

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
położonych w rejonie skrzyżowania ulic: Warszawskiej i Rzgowskiej w Pabianicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie skrzyżowania ulic: Warszawskiej i Rzgowskiej w Pabianicach, zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic” przyjętej uchwałą Nr XXVII/316/12 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 czerwca 2012 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie skrzyżowania ulic: Warszawskiej i Rzgowskiej w Pabianicach, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, w postaci rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 wraz z wrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic – stanowiącej Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – stanowiącego Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącego Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego – stanowiącego Załącznik Nr 4 do uchwały.

2. Plan uchwała się w związku z uchwałą Nr XXXIX/414/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie skrzyżowania ulic: Warszawskiej i Rzgowskiej w Pabianicach.

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

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

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

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – z uwagi na brak 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 dzielą się na:

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

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

5. Definiując ustalenia planu dla poszczególnych terenów, sporządzając wypisy i wyrisy z planu oraz badając zgodność planowanych na obszarze 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 29 grudnia 2023 r.; na ww. dzień są również aktualne użyte w planie nazwy własne ulic.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) działka budowlana – w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu linia ograniczająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy (na nie więcej jednak niż 1,50 m): urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, tarasy, elementów nadwieszonych takich jak: łączniki, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu – o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej;
- 3) obiekt – obiekt budowlany w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Budowlane;
- 4) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 5) przepisy odrębne – obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu – rodzaj przeznaczenia terenu w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej, który dominuje na działce budowlanej, i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia (zabudowy na danej działce budowlanej 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;

- 8) rysunek planu – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 2 ust. 1 pkt. 2 uchwały;
- 9) 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;
- 10) teren – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określona symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi ten teren spośród innych;
- 11) teren inwestycji – działka budowlana lub zespół takich działek bezpośrednio z sobą graniczących, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) 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) UMN – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) KDG – klasy głównej,
 - b) KDZ – klasy zbiorczej,
 - c) 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. 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 linią zabudowy.

3. Możliwość docieplenia o max. 30 cm, a także przebudowy, nadbudowy (do maksymalnej wysokości określonej dla danego budynku w Rozdziale 10 dla terenu, w którym znajduje się pozostała część tego budynku) i remontu istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy.

4. Możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

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

obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Udział powierzchni biologicznie czynnej terenu w powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

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

- 1) dróg publicznych (wraz z linią tramwajową);
- 2) infrastruktury technicznej, w tym ujęć wody podziemnej;
- 3) usług na terenie 2.UMN.

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

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

6. 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.

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

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 UMN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako "tereny mieszkaniowo-usługowe", 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 niespełniających 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.

14. Obszar zlokalizowany jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Niecka Łódzka" – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 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 6.

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

§ 10. 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.

§ 11. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), wyznaczania linii rozgraniczających pasów drogowych, 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 jakim 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. Dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki budowlanej lub nieruchomości zgodnie z planem.

4. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest możliwość ich obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem oraz zapewnienie im bezpośredniego dostępu (przylegania) do drogi publicznej oznaczonej w planie.

5. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastruktury, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu (przylegania) do drogi publicznej oznaczonej w planie.

Rozdział 7.

Ustalenia ogólne w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 12. Ze względu na występowanie oznaczonej na rysunku planu napowietrznej linii

elektroenergetycznej LN 110 kV w terenach obowiązują wskazane na rysunku planu strefy oddziaływania tej linii po 18 m od jej osi:

- 1) w strefach oddziaływania obowiązuje zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, lokalizowania maszyn i urządzeń budowlanych oraz składowisk wyrobów i materiałów;
- 2) warunki zagospodarowania w strefach oddziaływania oraz lokalizacja budynków winny uwzględniać obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne, w szczególności dotyczące dopuszczalnego poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 3) w przypadku skablowania lub likwidacji tej linii dopuszcza się zniesienie stref;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości tych stref, w indywidualnych przypadkach, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogowy, w tym:

- 1) drogi klasy głównej – ul. Warszawska (oznaczona 1.KDG i 3.KDG) i ul. Rzgowska (oznaczona 2.KDG);
- 2) drogę klasy zbiorczej – Aleja Solidarności (oznaczona KDZ);
- 3) drogi klasy dojazdowej – projektowana (oznaczona KDD) i ul. Jana Pietrusińskiego (poza obszarem objętym planem);
- 4) drogę wewnętrzną (poza obszarem objętym planem).

2. Dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku podziałów ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg: wewnętrznej (KDW) stanowiącej południową granicę planu, dojazdowej (KDD), zbiorczej (KDZ) oraz głównych (KDG), z uwzględnieniem zapisów § 19 ust. 7 pkt 2 i § 21 ust. 7 pkt 3.

3. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga krajowa nr 71 (ul. Warszawska i ul. Rzgowska), której częścią są tereny oznaczone 1.KDG i 2.KDG, droga gminna (ul. Warszawska) oznaczona 3.KDG oraz ul. Jana Pietrusińskiego, znajdująca się poza obszarem objętym planem, będąca zachodnią granicą planu i z którą połączona jest droga KDD.

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

- 1) 1.KDG – droga publiczna klasy głównej (fragment ul. Warszawskiej):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających częściowo wynikająca z granic istniejących działek nr ew. 11-62/4, 11-62/5, 11-165/3, 11-166/3, 11-62/7, 11-62/16, 11-217/5, 11-217/6, 11-380/25, 11-62/10,
 - b) istniejące torowisko tramwajowe zlokalizowane poza jezdnią;
 - c) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnienie ustaleń § 12 uchwały,
 - d) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z terenami 3.KDG i KDZ zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2.KDG – droga publiczna klasy głównej (ul. Rzgowska): szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z granic istniejących działek nr ew. 11-380/24, 11-380/25;
- 3) 3.KDG – droga publiczna klasy głównej (fragment ul. Warszawskiej):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających częściowo wynikająca z granic istniejących działek nr ew. 11-62/7, 11-62/15, 11-217/4, 11-217/5,
 - b) istniejące torowisko tramwajowe zlokalizowane poza jezdnią;
- 4) KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej (ul. Aleja Solidarności): szerokość w liniach rozgraniczających – 30 m,

- 5) KDD – droga publiczna klasy dojazdowej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających częściowo wynikająca z granic istniejących działek nr ew. 11-162/13, 11-162/14, 11-162/15, 11-162/11, 11-162/7 – od 8 m do 12 m,
 - b) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnienie ustaleń § 12 uchwały.

2. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) z uwagi na wskazanie terenów dróg jako terenów przestrzeni publicznej – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 3) utrzymanie i możliwość przebudowy istniejącego układu sieci tramwajowej;
- 4) lokalizację chodników co najmniej jednostronnie;
- 5) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 6) możliwość wprowadzania zieleni przydrożnej w miejscach, gdzie jest to możliwe technicznie;
- 7) możliwość lokalizacji na przystanku komunikacji publicznej jednego kiosku o powierzchni zabudowy nie większej niż 8 m² i maksymalnej wysokości 3,5 m, zintegrowanego z wiatą przystankową.

§ 15. 1. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się nakaz ich realizowania w ramach terenu inwestycji w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny lub usługowy w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;
- 3) dla usług co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 4) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – 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 do parkowania wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 5 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, 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).

§ 16. 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) zaopatrzenie z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej;
- 4) możliwość realizacji i korzystania z indywidualnych ujęć wody;
- 5) realizację sieci w układach pierścieniowych, z adaptacją sieci istniejącej;
- 6) 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) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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) oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie do sieci z obowiązkiem wcześniejszego retencjonowania ich nadmiaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej nakaz zagospodarowania wód deszczowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej;
- 5) 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 110 kV, pod warunkiem niepowiększania i 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 bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub planowanej drogi klasy KDW (poza obszarem planu);
- 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) realizację sieci gazowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 3) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 4) parametry sieci gazowej muszą zapewnić możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie z:
 - a) indywidualnych instalacji lub urządzeń ogrzewczych na paliwa nieodnawialne, spełniających wymogi standardów emisyjnych 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) 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) lokalizacja 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) na terenach UMN możliwość lokalizacji paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na gruncie pod warunkiem, że łączna powierzchnia rzutu poziomego paneli nie przekroczy 40% powierzchni już zabudowanej na danej działce budowlanej oraz pod warunkiem nieprzekroczenia 3 m wysokości obiektu mierzonej od powierzchni gruntu w miejscu lokalizacji tego obiektu.

Rozdział 9.

Wysokość stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości

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

- 1) dla terenu 4.UMN w wysokości: 20%;
- 2) dla terenu 5.UMN w wysokości: 10%, przy czym nie dotyczy to obszarów gruntu posiadających, według państwowej ewidencji gruntów, opis użytku rozpoczynający się od liter „B” w dniu wejścia w życie planu.

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

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się, jako przeznaczenie podstawowe – równoważnie:

- 1) teren zabudowy usługowej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 2,5,

- 4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 18 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania w ilości wynikającej z ustaleń § 15 uchwały;
- 6) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy przeznaczenia podstawowego: 12 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°;
- 3) zakaz lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat garażowych i gospodarczych jako frontowych;
- 4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zblokowanej z zabudową usługową.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 800 m².

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

- 1) minimalną szerokość frontu – 20 m,
- 2) minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
- 3) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
- 4) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w pkt. 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

7. W zakresie wymagań wynikających ze szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się dla części terenu 1.UMN znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnienie ustaleń § 12 uchwały.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.UMN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się, jako przeznaczenie podstawowe – równoważnie:

- 1) teren zabudowy usługowej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 2,5,
- 4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 18 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania w ilości wynikającej z ustaleń § 15 uchwały;
- 6) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

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

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 12 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,

- 3) zakaz lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat garażowych i gospodarczych jako frontowych;
- 4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zblokowanej z zabudową usługową.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 600 m².

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

- 1) minimalną szerokość frontu – 18 m,
- 2) minimalną powierzchnię działki – 600 m²,
- 3) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
- 4) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w pkt. 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

7. W zakresie wymagań wynikających ze szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) z uwagi na położenie części terenu 2.UMN w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnienie ustaleń § 12;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu wyłącznie z drogi KDD oraz z ul. Jana Pietrusińskiego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych i bezpieczeństwa ruchu drogowego.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.UMN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się, jako przeznaczenie podstawowe – równoważnie:

- 1) teren zabudowy usługowej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 55 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 2,5,
- 4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 22 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 6) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania w ilości wynikającej z ustaleń § 15 uchwały;
- 7) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 12 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m;
 - 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
 - 3) zakaz lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat garażowych i gospodarczych jako frontowych;
 - 4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zblokowanej z zabudową usługową.
5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów

na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 600 m².

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

- 1) minimalną szerokość frontu – 18 m,
- 2) minimalną powierzchnię działki – 600 m²,
- 3) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
- 4) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w pkt. 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.UMN i 5.UMN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się jako przeznaczenie podstawowe – równoważnie:

- 1) teren zabudowy usługowej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 2,5,
- 4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 18 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu;
- 6) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania w ilości wynikającej z ustaleń § 15 uchwały;
- 7) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 12 m,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
- 3) zakaz lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat garażowych i gospodarczych jako frontowych.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 800 m².

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

- 1) minimalną szerokość frontu – 20 m,
- 2) minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
- 3) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
- 4) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w pkt. 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

7. W zakresie wymagań wynikających ze szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) dla części terenu 4.UMN położonej w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV –

- uwzględnienie ustaleń § 12;
- 2) możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem jej remontu, przebudowy i nadbudowy, zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4 niniejszego paragrafu;
 - 3) obsługę komunikacyjną terenu 4.UMN w pierwszej kolejności z drogi KDZ oraz poprzez istniejące zjazdy z drogi 1.KDG, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych i bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

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

PROJEKT