

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

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów  
położonych w Pabianicach w rejonie ul. Bocianieje**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597 i 1688), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach w rejonie ul. Bocianieje, 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 terenów położonych w Pabianicach w rejonie ul. Bocianieje, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, w postaci rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic – stanowiącej Załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – stanowiącego Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącego Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego – stanowiącego Załącznik Nr 4 do uchwały.

2. Plan uchwala się w związku z uchwałą Nr LI/654/18 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach w rejonie ul. Bocianieje.

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

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się:

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

3. Ustalenia planu dzieli się na:

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

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

5. Definiując ustalenia planu dla poszczególnych terenów, sporządzając wypisy i wyrisy z planu oraz badając zgodność planowanych na obszarze objętym planem 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 8 września 2022 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) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu linia ograniczająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy (na nie więcej jednak niż 1,50 m): urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, tarasy, elementów nadwieszonych takich jak: łączniki, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu - o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej;
- 4) obiekt – obiekt budowlany w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane;
- 5) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 6) przepisy odrębne – obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) przeznaczenie podstawowe terenu – rodzaj przeznaczenia terenu w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej, który dominuje na działce budowlanej, i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;

- 8) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia (zabudowy na danej działce budowlanej oraz powierzchnia użytkowa w przypadku lokali i pomieszczeń wbudowanych) realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 40 % powierzchni możliwej do zrealizowania na działce budowlanej;
- 9) rysunek planu – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 2 ust. 1 pkt. 2 uchwały;
- 10) strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej – maksymalny możliwy zasięg niekorzystnego oddziaływania tej linii na obszary przyległe związany z poziomem pól elektromagnetycznych w środowisku oraz z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 11) 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;
- 12) teren inwestycji – działka budowlana lub zespół takich działek bezpośrednio z sobą graniczących, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego istniejącego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu tego obiektu, a dla budynków – od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub stropodachu; parametr ten nie dotyczy wyniesionych ponad płaszczyznę dachu lub stropodachu elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych;
- 15) zabudowa istniejąca – budynki i budowle istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

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) I – teren infrastruktury technicznej;
- 3) ZL – tereny lasów;
- 4) ZLd – teren dolesień;
- 5) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KDL – klasy lokalnej,
  - b) KDD – klasy dojazdowej.

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

- 1) symbole literowe oznaczają przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z ustaleniami ust. 1.;
- 2) liczby porządkowe oznaczają kolejność wyznaczonych w planie terenów, dla których ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania.

### **Rozdział 3.**

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

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

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2 m od granicy działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną wydzieloną na podstawie ustaleń § 16 ust. 1 uchwały.

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, a także przebudowy, nadbudowy (do wysokości określonej dla danego budynku w Rozdziale 10 dla terenu, w którym znajduje się pozostała część tego budynku) 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 działek bezpośrednio graniczących z terenami ZL, a znajdujących się w terenach MN obowiązują ograniczenia w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych w zakresie przepisów budowlanych i ochrony przeciwpożarowej.

8. Ze względu na występowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują wskazane na rysunku planu strefy oddziaływania tych linii (LN 110 kV – po 18 m od osi linii i 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,
- e) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

9. Ze względu na występowanie pokazanego na rysunku planu gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązuje wskazana na rysunku planu strefa kontrolowana od tego gazociągu (po 15 m od osi). Warunki zagospodarowania (w tym lokalizacja drzew) w strefie kontrolowanej gazociągu oraz lokalizacja budynków i obiektów budowlanych winny uwzględniać obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne.

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

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

- 1) możliwość dostępu przez drogi wewnętrzne istniejące lub wydzielone zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały;
- 2) dla działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośredniego lub przez drogę wewnętrzną – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp lub wydzielenie drogi wewnętrznej zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 1 uchwały.

## **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, nakaz ochrony istniejącego drzewostanu.

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

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

- 1) infrastruktury technicznej, w tym ujęć wód podziemnych;
- 2) dróg publicznych;
- 3) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

4. Obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

5. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować:

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

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

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

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

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

10. W zakresie ochrony przed hałasem – tereny oznaczone MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

11. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się:

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

12. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zakaz stosowania do celów grzewczych paliw nie spełniających wymagań jakościowych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakaz stosowania urządzeń i instalacji przekraczających graniczne wartości emisji określone w przepisach odrębnych.

13. W zakresie ochrony wód ustala się:

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

- umożliwiający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki budowlane;
- 5) zakaz wyprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 10. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (obszaru stanowiska archeologicznego wskazanego na rysunku planu) – stanowisko archeologiczne nr 192 (wg AZP 68-50) – osada, kultura - polska, chronologia - NŻ/XVI-XVII w.

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. W przypadku znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym – postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

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

§ 11. 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zharmonizowanie w zakresie oświetlenia, kolorystyki i użytych materiałów powtarzalnych elementów zagospodarowania – w obrębie poszczególnych grup wyposażenia;
- 2) zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom ze szczególnymi potrzebami.

## **Rozdział 7.**

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

§ 12. 1. Możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów (powierzchnia, szerokość frontu, kąt położenia granic działek) nowych działek budowlanych określonych w Rozdziale 10 uchwały (dla terenu, na którym są zlokalizowane) przy zachowaniu warunków określonych w niniejszym Rozdziale.

§ 13. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających pasów drogowych oraz wydzielania i poprawy parametrów dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w niniejszym Rozdziale oraz w Rozdziale 10 uchwały dla terenu, na którym jest zlokalizowana).

2. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w Rozdziale 10 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. Minimalne szerokości frontów nowych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielonych wokół placów do zawracania.

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

6. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest możliwość ich obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem oraz zapewnienie im bezpośredniego dostępu do drogi publicznej oznaczonej w planie lub drogi wewnętrznej, przy czym dopuszcza się możliwość tymczasowego dostępu na zasadach służebności jedynie dla nowowydzielanych działek przyległych do dróg oznaczonych w planie, do czasu połączenia tych dróg z istniejącym układem drogowym.

7. Możliwość wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

8. 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, wydzielonej geodezyjnie zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) drogi klasy lokalnej – ul. Bociania i ul. Leśna (oznaczone KDL) oraz fragment ul. Bocianie (poza obszarem planu);
- 2) drogi klasy dojazdowej – ul. Bociania (oznaczona 1.KDD), projektowane (oznaczone od 2.KDD do 8.KDD), ul. Podmiejska (oznaczona 9.KDD i 10.KDD);
- 3) droga leśna (poza obszarem gminy Miejskiej Pabianice - stanowiąca północno-zachodnią granicę planu).

2. Dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących i tych, które powstaną w wyniku podziałów ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych (L), dojazdowych (D) oraz dróg wewnętrznych wydzielonych z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 1 uchwały.

3. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają drogi gminne klasy lokalnej znajdujące się częściowo w obrębie obszaru objętego planem jako: ul. Bociania (oznaczona KDL oraz na dalszym odcinku KDD), a także ul. Podmiejska (oznaczona 9.KDD).

**§ 15.** 1. Dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno – techniczne:

- 1) KDL – droga publiczna klasy lokalnej - fragment ul. Bocianie i ul. Leśna:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
  - b) miejscowe poszerzenia na łuku drogi oraz w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla części terenu znajdującego się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały,
  - d) dla części terenu znajdującego się w strefie kontrolowanej gazociągu – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 9 uchwały;
- 2) 1.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Bociania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
  - b) dla części terenu znajdującego się w strefie kontrolowanej gazociągu – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 9 uchwały;
- 3) 2.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowania z drogą 1.KDD zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) miejscowe poszerzenia w rejonie działki nr ew. 29- 32/1,
  - d) zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 3.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, wynikająca z granic istniejącej działki nr ew. 29- 36/11 – 10 m,
  - b) zakończona placem do zawracania, wynikającym z granic istniejącej działki nr ew. 29-36/11;

- 5) 4.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, wynikająca z granic istniejących działek nr ew. 29- 341/1, 29-341/2 i 29-7 od 7,2 m do 11,3 m,
  - b) dla części terenu znajdującego się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;
  - c) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 5.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 7) 6.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, wynikająca z granic istniejącej działki nr ew. 29-31/7 od 9,6 m do 9,8 m,
  - b) dla części terenu znajdującego się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały,
  - c) z uwagi na występowanie na części terenu obszaru zabytku archeologicznego wymienionego w § 10 ust. 1 – zachowanie ustaleń § 10 ust. 2;
- 8) 7.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca częściowo z granic istniejącej działki nr ew. 29-35/4 od 9,7 m do 10,6 m,
  - d) dla części terenu znajdującego się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały;
- 9) 8.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej – projektowana:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla części terenu znajdującego się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały,
  - d) dla części terenu znajdującego się w strefie kontrolowanej gazociągu – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 9 uchwały;
- 10) 9.KDD – fragment pasa drogowego ul. Podmiejskiej znajdujący się w granicach Gminy Miejskiej Pabianice:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu, częściowo wynikająca z granic istniejącej działki nr ew. 29-39 – od 5 m do 6,1 m oraz 10 m (zachodni odcinek),
  - b) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla części terenu znajdującego się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały,
  - d) dla części terenu znajdującego się w strefie kontrolowanej gazociągu – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 9 uchwały;
- 11) 10.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Podmiejska:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) miejscowe zwężenie w obszarze planu do 7,75 m wynikające z szerokości, znajdującej się w gminie Dobroń, działki drogowej nr ew. 14.1-352 (o szerokości od 0 do 2,25 m) w rejonie działek nr ew. od 14.1-326 do 14.1-346, również znajdujących się w gminie Dobroń,
  - c) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla części terenu znajdującego się w strefach oddziaływania linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały,
  - e) dla części terenu znajdującego się w strefie kontrolowanej gazociągu – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 9 uchwały.

2. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w ust. 1 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 6 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 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.

**§ 16. 1.** Ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) minimalna szerokość wydzielanej działki drogi wewnętrznej wynosząca:
  - a) 6 m dla obsługi do 4 działek budowlanych włącznie,
  - b) 8 m dla obsługi powyżej 4 działek budowlanych;
- 2) maksymalna szerokość wydzielanej działki drogi wewnętrznej wynosząca: 12 m
- 3) nakaz włączenia do określonych w planie dróg publicznych lub wewnętrznych wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu, 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 na 12,5 m;

2. W ramach zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu ustala się:

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

**§ 17. 1.** W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania nakaz ich realizowania w ramach terenu inwestycji w następujących ilościach:

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

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

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

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 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 odrębnych.

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

**§ 18. 1.** 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) przy budowie sieci konieczność wyprowadzania rozgałęzień poza granice jezdni;
- 4) zaopatrzenie z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej;
- 5) możliwość realizacji i korzystania z indywidualnych ujęć wody;
- 6) realizację sieci w układach pierścieniowych, z adaptacją sieci istniejącej;

7) wyposażenie sieci w hydranty do celów przeciwpożarowych, zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach odrębnych.

2. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

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

3. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość realizacji kanalizacji deszczowej jako otwartej (rowy);
- 3) realizację sieci w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie do sieci z obowiązkiem wcześniejszego retencjonowania ich nadmiaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej nakaz zagospodarowania wód deszczowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej;
- 6) separację zanieczyszczeń u źródeł ich powstawania.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) budowę sieci średniego (15 kV) i niskiego napięcia z bezpośrednim dosyłem energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz realizacji nowej sieci średniego napięcia jako podziemnej;
- 4) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg, dla sieci niskiego napięcia w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość ich lokalizacji w innych terenach;
- 5) zasilanie z istniejącej sieci niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów ust. 8;
- 6) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV i 110 kV, pod warunkiem niepowiększania lub braku zmiany lokalizacji ustalonych na rysunku planu stref oddziaływania;
- 7) realizację budynków i kontenerów stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej bezpośrednim lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej, wydzielonej geodezyjnie zgodnie z § 16 ust. 1;
- 8) w zakresie stacji transformatorowych dopuszczenie:
  - a) realizacji stacji SN/nn jako wbudowanych (wnętrzowych) lub wolnostojących,

b) realizacji stacji transformatorowych słupowych SN/nn z możliwością ich lokalizacji w terenach dróg.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 3) realizację sieci gazowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 4) zaopatrzenie z sieci gazowej niskiego ciśnienia z dopuszczeniem sieci gazowej średniego ciśnienia, po ich rozbudowie;
- 5) parametry sieci gazowej muszą zapewnić możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych;
- 6) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia pod warunkiem niepowiększania lub braku zmiany lokalizacji ustalonej na rysunku planu strefy kontrolowanej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie z:
  - a) indywidualnych instalacji lub urządzeń grzewczych na paliwa nieodnawialne, spełniających wymogi standardów emisyjnych oraz źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów ust. 8,
  - c) sieci ciepłej po jej rozbudowie.

7. 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.

8. 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) biogazowni;
- 2) możliwość wykorzystania pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy i na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach MN lokalizację paneli słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych na dachach lub stropodachach, przy czym panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny dachu lub stropodachu;
- 4) możliwość lokalizacji paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na gruncie na terenach MN i I pod warunkiem, że łączna powierzchnia rzutu poziomego paneli nie przekroczy 40 % powierzchni już zabudowanej na danej działce budowlanej.

## **Rozdział 9.**

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych: 4.MN, 9.MN – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN – 20%;
- 3) dla fragmentów działek nr ew. 29-13/1, 29-13/2, 29-13/3, 29-13/4 posiadających, w dniu wejścia

w życie planu, według państwowej ewidencji gruntów opis użytku rozpoczynający się od liter „Ls” i znajdujących się w terenie 3.MN – 30 %.

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

## **Rozdział 10.**

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

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych **1.MN, 4.MN** oraz **9.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – usługi;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 14 % powierzchni działki;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 0,7,
  - d) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie oznaczonym MN;
  - f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 17 ust. 1 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla istniejącej zabudowy zagrodowej w terenach 1.MN i 9.MN:
    - możliwość jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:
      - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 11 m,
      - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 8 m,
      - dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
    - dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi w ramach zabudowy zagrodowej o nie więcej niż 10 % w stosunku do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu - jedynie w celu zmniejszenia jej uciążliwości;
    - zakaz prowadzenia działalności hodowlanej,
  - b) dla części terenów 1.MN, 4.MN i 9.MN znajdujących się w strefie kontrolowanej gazociągu – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 9 uchwały,
  - c) z uwagi na występowanie na części terenu 9.MN obszaru zabytku archeologicznego wymienionego w § 10 ust. 1 – zachowanie ustaleń § 10 ust. 2;
  - a) dla części terenów 1.MN, 4.MN i 9.MN (działek bezpośrednio graniczących z terenami ZL) – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 7 uchwały;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 13 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału 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 – 600 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 7:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 22 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 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.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych **2.MN, 3.MN, 6.MN, 7.MN** oraz **8.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – usługi;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna 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 lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) możliwość sytuowania budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o przeznaczeniu MN,
  - f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 17 ust. 1 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połąci wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) dla istniejącej zabudowy zagrodowej w terenie 3.MN:
    - możliwość jej adaptacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:
      - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 11 m,
      - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 8 m,
      - dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połąci wynoszącym do 40°,
    - dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi

i garażowymi w ramach zabudowy zagrodowej o nie więcej niż 10% w stosunku do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu - jedynie w celu zmniejszenia jej uciążliwości;

- zakaz prowadzenia działalności hodowlanej,
  - b) dla części terenów 3.MN i 8.MN (działek bezpośrednio graniczących z terenami ZL) – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 7 uchwały;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 13 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału 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>;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 7:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 18 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 14 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.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych **5.MN, 10.MN** oraz **13.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – usługi;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki, budowlanej, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi łącznie nie może przekroczyć 14 % powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 0,7,
  - d) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) możliwość sytuowania budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o przeznaczeniu MN,
  - f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 17 ust. 1 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:

- a) dla części terenów 10.MN i 13.MN znajdujących się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały,
  - b) dla części terenów 5.MN, 10.MN i 13.MN znajdujących się w strefie kontrolowanej gazociągu – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 9 uchwały,
  - c) z uwagi na występowanie na części terenu 10.MN obszaru zabytku archeologicznego wymienionego w § 10 ust. 1 – zachowanie ustaleń § 10 ust.2;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 13 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 7:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 21 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
    - minimalną szerokość frontu – 15 m,
    - minimalną powierzchnię działki – 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.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych **11.MN** oraz **12.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – usługi;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalna 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 lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) możliwość sytuowania budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o przeznaczeniu MN,
  - f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 17 ust. 1 uchwały;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 11 m
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 5 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°,
  - c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:

- a) dla istniejącej zabudowy zagrodowej w terenie 11.MN:
  - możliwość jej adaptacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 11 m,
    - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 8 m,
    - dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°;
  - dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi w ramach zabudowy zagrodowej o nie więcej niż 10% w stosunku do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu - jedynie w celu zmniejszenia jej uciążliwości;
  - zakaz prowadzenia działalności hodowlanej,
- b) dla części terenów 11.MN i 12.MN znajdujących się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnienie ustaleń § 6 ust. 8 uchwały,
- c) z uwagi na występowanie na części terenu 11.MN obszaru zabytku archeologicznego wymienionego w § 10 ust. 1 – zachowanie ustaleń § 10 ust. 2;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 13 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału 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>;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 7:
  - a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - minimalną szerokość frontu – 20 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 **I** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków);
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej, realizowanej w pierwszej kolejności w pasie wzdłuż terenów MN, jako zieleni zimozielonej;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 0,7,
  - d) możliwość lokalizacji innych niż infrastruktura wodno-kanalizacyjna sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:



- budynków i wiat: 4 m,
  - pozostałych obiektów: 15 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 § 13 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej – 100 m<sup>2</sup>.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych **1.ZL**, **2.ZL** oraz **3.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – teren lasu,
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu – zachowanie zgodności z przepisami odrębnymi o lasach;
- 3) w zakresie zasad podziału nieruchomości – zachowanie zgodności z przepisami odrębnymi o lasach i gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zalesień,
  - b) uzupełniające:
    - zbiorniki wodne (wody powierzchniowe śródlądowe),
    - obiekty i urządzenia służące rekreacji indywidualnej i ogólnodostępnej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5 % powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,00, maksymalny – 0,05,
  - d) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) możliwość lokalizacji budynków związanych z rekreacją o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> na każdą działkę w pasie o głębokości do 50 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej KDD i przy zachowaniu minimalnej odległości 10 m od niej;
  - f) na terenach wolnych od zadrzewień możliwość lokalizacji ogniw fotowoltaicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – 5 m,
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 35°;
- 4) zakaz podziałów z dopuszczeniem podziałów wynikających z przepisów odrębnych oraz określonych w § 13 ust. 1 uchwały;
- 5) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu;
- 6) na terenach wolnych od zadrzewień – możliwość lokalizacji paneli fotowoltaicznych o mocy i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

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