

**„UCHWAŁA NR XXII/168/03
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia 17 grudnia 2003 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie „Klimkowizny” w Pabianicach”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art.40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591) oraz art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139) w związku z art. 85 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz.717), w związku z Uchwałą Nr XXIII/232/96 Rady Miasta Pabianic z dnia 5 listopada 1996 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie „Klimkowizny” w Pabianicach, Uchwałą Nr IX/61/03 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 26 marca 2003 roku w sprawie sposobu wykonania Uchwały Nr XXIII/232/96 Rady Miasta Pabianic z dnia 5 listopada 1996 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie „Klimkowizny” w Pabianicach, oraz Uchwałą Nr XVII/131/03 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 października 2003 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr IX/61/03 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 26 marca 2003 roku w sprawie sposobu wykonania Uchwały Nr XXIII/232/96 Rady Miasta Pabianic z dnia 5 listopada 1996 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie „Klimkowizny” w Pabianicach, Rada Miejska w Pabianicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w zachodniej części miasta, w rejonie Klimkowizny i sąsiaduje: od wschodu z terenami mieszkalnictwa jednorodzinnego "Karniszewicka I - Zachód", od południa z terenem mieszkalnictwa jednorodzinnego (po południowej stronie ulicy Podmiejskiej), znajdującym się na obszarze wsi Chechło, gmina Dobroń, od północy z gminą Pabianice (od północnego - wschodu z terenem mieszkalnictwa jednorodzinnego w Piątkowisku).

2. Z obszaru objętego planem wymienionego w pkt.1 wyłączone są w całości działki nr: 53/2, 53/5, 334/1, 334/2, 183/2, 183/5, 187/2, 187/5, 198/1, 198/2, 199/1, 212/9, 214/12, 217/9, 218/10 oraz w części działki: 48, 50, 53/1, 53/3, 53/4, 53/6, 187/4, 205, 206/1.

3. Przebieg granicy obszaru objętego planem przedstawiono na Rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i nieuciążliwych usług towarzyszących, prowadzącej do intensyfikacji zabudowy, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 13 MR, MN, 18 MR, MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej z docelowym przeznaczeniem na teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla właściciela), oznaczone na rysunku planu symbolem 12 MR, MN (U, MN);
- 4) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla właściciela) oznaczone na rysunku planu symbolem 8 U, MN i 9 U, MN;
- 5) tereny usług z zielenią urządzoną oznaczone na rysunku planu symbolem 10 U, ZP;
- 6) teren przemysłu i usług oznaczony na rysunku planu symbolem 11 P, U;
- 7) teren usług kultury oznaczony na rysunku planu symbolem 14 UK;
- 8) tereny projektowanych urządzeń wodnych 15 WO;
- 9) tereny projektowanych przepompowni ścieków 16 NO;
- 10) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem 17 ZP;
- 11) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku symbolem 18 ZP i 18 ZP₁;
- 12) tereny upraw rolnych i użytków zielonych z docelowym przeznaczeniem na zielenią urządzoną, oznaczone na rysunku planu symbolem 19 RP (doc. ZP);
- 13) tereny upraw rolnych i użytków zielonych z docelowym przeznaczeniem na usługę oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem 20 RP (doc. UO);
- 14) tereny upraw rolnych i użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem 21 RP;
- 15) teren zieleni leśnej oznaczony na rysunku planu symbolem 22 ZL i 23 ZL;
- 16) tereny komunikacji (ulic) oznaczone na rysunku planu symbolem K;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala przeznaczenie podstawowe, w dalszych ustaleniach określa przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest Rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) granica terenu wyłączonego z opracowania uchwałą Nr XVII/131/03 RMP z dn.29.10.2003 r.,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające ulic,
- 4) istniejące podziały - adaptowane,
- 5) proponowane podziały wtórne,
- 6) istniejące podziały likwidowane,
- 7) obowiązujące linie zabudowy,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy frontowej,
- 9) nieprzekraczalne linie od uzbrojenia dla nowej zabudowy mieszkaniowej,
- 10) strefa służebności gruntowej dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia.

§ 5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w granicach poszczególnych działek i projektowanych podziałów wtórnych z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

§ 6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny obejmujący obszar określony w § 1 uchwały.
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 1000 , stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren, o ustalonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowym.
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele budowlane.
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie.
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone dopuszczone rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogają przeznaczenie podstawowe.
- 8) usługach lub rzemiośle nieuciążliwym - należy przez to rozumieć, prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje takich skutków jak działalność szczególnie szkodliwa lub uciążliwa określona w § 8 pkt 2.
- 9) nieprzekraczalny procent zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej,
- 10) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną działki pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo (ogród, sad), a także nawierzchnię trawiastą,
- 11) budynkach przebudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku,
- 12) budynkach przebudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku,
- 13) budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć zachowanie stanu istniejącego z możliwością uzupełnień technicznych,
- 14) budynkach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których powiększa się ich kubaturę,
- 15) działalności inwestycyjnej zorganizowanej - należy przez to rozumieć wspólny sposób zagospodarowania dla całej jednostki (np. wspólna budowa zabudowy szeregowej), ten sposób działalności ma na celu pomóc uzyskać jednolity charakter zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 7. 1. Obszar położony w granicach planu jest podzielony na tereny o różnym przeznaczeniu.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego obszaru opracowania

§ 8. Dla obszaru opracowania ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania nowych inwestycji z zakresu szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska w myśl obowiązujących przepisów.
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej, uciążliwej, mogących powodować:
 - a) przekroczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu, w zależności od rodzaju zabudowy w myśl obowiązujących przepisów:
 - dla zabudowy jednorodzinnej (MN): 45 dB(A) w porze dziennej, a 40 dB(A) w porze nocnej,
 - dla zabudowy jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oraz zagrodowej (MR, MN; U, MN): 50 dB(A) w porze dziennej, a 40 dB(A) w porze nocnej,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oraz zagrodowej (MR, MN; U, MN): 50 dB(A) w porze dziennej, a 40 dB(A) w porze nocnej,
 - c) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - d) wytwarzanie agresywnych ścieków technologicznych,
- 3) odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 4) wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy na terenie wykluczonym dla zabudowy z uwagi na niekorzystne warunki.

§ 9. Dla całego obszaru opracowania objętego planem ustala się obowiązki:

- 1) gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwania w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta,
- 2) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska, obowiązek czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie działki i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania na miejsce składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczonych,
- 3) obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie ulic,
- 4) realizacji odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i garaży w ramach wyznaczonych terenów budowlanych,
- 5) lokalizowania budynków wyłącznie w ramach terenów budowlanych wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy i obowiązujących linii zabudowy - przepisów tych nie stosuje się do budynków stacji transformatorowych,
- 6) zachowania linii zabudowy równoległej do linii regulacyjnej w miejscu tzw. kątów widoczności jako nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- 7) ochrona istniejącej zieleni,
- 8) używania ekologicznych nośników energii dla celów grzewczych i technologicznych,
- 9) wykonywania prac ziemnych pod nadzorem służb archeologicznych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych terenów

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych, handlu i rzemiosła.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza lokal, w rozumieniu obowiązujących przepisów.

4. Dla istniejących budynków ustala się:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, budynków gospodarczych, garaży,
- 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza się bieżące remonty, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku zgodnie z ustaleniami jak dla nowych budynków.

5. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od ulicy,
- 2) powierzchnia aktywna przyrodniczo minimum 30% powierzchni działki,
- 3) lokalizacje usług jedynie jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- 4) realizację zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, długość jednego z boków działki po podziale nie powinna być mniejsza niż 30.0 m przy zachowaniu powierzchni minimalnej 500 m²,
- 5) charakter zabudowy mieszkalnej wolnostojący, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i szeregową po wyposażeniu terenu w sieć kanalizacyjną,
- 6) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacje (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 30°-40°
 - b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garaże wysokości 1 kondygnacji o powierzchni użytkowej do 30 m² plus poddasze nieużytkowe lub użytkowe, o formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, dążąc do ich ujednolicenia od frontu.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych, handlu i rzemiosła.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych, handlu i rzemiosła.

4. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od ulicy.
- 2) powierzchnię aktywną przyrodniczo minimum 50% powierzchni działki,
- 3) lokalizacje usług jako wbudowanych w budynek mieszkalny,
- 4) realizacje zabudowy w ramach istniejących podziałów; dopuszcza się podziały wtórne przy zachowaniu minimalnej szerokości:
 - 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 5) charakter zabudowy mieszkalnej jako wolnostojąca lub bliźniacza,
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 30°-45° i kalenicą w części równoległą do ulicy,
 - b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garaże wysokości 1 kondygnacji o nieprzekraczalnej powierzchni użytkowej 30m² plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe, zlokalizowaną w głębi działki przy granicy z sąsiadem, z którym nie występuje obowiązek zabudowy bliźniaczej dla budynku mieszkalnego, z obowiązkiem blokowania w zespoły dla czterech właścicieli.
 - c) pokrycie dachów materiałem ceramicznym, gontem bitumicznym lub blachą w kształcie dachówki - jednorodne w materiale i kolorze dla całego zespołu zabudowy bliźniaczej i dla zabudowy gospodarczej,
 - d) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Od frontu sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, o podmurówce wysokości ok. 0,30 m. Zalecany jednolity charakter i rodzaj materiału użytego w ogrodzeniu dla całej ulicy i zgodny z charakterem budynków i użytymi materiałami.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 3 MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych, handlu i rzemiosła.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza lokal, w rozumieniu obowiązujących przepisów.

4. Dla istniejących budynków ustala się:

- 1) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży,
- 2) dla budynków adaptowanych bieżące remonty oraz przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowych budynków.

5. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od ulicy.
- 2) powierzchnia aktywna przyrodniczo - minimum 60 % powierzchni działki,
- 3) lokalizacja usług jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- 4) realizacja zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 20,0 m. - dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 14,0 m. - dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 9,0 m. - dla zabudowy szeregowej.
- 5) charakter zabudowy mieszkalnej wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i szeregową - po wyposażeniu terenu w sieć kanalizacyjną,
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 30°-45°,
 - b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garaże wysokości 1 kondygnacji o nieprzekraczalnej powierzchni użytkowej 30m² plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe i formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m wg decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, dążąc do ich ujednolicenia od frontu.

6. Dopuszcza się realizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-4MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych, handlu i rzemiosła.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza lokal, w rozumieniu obowiązujących przepisów. Obsługa działalności gospodarczej winna być odbywać się od projektowanej ulicy o symbolu 9 KD (1/2).

4. Dla istniejących budynków ustala się:

- 1) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży,
- 2) dla budynków adaptowanych bieżące remonty oraz przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowych budynków.

5. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od ulicy.
- 2) powierzchnia aktywna przyrodniczo - minimum 60 % powierzchni działki,
- 3) lokalizacja usług jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- 4) realizacja zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne - szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 20,0 m. - dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 14,0 m. - dla zabudowy bliźniaczej,
- 5) charakter zabudowy mieszkalnej wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą w przypadku łącznego zagospodarowania sąsiadujących działek,
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 30°-45°,
 - b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową wysokości 1 kondygnacji o nieprzekraczalnej powierzchni użytkowej 30m² plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe i formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m wg decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, dążąc do ich ujednoczenia od frontu.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 5 MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych, handlu i rzemiosła.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza lokal, w rozumieniu obowiązujących przepisów.

4. Dla istniejących budynków ustala się:

- 1) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży,
- 2) dla budynków adaptowanych bieżące remonty oraz przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowych budynków.

5. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od ulicy.
- 2) powierzchnia aktywna przyrodniczo - minimum 60 % powierzchni działki,
- 3) lokalizacja usług jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- 4) realizacja zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne - szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 20,0 m. - dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 14,0 m. - dla zabudowy bliźniaczej,
- 5) charakter zabudowy mieszkalnej wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą w przypadku łącznego zagospodarowania sąsiednich działek,
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 30°-45°,
 - b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową wysokości 1 kondygnacji o nieprzekraczalnej powierzchni użytkowej 30m² plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe i formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m wg decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, dążąc do ich ujednolicenia od frontu.

6. Dopuszcza się wyznaczanie systemu dróg wewnętrznych w nawiązaniu do proponowanych miejsc podłączeń do dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu, wyłącznie na warunkach uzgodnionych z właściwym organem.

7. Zaleca się realizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 6 MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych, handlu i rzemiosła.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie będzie wykraczać poza lokal, w rozumieniu obowiązujących przepisów.

4. Dla istniejących budynków ustala się:

- 1) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży,
- 2) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży, dla budynków adaptowanych bieżące remonty oraz przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowych budynków.

5. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od ulicy,
- 2) powierzchnia aktywna przyrodniczo - minimum 60 % powierzchni działki,
- 3) lokalizacja usług jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- 4) realizacja zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 20,0 m. - dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 14,0 m. - dla zabudowy bliźniaczej,
- 5) charakter zabudowy mieszkalnej wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą w przypadku łącznego zagospodarowania sąsiednich działek,
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 30°-45°,
 - b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową wysokości 1 kondygnacji o nieprzekraczalnej powierzchni użytkowej 30 m² plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe i formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m wg decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, dążąc do ich ujednolicenia od frontu.

6. Dopuszcza się wyznaczanie systemu dróg wewnętrznych w nawiązaniu do proponowanych miejsc podłączeń do dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu wyłącznie na warunkach uzgodnionych z właściwym organem.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 7MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych, handlu i rzemiosła.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza lokal, w rozumieniu obowiązujących przepisów.

4. Dla istniejących budynków ustala się:

- 1) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży,

2) dla budynków adaptowanych bieżące remonty oraz przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowych budynków.

5. W stosunku do nowej zabudowy ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od ulicy.
- 2) powierzchnia aktywna przyrodniczo - minimum 60 % powierzchni działki,
- 3) lokalizacja usług jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- 4) realizacja zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
- 5) charakter zabudowy mieszkalnej wolnostojącej
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 30°-45°,
 - b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową wysokości 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym o nieprzekraczalnej powierzchni użytkowej 30 m² i formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m wg decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, dążąc do ich ujednolicenia od frontu.

6. Dopuszcza się wyznaczanie systemu dróg wewnętrznych w nawiązaniu do proponowanych miejsc podłączeń do dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu wyłącznie na warunkach uzgodnionych z właściwym organem.

§ 17. 1. Wyznaczają się tereny usług - 8 U, MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właściciela.

2. Prowadzenie działalności gospodarczej (usług), o której mowa w ust. 1 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza granice działki, w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z lokalizacją emisji niezorganizowanej i źródeł odorów.

3. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) powierzchnię aktywną przyrodniczo - minimum 40 % powierzchni działki,
- 3) realizacja zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 20,0 m. - dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 14,0 m. - dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 9,0 m. - dla zabudowy szeregowej.

- 4) charakter zabudowy wolnostojący, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą lub szeregową - po wyposażeniu terenu w sieć kanalizacyjną.
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych 2 kondygnacje (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 30°-45°,
 - c) dopuszcza się łączenie części mieszkalnej z usługową w całość,
 - d) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową wysokości 1 kondygnacji z poddaszem nieużytkowym,
 - e) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową wysokości 1 kondygnacji z poddaszem nieużytkowym,
 - f) pokrycie dachów materiałem ceramicznym, gontem bitumicznym lub blachą w kształcie dachówki - jednorodne w materiale i kolorze dla całej jednostki,
 - g) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m wg decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, od frontu sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy. Obowiązuje jednolity charakter i rodzaj materiału użytego w ogrodzeniu dla całej ulicy i zgodny z charakterem budynków i użytymi materiałami.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny usług - 9 U, MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właściciela.

2. Prowadzenie działalności gospodarczej (usług), o której mowa w ust. 1 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza granice działki, w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z lokalizacją emisji niezorganizowanej i źródeł odorów.

3. Dla istniejących budynków ustala się:

- 1) adaptacje istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza się bieżące remonty, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku zgodnie z ustaleniami jak dla nowych budynków.

4. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) nieprzekraczalny procent zabudowy 50 % powierzchni działki,
- 3) realizacje zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż 20,0 m
- 4) charakter zabudowy mieszkalnej wolnostojącej,
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych 2 kondygnacje (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem,

- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 30°-45°
- c) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową wysokości 1 kondygnacji,
- d) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m wg decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, dążąc do ich ujednoczenia od frontu.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług i zieleni urządzonej-10 U, ZP z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, oświaty, zdrowia.

2. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 1 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza granice działki, w rozumieniu obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z lokalizacją emisji niezorganizowanej i źródeł odorów.

3. W stosunku do nowej zabudowy ustala się:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) realizacje zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne,
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wys. budynków usługowych 1 kondygnacja z poddaszem nieużytkowym i dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 30° – 45°
 - b) pokrycie dachów materiałem ceramicznym, gontem bitumicznym lub blachą w kształcie dachówki - jednorodne w materiale i kolorze dla całego zespołu zabudowy,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m wg decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, dążąc do ich ujednoczenia od frontu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 plan ustala:

- a) adaptację istniejącej zieleni,
- b) 60% powierzchni działki aktywnej przyrodniczo.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 plan dopuszcza realizację urządzeń związanych z rekreacją i sportem.

§ 20. 1. Wyznacza się teren przemysłu i usług - 11 P, U istniejącego, adaptowanego zakładu produkcyjnego, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów.

3. Dla nowej zabudowy ustala się:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) maksymalna wysokość budynków 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe
- 3) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2.0 m wg decyzji indywidualnych w zakresie ich ujednolicenia od frontu, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej - 12 MR, MN (U, MN) z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, docelowo zmiana przeznaczenia na usługę i zabudowę mieszkaniową dla właściciela.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację obiektów do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego lub wytwórczego oraz budynków gospodarczych i garaży.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której jest mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z lokalizacją emisji niezorganizowanej i źródeł odorów.

4. Dla istniejących budynków ustala się:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży,
- 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza się bieżące remonty, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku zgodnie z ustaleniami jak dla nowych budynków.

5. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust.1 z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej,
- 2) nieprzekraczalny procent zabudowy - 50 % powierzchni działki,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług również jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- 4) realizacja zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, - jak na rysunku planu, szerokość działki po podziale nie może być mniejsza niż 20.0 m,
- 5) charakter zabudowy mieszkalnej zagrodowej i jednorodzinnej jako wolnostojący.
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia 30° – 45°,
 - b) maksymalna wysokość obiektów usługowych 1 kondygnacja, budynków gospodarczych (inwentarskie i składowe) i garaży 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe z możliwością podpiwniczenia,

- c) nieprzekraczalna powierzchnia użytkowa garaży -30m²
- d) powierzchnia użytkowa budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej w zależności od potrzeb,
- e) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m wg decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, dążąc do ich ujednolicenia od frontu.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej - 13 MR,MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację obiektów do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie handlu, rzemiosła usługowego lub wytwórczego oraz budynków gospodarczych i garaży.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której jest mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z lokalizacją emisji nieorganizowanej i źródeł odorów.

4. Dla istniejących budynków ustala się:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży,
- 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza się bieżące remonty, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku zgodnie z ustaleniami jak dla nowych budynków.

5. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust.1 z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej,
- 2) nieprzekraczalny procent zabudowy - 50 % powierzchni działki,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług również jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- 4) realizację zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, - jak na rysunku planu, szerokość działki po podziale nie może być mniejsza niż 20.0 m,
- 5) charakter zabudowy mieszkalnej zagrodowej i jednorodzinnej jako wolnostojącej,
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia 30° – 45°,
 - b) maksymalna wysokość obiektów usługowych 1 kondygnacja, budynków gospodarczych (inwentarskie i składowe) i garaży 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe z możliwością podpiwniczenia,
 - c) nieprzekraczalna powierzchnia użytkowa usług 30m² i garaży 30m²

d) powierzchnia użytkowa budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej w zależności od potrzeb,

e) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m wg decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy, dążąc do ich ujednolicenia od frontu.

§ 23. 1. Wyznacza się teren usługi kultury - 14 UK (adaptacja istniejącego kościoła).

§ 24. 1. Wyznacza się teren zbiornika retencyjnego - 15 WO z podstawowym przeznaczeniem pod projektowany zbiornik retencyjny.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1

- 1) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
- 2) dopuszcza się niezbędne dla potrzeb lokalnych elementy infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Wyznacza się teren przepompowni ścieków - 16 NO z podstawowym przeznaczeniem pod projektowaną przepompownię ścieków.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) obowiązek ogrodzenia terenu i zapewnienia wjazdu z projektowanych ulic lokalnych,
- 2) zakaz jakiegokolwiek zabudowy nie związanej z przepompownią,
- 3) dopuszcza się niezbędne dla potrzeb lokalnych elementy infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej - 17 ZP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń związanych z rekreacją i sportem pod warunkiem zachowania minimum 80 % powierzchni działki aktywnej przyrodniczo.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej - 18 ZP i 18 ZP₁.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) adaptację istniejącego budynku letniskowego bez możliwości rozbudowy.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny upraw rolnych i użytków zielonych - 19 RP (doc. ZP) z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne, z docelowym przekształceniem na zieleni urządzoną - ZP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
- 2) dopuszczenie niezbędnych dla potrzeb lokalnych elementów infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości usytuowania tych elementów w pasach ulicznych i na wyznaczonych terenach budowlanych i nie spowodują one uciążliwości dla środowiska,
- 3) adaptację istniejącej zieleni śródpolnej,

§ 29. 1. Wyznacza się tereny upraw rolnych i użytków zielonych - 20 RP (doc. UO) z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne, z docelowym przekształceniem na usługi oświaty - UO.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
- 2) dopuszcza się niezbędne dla potrzeb lokalnych elementy infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości usytuowania tych elementów w pasach ulicznych i na wyznaczonych terenach budowlanych i nie spowodują uciążliwości dla środowiska,
- 3) adaptacje istniejącej zieleni śródpolnej,

§ 30. 1. Wyznacza się tereny upraw rolnych i użytków zielonych - 21 RP z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala:

- 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
- 2) dopuszcza się niezbędne dla potrzeb lokalnych elementy infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości usytuowania tych elementów w pasach ulicznych i na wyznaczonych terenach budowlanych i nie spowodują uciążliwości dla środowiska,
- 3) adaptacje istniejącej zieleni śródpolnej,

§ 31. 1. Wyznacza się teren zieleni leśnej - 22 ZL, 23 ZL

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również właściwej ochrony i pielęgnacji istniejącego drzewostanu. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.
- 2) wprowadza się zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

§ 32. Komunikacja.

1. Plan utrzymuje ustalony w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta układ ulic i ustala następującą klasyfikację funkcjonalno-techniczną: KL - ulica lokalna, KD, KP - ulica dojazdowa i ciąg pieszo-jezdny oraz ciąg pieszy.

2. Wyznacza się teren ulicy Podmiejskiej 1 KL(1/2) lokalnej "L", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 12m,

3. Wyznacza się teren ulicy Gruntowej 2KL(1/2) lokalnej "L", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 12m,

4. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 3KL(1/2) lokalnej "L", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 12m,

5. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 4KL(1/2) lokalnej "L", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 15 -18m,

6. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 5KL(1/2) lokalnej "L", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 12m,

7. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 6KL(1/2) lokalnej "L", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 12m,

8. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 7KD(1/2) dojazdowej "D", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,

9. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 8KD(1/2) dojazdowej "D", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,

10. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 9KD(1/2) dojazdowej "D", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-14,0m,

11. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 10KD(1/2) dojazdowej "D", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,

12. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 11 KD(1/2) dojazdowej "D", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,

13. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 12KD(1/2) dojazdowej "D", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,

14. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 13KD(1/2) dojazdowej "D", w części po śladzie istniejącej ulicy Gajowej, jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 - 10,0 m,

15. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 14KD(1/2) dojazdowej "D", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokości w liniach rozgraniczających 7,5 - 10,0 m,

16. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 15KD(1/2) dojazdowej "D", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m,

17. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 17KD(1/2) dojazdowej "D", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 - 15,0 m,

18. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 18KD(1/2) dojazdowej "D", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokości w liniach rozgraniczających 8,5 m,

19. Wyznacza się teren ulicy projektowanej 20KD(1/2) dojazdowej "D", jednojezdniowej, dwupasowej, ustala szerokości w liniach rozgraniczających 16,0-22,0 m,

20. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych 21KD o szerokościach 5,0 - 8,0 m (ulice: Słonecznikowa, Makowa, Poziomkowa, Trawiasta, Kąkolowa, Chmielowa, Modrakowa),

21. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych 22KD o szerokościach 5,0 - 8,0 m (ulice: Lisia i Łubinowa),

22. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych 23KP o szerokościach ok. 4,0 m - projektowany i ulica Słonecznikowa - wg stanu istniejącego i ruchu jednokierunkowym,

23. Parametry techniczne ulic winny spełniać wymogi określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi (ulice) i ich usytuowanie,

24. Miejsca postojowe dla samochodów powinny być zapewnione na działkach użytkowników poszczególnych funkcji.

25. Na terenach ulic plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje:

a) urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni osłonowej pod warunkiem nie utrudniania ruchu (kołowego i pieszego),

c) form reklamowych, po wcześniejszym pozytywnym zaopiniowaniu przez Architekta Miasta Pabianic.

Rozdział 4

Infrastruktura techniczna

§ 33. 1. Plan ustala następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie tereny przeznaczone w planie na cele budownictwa mieszkaniowego i usługowego wymagają wyposażenia w zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej w ograniczonym zakresie,
 - d) sieć gazową,
 - e) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - f) sieć telekomunikacyjną.
- 2) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody następować będzie ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania technologii i paliw, w wyniku spalania których poziom emisji zanieczyszczeń do atmosfery nie przekroczy dopuszczalnych norm,
- 3) gromadzenie stałych odpadów komunalnych w pojemnikach na działkach i ich usuwanie w systemie stosowanym w gospodarce komunalnej,

2. Miejscem lokalizacji urządzeń i sieci, o których mowa w ust. 1.1) będą tereny ulic i ciągów pieszo-jezdnych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi. Dopuszcza się przebiegi uzbrojenia w terenach zabudowy wzdłuż ulic jeśli ich szerokość w liniach rozgraniczających uniemożliwia lokalizację pełnego uzbrojenia.

3. W stosunku do istniejących urządzeń i sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia, plan dopuszcza ich zachowanie z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy.

4. Podłączenie odbiorców do sieci oraz dostawa i odbiór mediów następować będzie na warunkach określonych przez właściwego dla danej sieci zarządcę.

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) podstawowym źródłem będzie projektowana magistrala Ø 600 mm w ul. Torowej oraz wodociąg Ø 250 mm w ul. Karniszewickiej, doprowadzający wodę do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej w osiedlu.
- 2) rozbudowę wodociągów prowadzić należy z uwzględnieniem wymogów w zakresie p. pożarowego zaopatrzenia wodnego i lokalizacji hydrantów p.poż..

§ 35. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków z terenów położonych we wschodniej części obszaru projektowanymi kanałami grawitacyjnymi do głównej przepompowni projektowanej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16 NO, a następnie transport ścieków kanałem tłocznym wzdłuż północnej granicy do istniejącego kolektora sanitarnego w ul. Batalionów Chłopskich.
- 2) wyposażenie terenów położonych w części zachodniej w system lokalnych przepompowni i kanałów tłocznych (ciśnieniowych) umożliwiających doprowadzenie ścieków z tych terenów do układu podstawowego, o którym mowa w ust. 1.

- 3) ścieki odprowadzane do kanalizacji miejskiej muszą swym składem odpowiadać warunkom określonym przez odbiorcę; ścieki technologiczne, jeżeli występują muszą być podczyszczane w miejscu powstawania.
- 4) do czasu objęcia obszaru obsługą kanalizacji miejskiej, plan dopuszcza rozwiązania tymczasowe i gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości, z obowiązkiem okresowego wywozu nieczystości do punktów zlewnych ścieków.

Dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni i rozsączkowanie ścieków na terenie działek o powierzchni min. 1500 m²

§ 36. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) wyposażenie projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych w kanały deszczowe, ze skierowaniem odpływów do istniejących rowów melioracyjnych, po przeprowadzeniu niezbędnej regulacji wysokościowej (pogłębieniu) tych rowów.
- 2) powierzchniowe odwodnienie wyznaczonych w planie ciągów pieszo-jezdnym, ze skierowaniem spływów (przez odpowiednie wyprofilowanie spadków jezdni) do wpuśców deszczowych lokalizowanych w ulicach, o których mowa w ust. 1.
- 3) odprowadzanie wód opadowych z zabudowy przyległej do ulic nie wyposażonych w kanały deszczowe - powierzchniowo na teren własnej działki.
- 4) do czasu wybudowania w obszarze układu docelowych kanałów deszczowych dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe, w oparciu o istniejące, udrożnione rowy melioracyjne i projektowany zbiornik retencyjny przy ul. Podmiejskiej.

§ 37. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie odbiorców z układu sieci napowietrzno-kablowej średniego (15kV) i niskiego napięcia,
- 2) budowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 3) lokalizowanie stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach oznaczonych w planie symbolami EE,
- 4) lokalizacja dodatkowej stacji transformatorowej nie wymaga zmiany ustaleń planu,
- 5) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- 6) dopuszcza się przebieg linii napowietrznych 15kV poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w liniach rozgraniczających ulic,
- 8) sukcesywne kablowanie linii napowietrznych 15kV kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym,
- 9) do czasu okablowania linii napowietrznych 15kV wyznacza się dla nich strefy ochronne o szerokości 12 m (6 m od linii na stronę) oraz ustala się zasady zagospodarowania w strefach:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego,
- 10) zachowanie istniejącej linii napowietrznej 15kV Rypułtowice – Łask

11) dla linii napowietrznej 220 kV wyznacza się strefę ochronną o szerokości 60m (30 m od osi linii na stronę) oraz ustala zasady zagospodarowania w strefie jak w p. 9).

§ 38. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny plan ustala:

- 1) podstawą do zaopatrzenia w gaz ziemny do celów gospodarczych, grzewczych i technologicznych będzie projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia zgodnie z koncepcją programową gazyfikacji miasta i gminy Pabianice.
- 2) budowa sieci będzie prowadzona w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy.
- 3) zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 39. W zakresie telekomunikacji plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z projektowanej sieci.

Rozdział 5

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 40. 1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów na obszarze objętym planem oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8 U, MN; 9 U, MN; 11 P,U; 12 MR,MN (U, MN).

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem określa się na 20%.

§ 41. W granicach obszaru objętego planem traci moc plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice zatwierdzony Uchwałą Nr XXII/226/92 RMP z dnia 14 października 1992 r., z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą NrXX/210/96 RMP z dnia 19 czerwca 1996 r. i Uchwałą Nr.XIV/114/99 RMP z dnia 16 czerwca 1999r.

§ 42. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

§ 43. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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