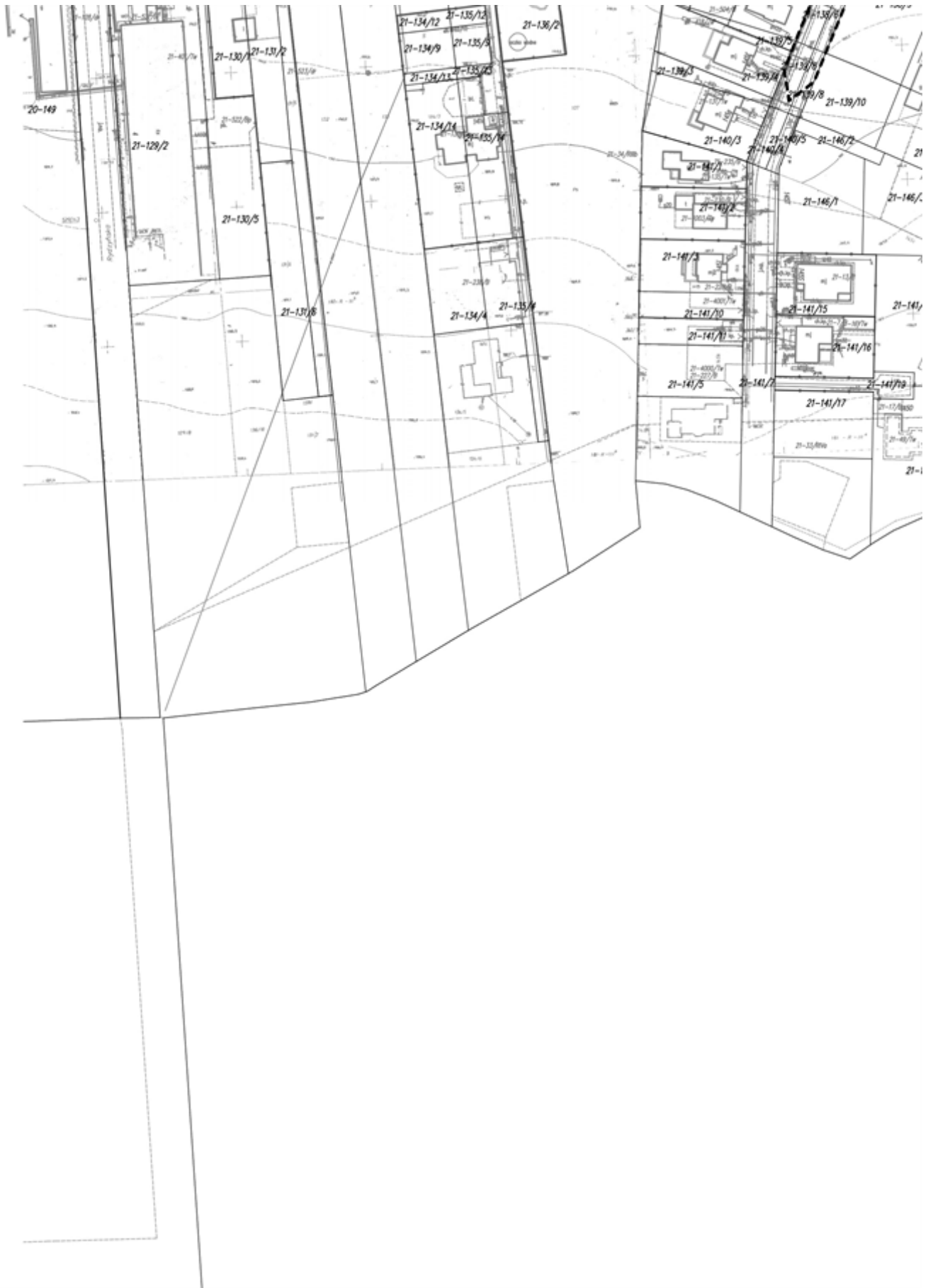
-  **KDZ** TEREN DROGI KLASY ZBIORCZEJ
-  **KDL** TERENY DRÓG KLASY LOKALNEJ
-  **KDD** TERENY DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ

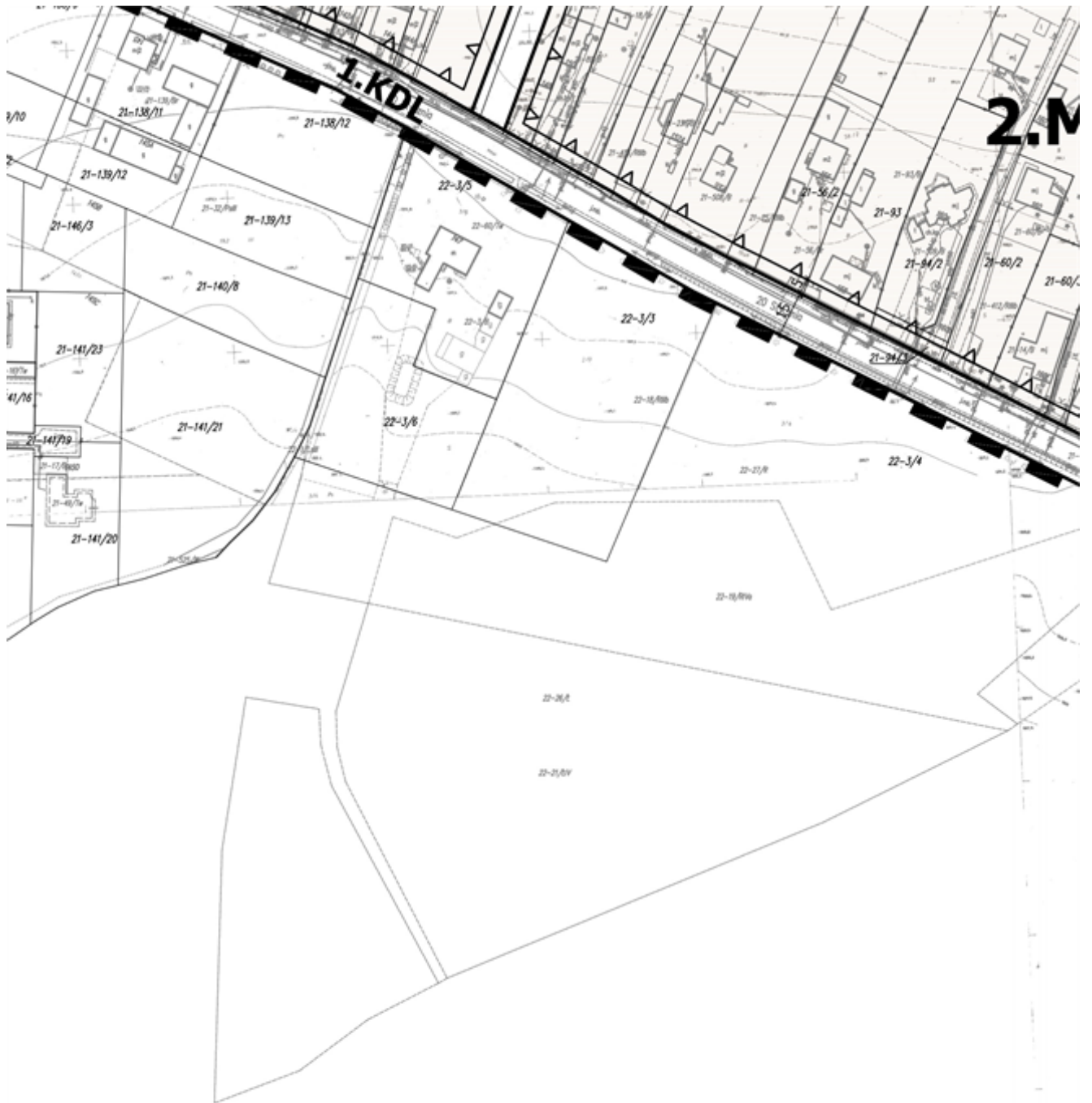
### INNE

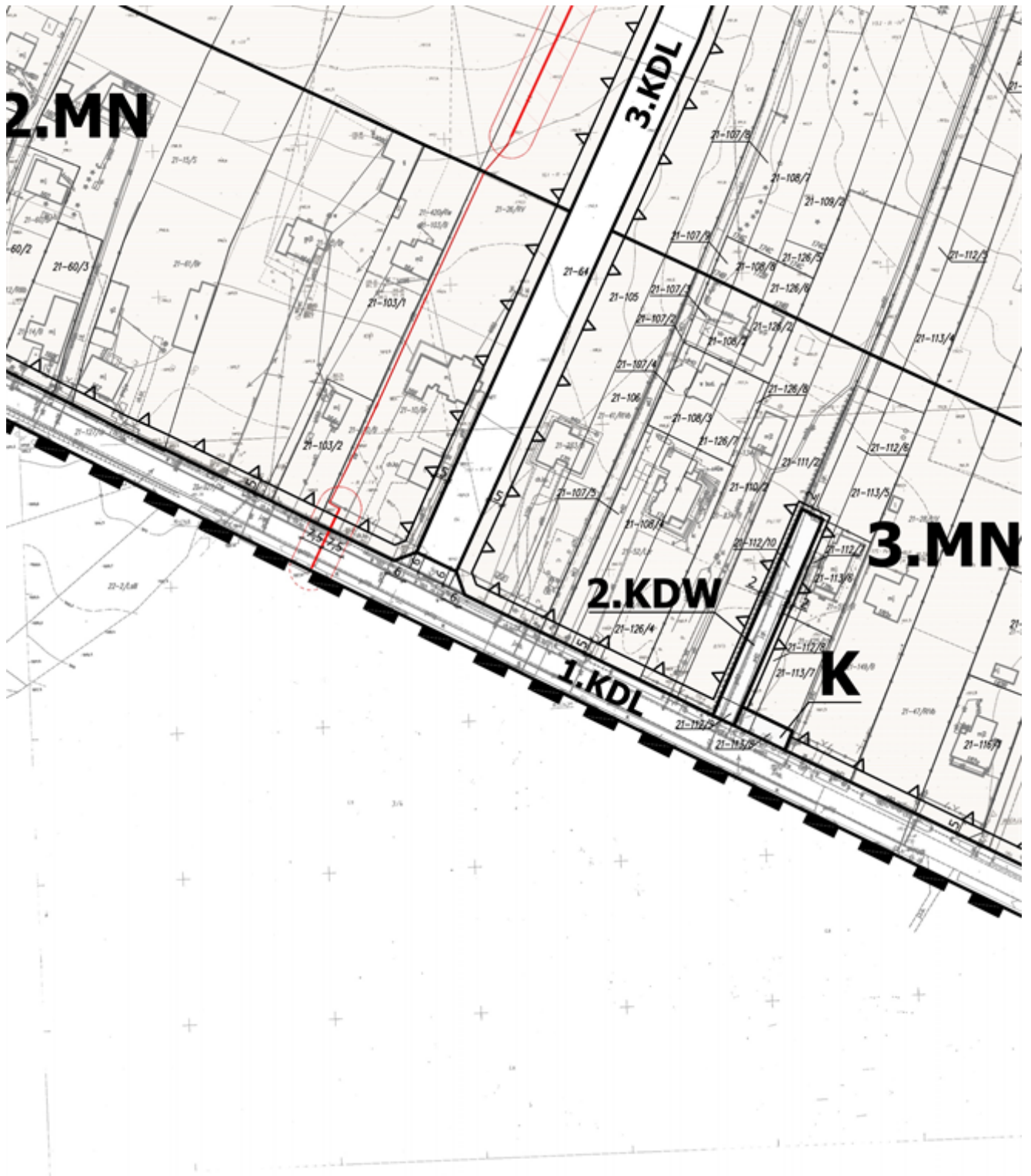
-  STREFA ODDZIAŁYWANIA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

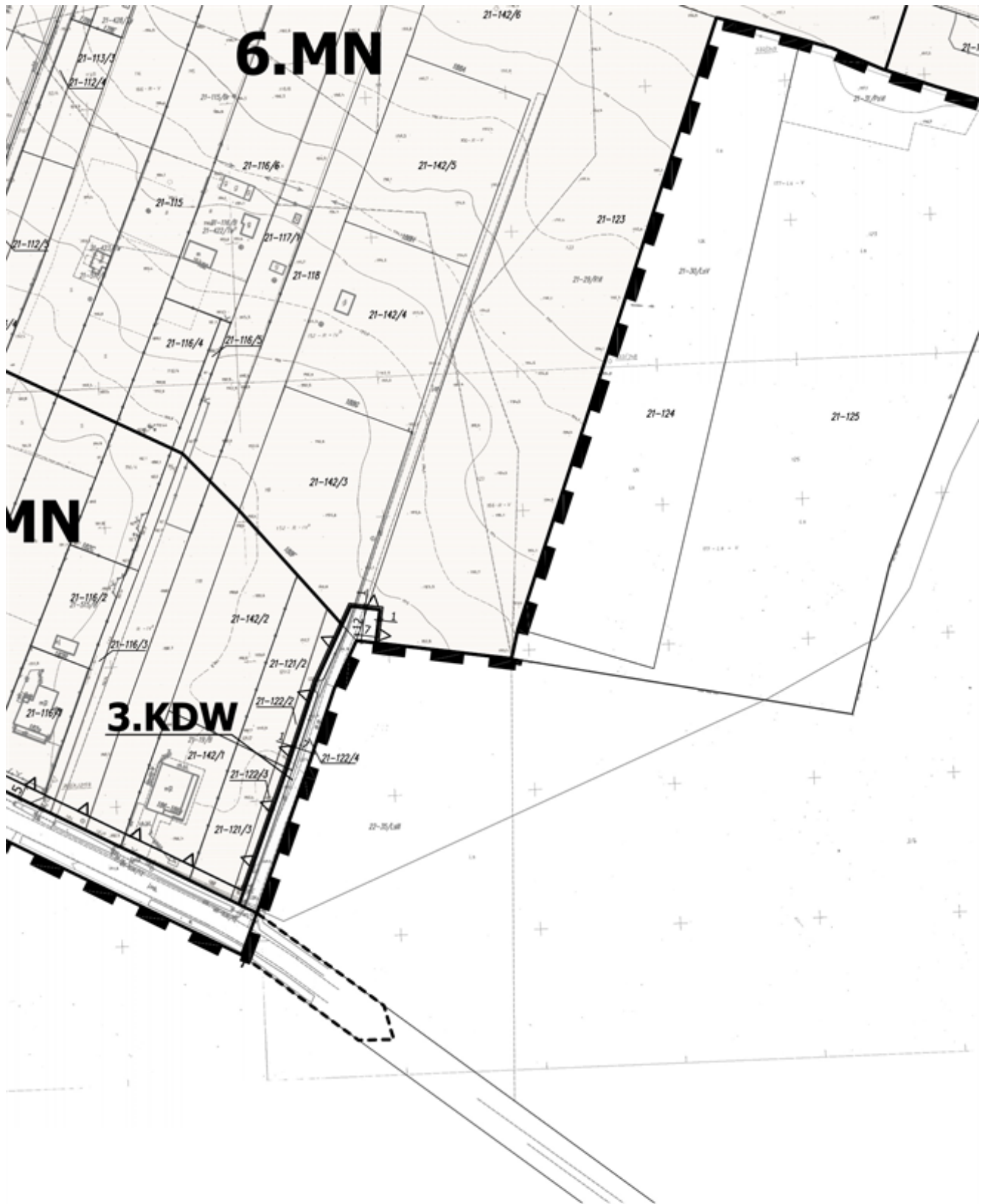
## OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ORAZ TEREN GMINY KSAWERÓW
-  ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV WRAZ ZE STREFA ODDZIAŁYWANIA - POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
-  ISTNIEJĄCA SKABLOWANA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  ISTNIEJĄCA SKABLOWANA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV- POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
-  PRZEBIEG DRÓG W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP - POZA GRANICAMI OPRACOWANIA





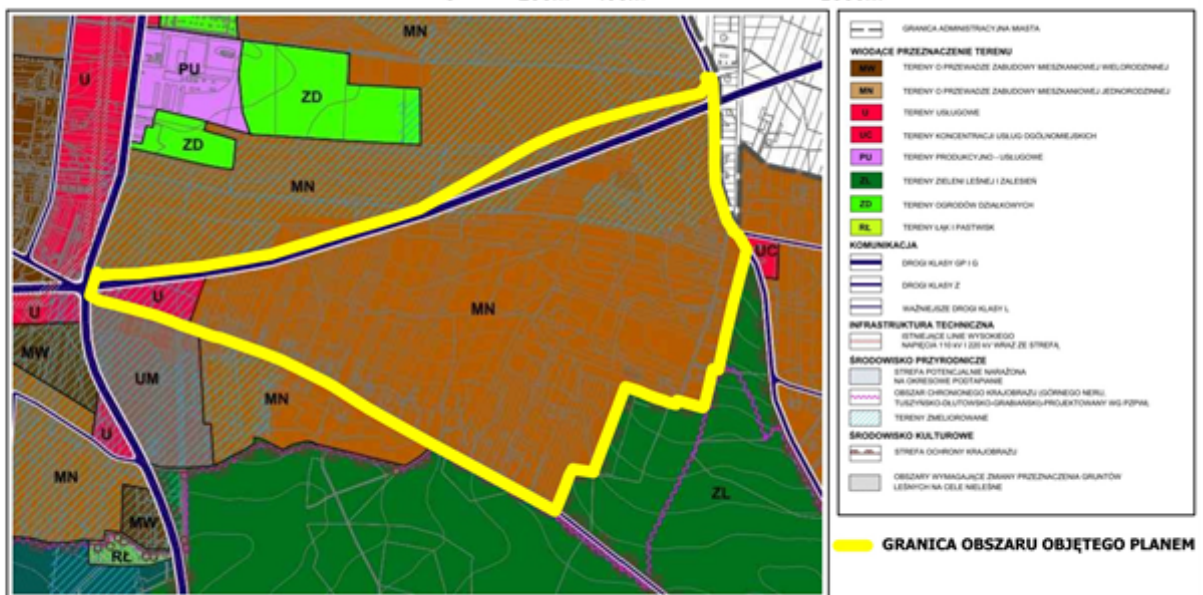
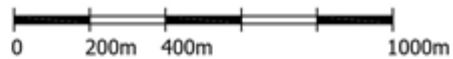




MAPA ZASADNICZA Z ZASOBU  
 KOPIA Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2020 R. - LICENCJA NR GK.6642.2742.2020\_1008\_P Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2020 R.  
 KOPIA Z DNIA 17 SIERPNIA 2021 R. - LICENCJA NR GK.6642.2796.2021\_1008\_P Z DNIA 17 SIERPNIA 2021 R.  
 ORGAN WYDAJĄCY LICENCJĘ: STAROSTA PABIANICKI



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PABIANIC, skala 1:20 000**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. 20 STYCZNIA**

**REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**WYDZIAŁ URBANISTYKI**  
**URZĄD MIEJSKI W PABIANICACH**

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**  
 mgr inż. arch. Renata Sielczak  
 mgr inż. arch. Anna Szumigaj  
 mgr inż. arch. Katarzyna Wajman  
 mgr inż. arch. Paweł Kaczmarek

**NADZÓR PROJEKTOWY:**  
 mgr inż. arch. Ewa Krakowska

**RYSUNEK PLANU**

2020 R.  
 21 R.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 14 września 2022 r. w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. 20 Stycznia**

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, 583, 1005 oraz 1079), 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) Rada Miejska w Pabianicach, po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, podtrzymuje stanowisko Prezydenta Miasta Pabianic w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego.

**Procedura pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 9 czerwca 2021 r. do 27 lipca 2021 r.:**

**1. Uwaga wniesiona w dniu 22 czerwca 2021 r., dotyczy działek o nr ew. 16-275/5, ul. Borowa 7 i 16-278/4, ul. Borowa 9.**

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskował o usunięcie z działki o nr ew. 16-278/4 lub przesunięcie w kierunku południowym trójkąta widoczności na skrzyżowaniu ulicy Podleśnej z ulicą Borową tak, by nie obejmował ww. działki. "Projekt ul. Podleśnej w tym miejscu odchyła się w kierunku północnym co nie wydaje się być niczym uzasadnione, a niepotrzebnie przesuwa skrzyżowanie z Borową i trójkąt widoczności na działkę 16-278/4". "Sytuowanie go (trójkąta widoczności) na tej (278/4) działce jest nieuzasadnione zważywszy, że działka po przeciwnej stronie ul. Podleśnej nie ma w tym miejscu ogrodzenia i jest niezabudowana.,,

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

Uzasadnienie: Projektowana droga 5.KDD (ul. Podleśna) zlokalizowana jest na działkach o nr ew.: 16-273/2 (działka gminna - drogowa, ul. Podleśna) i 21-7 (działka prywatna, w obowiązującym m.p.z.p. przeznaczona pod drogę), jej kształt i odgięcie w kierunku północnym wynika z przebiegu granic ww. działek. Umiejscowienie trójkątów widoczności na skrzyżowaniu dróg 4.KDD i 5.KDD wynika z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, zaś ich wielkość musi umożliwić zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego w rejonie skrzyżowania. Wyznaczone trójkąty oraz ich wymiary wynikają z zależności między różnymi parametrami (m.in. pola widoczności, prędkości projektowej, odległości widoczności) określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Określone w planie wymiary są już mniejsze niż w przypadku pozostałych wyznaczonych w projekcie planu skrzyżowań dróg o klasie dojazdowej. Trójkąty widoczności zostały zaprojektowane symetrycznie po obu stronach pasa drogowego ul. Podleśnej oraz w równym stopniu na działkach do niego przylegających tj. 16-278/4 i 21-17, zachowując tym samym proporcjonalność obciążeń poszczególnych ww. nieruchomości. Jednocześnie zauważyć należy, że ul. Podleśna realizowana jest w 85% kosztem działki prywatnej o nr ew. 21-7. Ponadto „odgięcie” jej wschodniego końca na południe byłoby działaniem nieracjonalnym, gdyż spowodowałoby konieczność przeprowadzenia dodatkowych podziałów działek (gminnej drogowej - 16-273/2 i prywatnej - 21-17) oraz wykupu przez Gminę Miejską Pabianice części działki prywatnej (ok. 38 m<sup>2</sup>) przy jednoczesnej zmianie przeznaczenia części istniejącej gminnej działki drogowej 16-273 (ok. 40 m<sup>2</sup>) na teren MN. Wspomniana w uwadze niezabudowana działka po przeciwnej stronie działki drogowej ul. Podleśnej jest w projekcie planu w całości włączona w obręb pasa drogowego ul. Podleśnej.

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



## **2. Uwaga wniesiona w dniu 22 czerwca 2021 r., dotyczy terenów 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU.**

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskował o uzupełnienie § 22 pkt. 3 lit. c o możliwość realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

**Prezydent Miasta Pabianic częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie możliwości realizacji zabudowy szeregowej.**

Uzasadnienie: Przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną równoważnie z usługową wymaga zapewnienia ochrony funkcji mieszkaniowej przed niekorzystnymi wpływami, jakie może wywołać funkcja usługowa np.: zwiększenie hałasu, zanieczyszczenie powietrza, utrudnione przewietrzanie. Wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej i tym samym znaczące zwiększenie intensywności zabudowy terenu nie gwarantuje utrzymania takiej ochrony. Ponadto, cały obszar planu (z wyjątkiem pasów terenu już zabudowanych wzdłuż ul. 20 Stycznia oraz ul. Borowej) jest przeznaczony pod zabudowę ekstensywną.

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

## **3. Uwaga wniesiona w dniu 22 czerwca 2021 r., dotyczy działek o nr ew. 16-275/5, ul. Borowa 7 i 16-278/4, ul. Borowa 9.**

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskował o przesunięcie projektowanego pasa drogowego ul. Borowej w kierunku wschodnim, tak by zaprojektowane poszerzenie nie odbywało się kosztem działek o nr ew. 16-275/5 i 16-278/4. Ewentualnie zaprojektowanie poszerzenia po równo, kosztem działek po obu stronach ul. Borowej, tak by nie było ono większe niż 1,5 m (maksymalnie) włąb działek o nr ew. 16-275/5 i 16-278/4. "Jest to absolutne maksimum umożliwiające w miarę bezproblemowe korzystanie m.in. z wjazdu do garażu w istniejącym budynku mieszkalnym."

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

Uzasadnienie: Fragmenty działek o nr ew. 16-275/5 i 16-278/4 przeznaczone pod drogę w dotychczas obowiązującym m.p.z.p. są znacznie szersze (ok. 7 m). Projekt planu zawęża je do ok. 3 - 4 m. W obowiązującym m.p.z.p. pas drogowy ul. Borowej ma szerokość 10 m, natomiast jest on wyznaczony kosztem gminnej działki drogowej oraz leżących jedynie po jej zachodniej stronie działek prywatnych. Projekt planu „przesuwa” zatem linie rozgraniczające pasa drogowego ul. Borowej na wschód obciążając nieruchomości prywatne po obu stronach gminnej działki drogowej tej ulicy, a także uwzględniając stan istniejących naniesień budowlanych, stan własności, politykę prowadzoną w obowiązujących do tej pory dokumentach planistycznych oraz zachowując proporcje między interesem publicznym i prywatnym. Ulica Borowa na tym odcinku nie może być węższa, gdyż jest jedną z trzech dróg, które zapewniają włączenie układu komunikacyjnego projektowanego obszaru w system istniejących dróg miejskich. Projektowana jest w klasie drogi dojazdowej (D), a jej szerokość wynosząca 10 m w liniach rozgraniczających została pozytywnie zaopiniowana przez Zarząd Dróg Miejskich.

Linie rozgraniczające ul. Borowej na wysokości wskazanego przez uwagodawcę wjazdu do garażu w budynku mieszkalnym na działce o nr ew. 21-275/5 prowadzone są symetrycznie po obu stronach działki drogowej ul. Borowej: ok. 3 m po stronie zachodniej kosztem działki 21-275/5 oraz ok. 3,20 m po stronie wschodniej kosztem działki 21-9/3, zachowując tym samym proporcjonalność obciążeń poszczególnych nieruchomości. Ponadto, odległość ściany budynku z drzwiami garażowymi (wjazd do garażu) od projektowanej linii rozgraniczającej wynosi 8 m, co umożliwia swobodny dostęp do ww. garażu.

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

## **4. Uwaga wniesiona w dniu 6 lipca 2021 r., dotyczy działki o nr ew. 21-66, ul. Borowa 23.**

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia działki o nr ew. 21-66, na zabudowę mieszkaniową i usługową (MNU)

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

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową skutkuje zwiększeniem uciążliwości związanych m.in. ze zwiększeniem hałasu, zanieczyszczeniem powietrza, zwiększonym ruchem

na ulicach dojazdowych istniejących i projektowanych i tym samym zwiększeniem potencjalnych konfliktów społecznych. Zagospodarowanie terenu przy i w sąsiedztwie ul. Borowej oraz lokalizacja wnioskowanej działki wyklucza możliwość zmiany przeznaczenia pojedynczej działki z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę MNU (równoważnie mieszkaniową i usługową). Należy równocześnie zauważyć, że plan zarówno dla jednostki 11.MN jak i 12.MN dopuszcza usługi jako przeznaczenie uzupełniające, które może zajmować do 40% powierzchni zabudowy lub użytkowej (dla lokali usługowych wbudowanych) możliwej do zrealizowania na działce budowlanej.

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

**5. Uwaga wniesiona w dniu 14 lipca 2021 r., dotyczy działki o nr ew. 21-88, ul. 20 stycznia 148.**

Treść uwagi: Składający uwagę nie wyraził zgody na wytyczenie trójkąta widoczności na skrzyżowaniu dróg 2.KDD i 1.KDL (20 Stycznia) po stronie działki o nr ew. 21-88.

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

Uzasadnienie: Umieszczenie na działce o nr ew. 21-88 trójkąta widoczności na skrzyżowaniu dróg 1.KDL i 2.KDD, wynika z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, zaś jego wielkość musi umożliwić zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego w rejonie skrzyżowania. Wyznaczone trójkąty oraz ich wymiary wynikają z zależności między różnymi parametrami (m.in. pola widoczności, prędkości projektowej, odległości widoczności) określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie*. W związku z tym, że droga 1.KDL (ul. 20 stycznia) jest już urządzona (jezdnia, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające), nie ma możliwości całkowitej likwidacji trójkąta widoczności na wnioskowanej działce, który został zaprojektowany już w zmniejszonych wymiarach (jeden z boków zmniejszono do 2,3 m) ze względu na istniejące w terenie naniesienia budowlane. Zaprojektowane wymiary już uwzględniają kompromis pomiędzy koniecznością zapewnienia widoczności na skrzyżowaniu a istniejącymi uwarunkowaniami. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez obu zarządców dróg (Wydział Dróg i Mostów Starostwa Powiatowego w Pabianicach - droga 1.KDL - ul. 20 stycznia oraz Zarząd Dróg Miejskich - droga 2.KDD - projektowana).

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

Uwaga dodatkowa: podczas drugiej procedury wyłożenia do publicznego wglądu, w związku z projektem wytyczenia drogi rowerowej po południowej stronie ul. 20 stycznia, uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Pabianice.

**6. Uwaga wniesiona w dniu 23 lipca 2021 r., dotyczy działki o nr ew. 21-97, ul. Borowa 35.**

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskował o wytyczenie drogi publicznej na działce o nr ew. 21-97, wzdłuż granicy z działką o nr ew. 21-64, która będzie dojazdem do działki o nr ew. 21-72.

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

Uzasadnienie: Podczas analizy ksiąg wieczystych nieruchomości, w skład których wchodzi m.in. działki o nr ew. 21-97 i 21-72 ustalono, że działka 21-72 ma określony w KW dostęp do drogi publicznej (20 Stycznia) poprzez służebność m.in. w **działkach 21-97 oraz 21-112/1**. Projekt planu przez zaprojektowanie na działce o nr ew. 21-64 (przylegającej do działki 21-97) drogi 3.KDL upraszcza dostęp działki 21-72 do drogi publicznej poprzez ograniczenie obciążenia służebnością drogową jedynie do działki 21-97. Analiza wykazała również brak zasadności ekonomicznej wytyczenia, wykupu i urządzenia drogi publicznej dla obsługi jednej działki. Natomiast zapisy projektu planu w § 12 ust. 2 umożliwiają właścicielom wydzielanie dróg wewnętrznych i podziały nieruchomości w oparciu o nie, a także realizację w ich obrębie niezbędnej infrastruktury technicznej.

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

**7. Uwaga wniesiona w dniu 23 lipca 2021 r., dotyczy działki o nr ew. 21-97, ul. Borowa 35.**

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskował o wytyczenie drogi publicznej na działce o nr ew. 21-97, wzdłuż granicy z działką o nr ew. 21-64, która będzie dojazdem do działki o nr ew. 21-72.

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

Uzasadnienie: Podczas analizy ksiąg wieczystych nieruchomości, w skład których wchodzi m.in. działki o nr ew. 21-97 i 21-72 ustalono, że działka 21-72 ma określony w KW dostęp do drogi publicznej (20 Stycznia) poprzez służebność m.in. w **działkach 21-97 oraz 21-112/1**. Projekt planu przez zaprojektowanie na działce o nr ew. 21-64 (przylegającej do działki 21-97) drogi 3.KDL upraszcza dostęp działki 21-72 do drogi publicznej poprzez ograniczenie obciążenia służebnością drogową jedynie do działki 21-97. Analiza wykazała również brak zasadności ekonomicznej wytyczenia, wykupu i urządzenia drogi publicznej dla obsługi jednej działki. Natomiast zapisy projektu planu w § 12 ust. 2 umożliwiają właścicielom wydzielanie dróg wewnętrznych i podziały nieruchomości w oparciu o nie, a także realizację w ich obrębie niezbędnej infrastruktury technicznej.

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

**Procedura trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 26 stycznia 2022 r. do 15 marca 2022 r.:**

#### **8. Uwaga wniesiona w dniu 11 marca 2022 r., dotyczy działki o nr ew. 16-278/4, ul. Borowa 9.**

Treść uwagi: Składający uwagę nie wyraził zgody na wytyczenie trójkąta widoczności na skrzyżowaniu dróg 5.KDD (ul. Podleśna) i 4.KDD (ul. Borowa).

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

Uzasadnienie: Zakres złożonej uwagi nie dotyczy części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która podlegała trzeciemu wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2022 r. do 23 lutego 2022 r. Uwaga dotycząca tego zagadnienia złożona została również po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (w dniach od 9.06.2021 r. do 7.07.2021 r.) i wówczas Zarządzeniem Prezydenta Miasta Pabianic nr 199/2021/P z dnia 16.08.2021 r. nie została uwzględniona.

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

**Procedura czwartego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 5 maja 2022 r. do 24 czerwca 2022 r.:**

#### **9. Uwaga wniesiona w dniu 22 czerwca 2022 r., dotyczy działki o nr ew. 16-278/4, ul. Borowa 9.**

Treść uwagi: Składający uwagę nie wyraził zgody na wytyczenie trójkąta widoczności na skrzyżowaniu dróg 5.KDD (ul. Podleśna) i 4.KDD (ul. Borowa).

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

Uzasadnienie: Pomimo zmiany *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1643)* w zakresie braku konieczności wyznaczania trójkątów widoczności o określonych parametrach, przeprowadzone analizy widoczności na skrzyżowaniu ul. Podleśnej i ul. Borowej nie pozwalają na uwzględnienie uwagi. Ponadto zakres złożonej uwagi nie dotyczy tej części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która podlegała czwartemu wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 5 maja 2022 r. do 2 czerwca 2022 r. Uwaga dotycząca tego zagadnienia złożona została również po pierwszym wyłożeniu (w dniach od 9.06.2021 r. do 7.07.2021 r.) oraz po trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (w dniach od 26.01.2022 r. do 23.02.2022 r.) i wówczas Zarządzeniami Prezydenta Miasta Pabianic nr 199/2021/P z dnia 16.08.2021 r. oraz nr 62/2022/P z dnia 28.03.2022 r. nie została uwzględniona. Ww. Zarządzenia Prezydenta zawierają obszerną analizę określającą powody nieuwzględnienia uwagi.

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

**10. Uwaga wniesiona w dniu 6 lipca 2022 r., dotyczy działek o nr ew. 16-275/5, 16-278/4, ul. Borowa 7/ 9.**

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskował o zmniejszenie do 1,5 m planowanego poszerzenia ul. Borowej w kierunku zachodnim w głąb działek o nr ew. 16-275/5 i 16-278/4.

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

Uzasadnienie: Zakres złożonej uwagi nie dotyczy tej części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która podlegała czwartemu wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 5 maja 2022 r. do 2 czerwca 2022 r. Uwaga dotycząca tego zagadnienia złożona została również po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (w dniach od 9.06.2021 r. do 7.07.2021 r.) i wówczas Zarządzeniem Prezydenta Miasta Pabianic nr 199/2021/P z dnia 16.08.2021 r. nie została uwzględniona. Ww. Zarządzenie Prezydenta zawiera obszerną analizę określającą powody nieuwzględnienia uwagi.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pabianicach

**Krzysztof Rąkowski**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/517/22  
Rady Miejskiej w Pabianicach  
z dnia 14 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pabianicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1692, 1725 i 1747) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. 20 Stycznia - Rada Miejska w Pabianicach postanawia, co następuje:

**§ 1.** Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Pabianicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. 20 Stycznia, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pabianicach

**Krzysztof Rąkowski**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/517/22  
Rady Miejskiej w Pabianicach  
z dnia 14 września 2022 r.  
Zalacznik4.gml

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