

**UCHWAŁA NR IX/81/24**  
**RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 11 grudnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Grobelnej 8 oraz ulicy gen. Stefana „Grota” Roweckiego 8 A i 8 B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 przy ulicy Grobelnej 8 oraz ulicy gen. Stefana „Grota” Roweckiego 8 A i 8 B, 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.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Grobelnej 8 oraz ulicy gen. Stefana „Grota” Roweckiego 8 A i 8 B, 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 wyrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic – stanowiącej Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – stanowiącego Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącego Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego – stanowiącego Załącznik Nr 4 do uchwały.

2. Plan uchwała się w związku z uchwałą Nr XXXIII/357/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 12 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Grobelnej 8 oraz ulicy Stefana „Grota” Roweckiego 8 A i 8 B.

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) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) 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 niewystępowanie form ochrony konserwatorskiej w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – z uwagi na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem;
- 3) 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 1 lipca 2024 r.; na ww. dzień są również aktualne użyte w planie nazwy własne ulic.

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

- 1) budynek dozoru – wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony obiekt budowlany o funkcji stróżówki, portierni;
- 2) działka budowlana – w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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) obiekty budowlane funkcjonujące sezonowo – obiekty niepodpiwniczone o powierzchni każdego z nich nie większej niż 100 m<sup>2</sup>, wysokości do najwyższego punktu przekrycia dachu do 5 m i lokalizowane na nie dłużej niż 8 miesięcy w szczególności: altany, ogródki gastronomiczne, kioski, pawilony sprzedaży, wystawiennicze oraz obiekty obsługujące zorganizowane imprezy publiczne np. kiermasze, wystawy, festyny;
- 6) obowiązująca linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu linia ograniczająca część działki budowlanej, wzdłuż której należy lokalizować elewację co najmniej parteru budynku, tworząc w ten sposób zwartą pierzeję na całej długości tej linii, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy: urządzeń budowlanych związanych z budynkiem (na nie więcej niż 1,50 m), elementów wejścia do budynku (na nie więcej niż 1,50 m) takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, tarasy, elementów nadwieszonych (na nie więcej niż 1,50 m) takich jak: łączniki, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu, oraz (na nie więcej niż 20 cm) zewnętrznych warstw izolacji termicznej lub okładzin zewnętrznych, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 8) przepisy odrębne – obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) rysunek planu – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 2 ust. 1 pkt. 2 uchwały;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) teren inwestycji – działka budowlana lub zespół takich działek bezpośrednio z sobą graniczących, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 15) usługi nieuciążliwe – działalność gospodarcza niepogarszająca standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowana do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 17) zieleń izolacyjna – zadrzewienia i zakrzewienia o docelowej wysokości minimum 4 m, głównie zimozielone, o zwartej strukturze, stanowiące strefę łagodzącą negatywne oddziaływanie komunikacji oraz terenów usługowych.

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) MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) UC – teren zabudowy usługowej i usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) IE – teren infrastruktury technicznej – urządzeń elektroenergetyki;
- 6) WS – teren wód powierzchniowych – rzeka;
- 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 8) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

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

## **Rozdział 3.**

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

§ 6. 1. Realizacja zabudowy zgodnie z 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 § 12 ust. 4 uchwały.

3. Dla istniejących budynków przylegających do nieprzekraczalnej 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 maksymalnej wysokości 6 m i bieżącej konserwacji istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem nieprzekraczalną linię zabudowy.

5. Możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych:

- 1) stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) w obrębie terenów UC i 3.MWU od strony ul. gen. Stefana „Grota” Roweckiego budynków dozoru i obsługi wjazdów, o wysokości nieprzekraczającej 4 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej nieprzekraczającej 18 m<sup>2</sup>.

6. Możliwość lokalizacji w obrębie terenów UC, 1.U, 1.MWU, 2.MWU, 3.MWU, 1.US i 2.US obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo, przy czym dopuszcza się również ich lokalizację przed linią zabudowy wyznaczoną od strony ul. gen. Stefana „Grota” Roweckiego.

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

§ 7. 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.

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

- 1) możliwość dostępu poprzez drogi wewnętrzne istniejące lub wydzielone zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4 uchwały;
- 2) dla działek istniejących w dniu wejścia w życie planu nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośredniego lub przez drogę wewnętrzną – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp lub wydzielenie drogi wewnętrznej zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4 uchwały.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 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;
- 2) infrastruktury technicznej, w tym ujęć wody podziemnej oraz urządzeń fotowoltaiki;
- 3) parkingów i garaży;
- 4) zabudowy usługowej na terenach UC, 1.U i 2.U;
- 5) wielkopowierzchniowych obiektów (centrów) handlowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą w terenach UC;
- 6) zabudowy mieszkaniowej na terenach 1.MWU, 2.MWU i 3.MWU;
- 7) parków rozrywki, pól golfowych i stadionów wraz z infrastrukturą;
- 8) budowli i urządzeń przeciwpowodziowych oraz budowli piętrzących wodę.

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 następujące tereny zalicza się do terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) tereny oznaczone MWU – określonych jako "tereny mieszkaniowo-usługowe";
- 2) tereny oznaczone US – określonych jako "tereny rekreacyjno – wypoczynkowe".

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. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) na terenach US – nakaz ochrony istniejącego drzewostanu;
- 2) na terenach MWU – na etapie prac projektowych nakaz wykonania inwentaryzacji istniejącego drzewostanu oraz wskazania działań związanych z jego ochroną i rewitalizacją.

15. 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**

**§ 10.** 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się teren drogi publicznej oznaczonej KDD.

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**

**§ 11.** 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.

**§ 12. 1.** Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), wyznaczania linii rozgraniczających pasów drogowych, wydzielania lub 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 jakim jest zlokalizowana).

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

3. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im bezpośredniego dostępu (przylegania) do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

4. Ustala się możliwość wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wydzielanej działki drogi wewnętrznej wynosząca co najmniej 8 m;
- 2) nakaz włączenia do określonego w planie układu dróg publicznych, 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.

5. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastruktury, z obowiązkiem zapewnienia im dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu – bezpośredniego (przylegania) lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej, wydzielonej geodezyjnie zgodnie z ustaleniami ust. 4.

6. Minimalne szerokości frontów nowych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielonych wokół placów do zawracania.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 13. 1.** Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, składowisk wyrobów i materiałów bezpośrednio na kablowych liniach elektroenergetycznych LN 15 kV lub w odległości mniejszej niż 1 m od skraju kabla.

2. Ze względu na występowanie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych LN 110 kV i 15 kV w terenach 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:

- 1) w strefach oddziaływania obowiązuje zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, lokalizowania maszyn i urządzeń budowlanych oraz składowisk wyrobów i materiałów;
- 2) warunki zagospodarowania w strefach oddziaływania oraz lokalizacja budynków winny uwzględniać obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne, w szczególności dotyczące dopuszczalnego poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i higieny pracy;

- 3) w przypadku skablowania lub likwidacji tych linii dopuszcza się zniesienie stref;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości tych stref, w indywidualnych przypadkach, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią.

**§ 14.** Dla terenów lub fragmentów terenów zagrożonych okresowym zalewaniem, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy (nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz budowli i urządzeń przeciwpowodziowych, budowli piętrzących wodę oraz niefundamentowanych obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo);
- 2) zakaz realizacji indywidualnej kanalizacji sanitarnej oraz ujęć wód podziemnych;
- 3) zakaz zmian ukształtowania rzeźby terenu, z wyjątkiem prac związanych z systemem ochrony przeciwpowodziowej oraz regulacją rzeki;
- 4) zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 5) możliwość lokalizacji zbiorników retencjonujących wodę.

**§ 15.** Dla terenów lub fragmentów terenów będących w zasięgu strefy potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz wprowadzania rozwiązań technicznych: budowlanych lub terenowych ograniczających powstawanie szkód w wyniku okresowego podtapiania;
- 2) możliwość utrwalania istniejącej zabudowy poprzez prace remontowe i modernizacyjne z nakazem wprowadzenia rozwiązań technicznych: budowlanych lub terenowych ograniczających powstawanie szkód w wyniku okresowego podtapiania;
- 3) możliwość budowy obiektów pod warunkiem:
  - a) wprowadzenia rozwiązań technicznych eliminujących powstawanie szkód w wyniku okresowego podtapiania,
  - b) realizacji zabudowy jako niepodpiwniczonej;
- 4) zakaz realizacji indywidualnej kanalizacji sanitarnej oraz ujęć wód podziemnych, przy czym dopuszcza się zachowanie i możliwość użytkowania istniejących ujęć wody w terenie 1.MWU;
- 5) zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 6) możliwość lokalizacji zbiorników retencjonujących wodę.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) drogę klasy zbiorczej – ul. gen. Stefana „Grotta” Roweckiego (poza obszarem objętym planem);
- 2) drogę klasy dojazdowej (fragment drogi w obszarze objętym planem oznaczony KDD);
- 3) drogi wewnętrzne (oznaczone 1.KDW i 2.KDW).

2. Dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących i tych, które powstaną w wyniku podziałów ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi zbiorczej (Z), dojazdowej (D), dróg wewnętrznych oznaczonych KDW oraz dróg wewnętrznych wydzielonych z uwzględnieniem ustaleń § 12 ust. 4 uchwały.



3. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 3304 E (ul. gen. Stefana „Grota” Roweckiego – droga klasy Z) znajdująca się poza obszarem objętym planem, będąca południową granicą planu i z którą połączone są drogi KDD oraz 1.KDW.

**§ 17.** Dla drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu KDD, ustala się następujące warunki funkcjonalno – techniczne oraz warunki zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m (na odcinku południowym szerokość w granicach planu – 10,5 m);
- 2) poszerzenie do 17,8 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 2.KDW do 29,4 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla części terenu KDD znajdującej się w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie obowiązek uwzględnienia zapisów § 15 uchwały;
- 5) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) z uwagi na wskazanie terenu drogi KDD jako terenu przestrzeni publicznej obowiązek uwzględnienia ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 7) lokalizację chodników co najmniej jednostronnie;
- 8) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 9) możliwość wprowadzania zieleni przydrożnej w miejscach, gdzie jest to możliwe technicznie.

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

- 1) 1.KDW – droga wewnętrzna: szerokość w liniach rozgraniczających – 26 m;
- 2) 2.KDW – droga wewnętrzna:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą KDD zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla części terenu 2.KDW znajdującej się w strefie zagrożenia okresowym zalewaniem obowiązek uwzględnienia zapisów § 14 uchwały,
  - d) dla części terenu 2.KDW znajdującej się w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie obowiązek uwzględnienia zapisów § 15 uchwały.

2. W ramach zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu oraz istniejących wymienionych w ust. 1 ustala się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu budownictwa:

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla usług:
  - a) hotelowych – co najmniej 1 miejsce na każde 2 pokoje hotelowe,

- b) gastronomicznych – co najmniej 1 miejsce na każde 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) dla usług pozostałych – co najmniej 1 miejsce na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu;
- 3) dla niekubaturowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji – co najmniej 1 miejsce na każde 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu objętego działalnością;
- 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 lub fragmentów nieruchomości w przypadku obiektów niekubaturowych.

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

**§ 20.** 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 sieci wodociągowej;
- 4) możliwość realizacji i korzystania z indywidualnych ujęć wody z uwzględnieniem § 14 i § 15 uchwały oraz przepisów odrębnych;
- 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) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi;
- 5) oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) możliwość lokalizacji przepompowni ścieków.

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) możliwość odprowadzania wód opadowych do rzeki z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 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 średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zapisów ust. 8;
- 6) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV i 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 wewnętrznej określonej w planie lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej wydzielonej geodezyjnie zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4 uchwały;
- 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 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 cieplnej.

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 na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację paneli słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach lub stropodachach, przy czym panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykaczać poza obrys zewnętrzny dachu lub stropodachu.

## **Rozdział 9.**

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

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

- 1) dla terenu 1.MWU w wysokości: 20%;
- 2) dla terenów 1.U, 2.MWU i 3.MWU w wysokości: 30%.

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

## **Rozdział 10.**

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

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 1.MWU obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

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

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej, realizowanej w pierwszej kolejności w pasie 2 m wzdłuż granicy z terenem WS oraz wzdłuż wschodniej granicy planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,1,
  - b) maksymalny – 2,5;
- 4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania w ilości wynikającej z ustaleń § 19 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 zabudowy:
  - a) przeznaczenia podstawowego: 32 m,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 3) obowiązek realizacji w pierwszej kolejności zabudowy sytuowanej w obowiązującej linii zabudowy;
- 4) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki oraz w rozwiązaniach architektonicznych budynków i zastosowanych materiałach wykończeniowych widoków z Bulwarów Miejskich oraz od strony rzek: Dobrzyńki i Pabianki;
- 5) obowiązek ujednolicenia kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach działki budowlanej;
- 6) możliwość lokalizacji zabudowy typu śródmiejskiego mieszkaniowo-usługowej;
- 7) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w bryłę budynku o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub integralnie z nim związanych.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalną szerokość frontu – 25 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 2 000 m<sup>2</sup>;
- 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) zakaz realizacji parkingów w pasie 3 m od granicy z terenem WS oraz od wschodniej granicy planu;
- 2) dla części terenu znajdującej się w strefie zagrożenia okresowym zalewaniem obowiązek uwzględnienia zapisów § 14 uchwały;
- 3) dla części terenu znajdującej się w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie obowiązek uwzględnienia zapisów § 15 uchwały;
- 4) zakaz lokalizacji usług innych niż nieuciążliwe.

**§ 23. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 2.MWU obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

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

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 55 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
  - a) dla kondygnacji nadziemnych: minimalny – 0,1, maksymalny – 3,0,
  - b) dla kondygnacji podziemnych: maksymalny – 2,0;
- 4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z terenem UC, przy czym maksymalna wysokość ściany sytuowanej w granicy z tym terenem – 6 m;
- 6) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania:
  - a) w ilości wynikającej z ustaleń § 19 uchwały,
  - b) możliwość realizacji miejsc do parkowania na terenie 1.US za zgodą właścicieli tego terenu, o powierzchni łącznej maksymalnie 1 500 m<sup>2</sup> i na obszarze bezpośrednio przylegającym do terenu 2.MWU, z obowiązkiem objęcia terenów wspólnym opracowaniem ukazującym możliwość spełnienia wymagań parkingowych dla obu terenów;
- 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 zabudowy:
  - a) przeznaczenia podstawowego: 32 m, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 3) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki oraz w rozwiązaniach architektonicznych budynków i zastosowanych materiałach wykończeniowych widoków z Bulwarów Miejskich oraz od strony rzek: Dobrzyńki i Pabianki;
- 4) obowiązek ujednolicenia kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach działki budowlanej;
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy typu śródmiejskiego mieszkaniowo-usługowej;
- 6) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w bryłę budynku o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub integralnie z nim związanych.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 2 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalną szerokość frontu – 25 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 2 500 m<sup>2</sup>;
- 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 znajdującej się w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie obowiązek uwzględnienia zapisów § 15 uchwały;
- 2) zakaz lokalizacji usług innych niż nieuciążliwe;
- 3) obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 3.MWU obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

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

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej realizowanej w pierwszej kolejności w pasie 2 m wzdłuż wschodniej granicy planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
  - a) dla kondygnacji nadziemnych: minimalny – 0,1, maksymalny – 2,5,
  - b) dla kondygnacji podziemnych: maksymalny – 2,0;
- 4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z terenem IE, przy czym maksymalna wysokość ściany sytuowanej w granicy z tym terenem – 4 m;
- 6) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania w ilości wynikającej z ustaleń § 19 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 zabudowy:
  - a) przeznaczenia podstawowego: 32 m, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 4 m;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°, z dopuszczeniem dachów mansardowych;
- 3) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki oraz w rozwiązaniach architektonicznych budynków i zastosowanych materiałach wykończeniowych widoków z Bulwarów Miejskich oraz od strony rzek: Dobrzyńki i Pabianki;
- 4) obowiązek ujednoczenia kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach działki budowlanej;
- 5) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w bryłę budynku o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub integralnie z nim związanych, przy czym dla garaży wbudowanych w bryłę takiego budynku obowiązuje wspólny wjazd.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 2 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalną szerokość frontu – 25 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 2 500 m<sup>2</sup>;
- 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) zakaz realizacji parkingów w pasie 3 m od wschodniej granicy planu;
- 2) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej LN 110 kV – obowiązek uwzględnienia ustaleń § 13 ust. 2 uchwały;
- 3) dla części terenu znajdującej się w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie obowiązek uwzględnienia zapisów § 15 uchwały;
- 4) zakaz lokalizacji usług innych niż nieuciążliwe.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu UC obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) podstawowe – równoważnie:
  - a) teren zabudowy usługowej,
  - b) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) uzupełniające – usługi magazynowe.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 1,0, maksymalny – 2,0;
- 4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 20 % powierzchni terenu;
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z terenem 2.MWU, jedynie w celu ograniczenia uciążliwości dostaw, przy czym maksymalna wysokość ściany sytuowanej w granicy z tym terenem – 6 m;
- 6) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania:
  - a) w ilości wynikającej z ustaleń § 19 uchwały, z uwzględnieniem ustaleń § 26 ust. 3 pkt 4 lit. b uchwały,
  - b) możliwość realizacji miejsc do parkowania na terenie 1.U za zgodą właścicieli tego terenu z obowiązkiem objęcia terenów wspólnym opracowaniem ukazującym możliwość spełnienia wymagań parkingowych dla obu terenów;
- 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 zabudowy:



a) przeznaczenia podstawowego: 14 m z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5, przy czym:

- dla budynku biurowego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 13-135/13 – możliwość zachowania istniejącej w dniu wejścia w życie planu wysokości, z prawem do zwiększenia jej o nie więcej niż 15%,
- wysokość ściany sytuowanej w granicy działki - 6 m,

b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m;

2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°;

3) dopuszcza się dachy płaskie, dachy szedowe i inne związane z konstruowaniem przekryć hal;

4) obowiązek zharmonizowania z budynkiem frontowym budynków garażowych i gospodarczych, tak by stworzyć spójny zespół zabudowy.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 5 000 m<sup>2</sup>.

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

1) minimalną szerokość frontu – 30 m;

2) minimalną powierzchnię działki – 5 000 m<sup>2</sup>;

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 UC znajdującej się w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie obowiązek uwzględnienia zapisów § 15 uchwały;

2) nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych w zabudowie i zagospodarowaniu terenu ograniczających uciążliwości związane z organizacją dostaw;

3) obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 1.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) podstawowe – równoważnie:

a) teren zabudowy usługowej,

b) parkingi jedno- i wielopoziomowe;

2) uzupełniające – usługi magazynowe.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 2,0;

4) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania:

- a) w ilości wynikającej z ustaleń § 19 uchwały, z uwzględnieniem ustaleń § 25 ust. 3 pkt 6 lit. b uchwały,
- b) możliwość realizacji miejsc do parkowania na terenie UC, za zgodą właścicieli tego terenu, z obowiązkiem objęcia terenów wspólnym opracowaniem ukazującym możliwość spełnienia wymagań parkingowych dla obu terenów;

5) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) przeznaczenia podstawowego: 14 m,
- b) wiat: 6 m;

2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°;

3) dopuszcza się dachy płaskie, dachy szedowe i inne związane z konstruowaniem przekryć hal;

4) obowiązek zharmonizowania z budynkiem frontowym budynków garażowych i gospodarczych, tak by stworzyć spójny zespół zabudowy.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 2 500 m<sup>2</sup>.

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

1) minimalną szerokość frontu – 25 m;

2) minimalną powierzchnię działki – 2 500 m<sup>2</sup>;

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.U znajdującej się w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie obowiązek uwzględnienia zapisów § 15 uchwały.

**§ 27. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 2.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) podstawowe – równoważnie:

- a) teren zabudowy usługowej,
- b) parkingi;

2) uzupełniające – myjnie samochodowe.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 2,0;

4) możliwość sytuowania zabudowy w granicy działki, przy czym maksymalna wysokość ściany sytuowanej w granicy działki – 3,5 m;

- 5) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania w ilości wynikającej z ustaleń § 19 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 zabudowy: 8 m, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej – 1 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 1 500 m<sup>2</sup>;
- 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 znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej LN 15 kV obowiązek uwzględnienia ustaleń § 13 ust. 2 uchwały.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 1.US obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) podstawowe – teren niekubaturowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa, w tym m.in.:
    - usługi gastronomiczne,
    - usługi kultury,
    - usługi hotelowe,
  - b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych oraz służących obsłudze terenu i korzystaniu z funkcji sportowo-rekreacyjnej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 0,4;
- 4) możliwość lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo;
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania w ilości wynikającej z ustaleń § 19 uchwały, z uwzględnieniem ustaleń § 23 ust. 3 pkt 6 lit. b 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 zabudowy:
  - a) przeznaczenia uzupełniającego: 8 m,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 25°;
- 3) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki oraz w rozwiązaniach architektonicznych budynków i zastosowanych materiałach wykończeniowych widoku z Bulwarów Miejskich oraz od strony rzek: Dobrzyńki i Pabianki.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalną szerokość frontu – 30 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 2 000 m<sup>2</sup>;
- 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) zakaz realizacji parkingów w pasie 3 m od granicy z terenem WS oraz od wschodniej granicy planu;
- 2) dla części terenu 1.US znajdującej się w strefie zagrożenia okresowym zalewaniem obowiązek uwzględnienia zapisów § 14 uchwały;
- 3) dla części terenów znajdujących się w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie obowiązek uwzględnienia zapisów § 15 uchwały.

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 2.US obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren niekubaturowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,00, maksymalny – 0,1;
- 4) możliwość lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo;
- 5) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc do parkowania w ilości wynikającej z ustaleń § 19 uchwały;
- 6) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalną szerokość frontu – 30 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 2 000 m<sup>2</sup>;
- 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.

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

- 1) zakaz realizacji parkingów w pasie 3 m od wschodniej granicy planu;
- 2) dla części terenu znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej LN 110 kV i LN 15 kV obowiązek uwzględnienia ustaleń § 13 ust. 2 uchwały;
- 3) dla części terenu znajdującej się w strefie zagrożenia okresowym zalewaniem obowiązek uwzględnienia zapisów § 14 uchwały;
- 4) dla części terenu znajdującej się w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie obowiązek uwzględnienia zapisów § 15 uchwały.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu IE obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się, jako przeznaczenie podstawowe – teren elektroenergetyki.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 0,7;
- 4) możliwość lokalizacji innych niż elektroenergetyka sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków i wiat – 8 m,
  - b) pozostałych obiektów – 11 m;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej – 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 2 000 m<sup>2</sup>;

- 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 znajdującej się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej LN 110 kV i LN 15 kV obowiązek uwzględnienia ustaleń § 13 ust. 2 uchwały.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu WS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) podstawowe – tereny wód powierzchniowych – rzeka Pabianka wraz z zielenią towarzyszącą;
- 2) uzupełniające – infrastruktura związana z rekreacyjnym wykorzystaniem rzeki oraz jej utrzymaniem.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość prowadzenia prac przy brzegach i korycie rzeki pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych oraz poprzedzenia ich kompleksowymi opracowaniami uwzględniającymi skutki dla środowiska;
- 2) zakaz przegradzania doliny rzecznej w sposób uniemożliwiający naturalny spływ wód i powietrza;
- 3) zakaz realizacji inwestycji uniemożliwiających prowadzenie prac konserwacyjnych przy brzegach i korycie rzeki;
- 4) zakaz zabudowy z wyjątkiem ustaleń ust. 2 pkt 2 oraz:
  - a) budowli służących ochronie i prawidłowemu funkcjonowaniu rzeki, w tym mających na celu zgodne z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi zagospodarowanie rzeki,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) obiektów wymienionych w § 9 ust. 3 pkt. 8 uchwały,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zasad podziału nieruchomości oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów wyłącznie związanych z prawidłowym funkcjonowaniem rzeki z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

- 1) dla części terenu znajdującej się w strefie zagrożenia okresowym zalewaniem obowiązek uwzględnienia zapisów § 14 uchwały;
- 2) dla części terenu znajdującej się w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie obowiązek uwzględnienia zapisów § 15 uchwały.

**Rozdział 11.**  
**Przepisy końcowe**

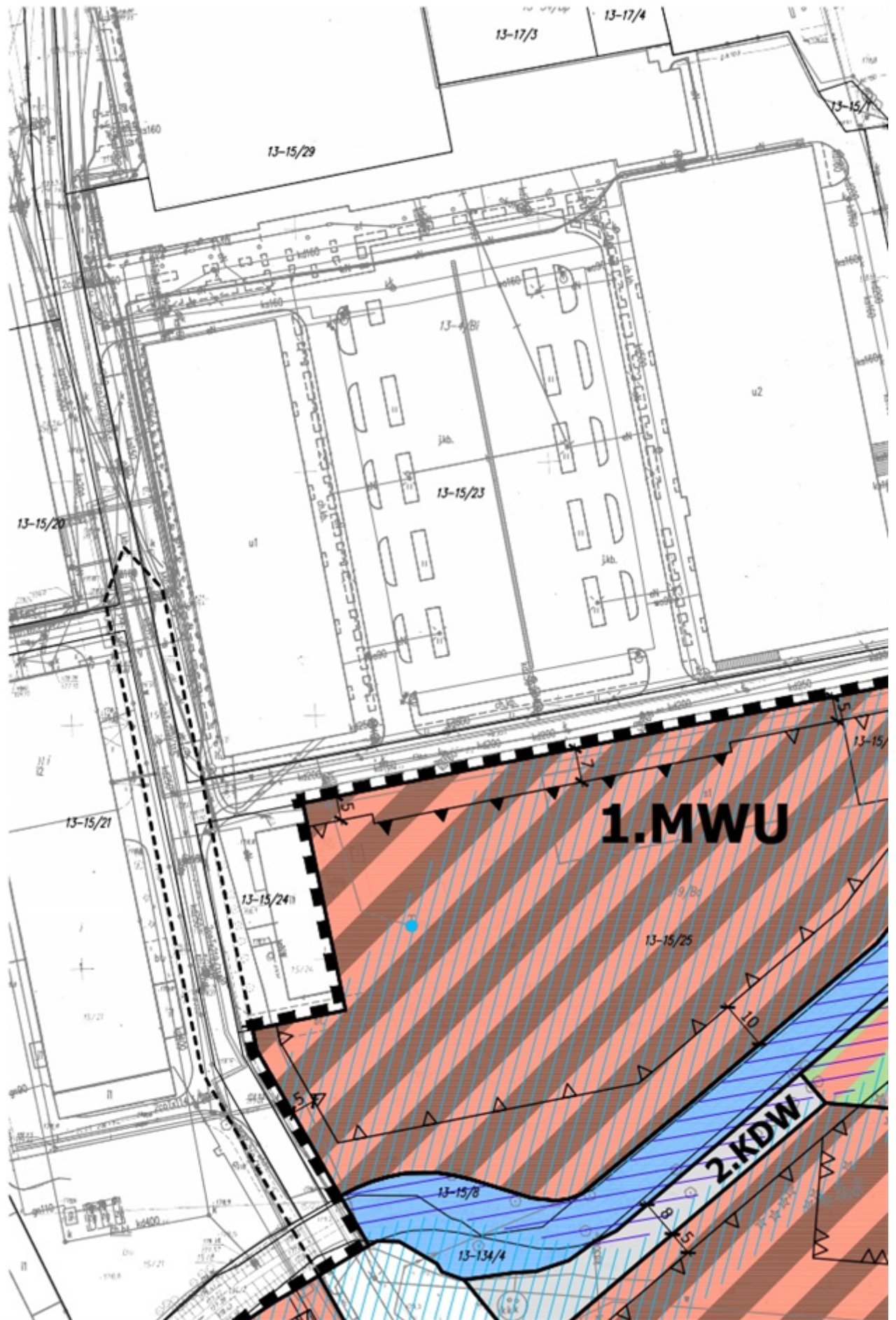
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

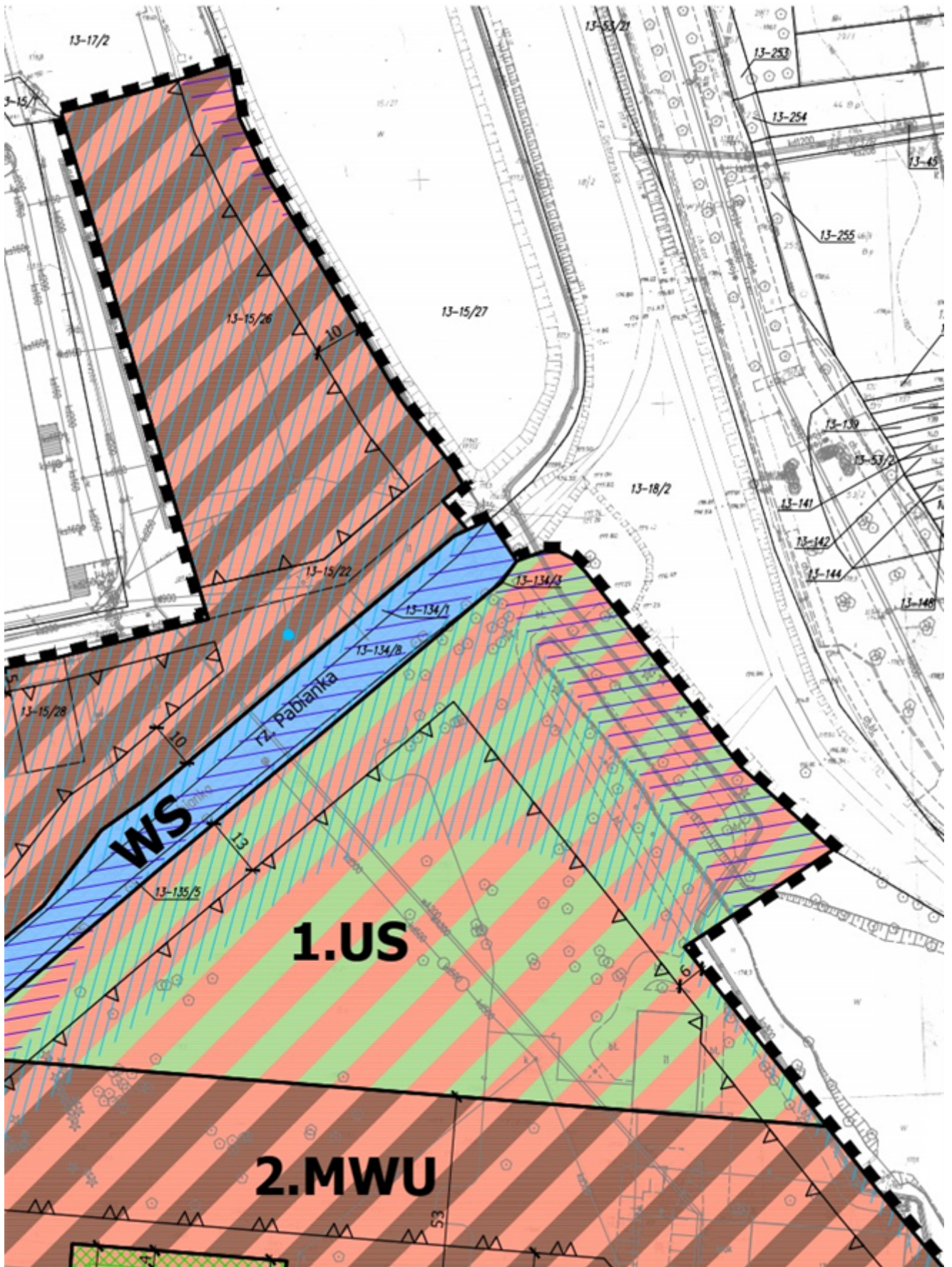
Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Pabianicach

**Iwona Marczak**







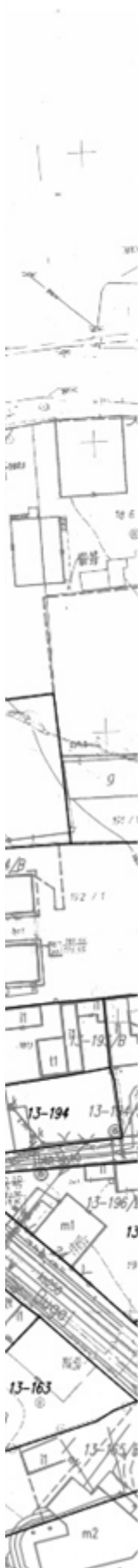




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY ULICY GROBELNEJ 8 ORAZ ULICY STEFANA „GROTA” ROWECKIEGO 8 A I 8 B








SKALA 1:1000



## LEGENDA

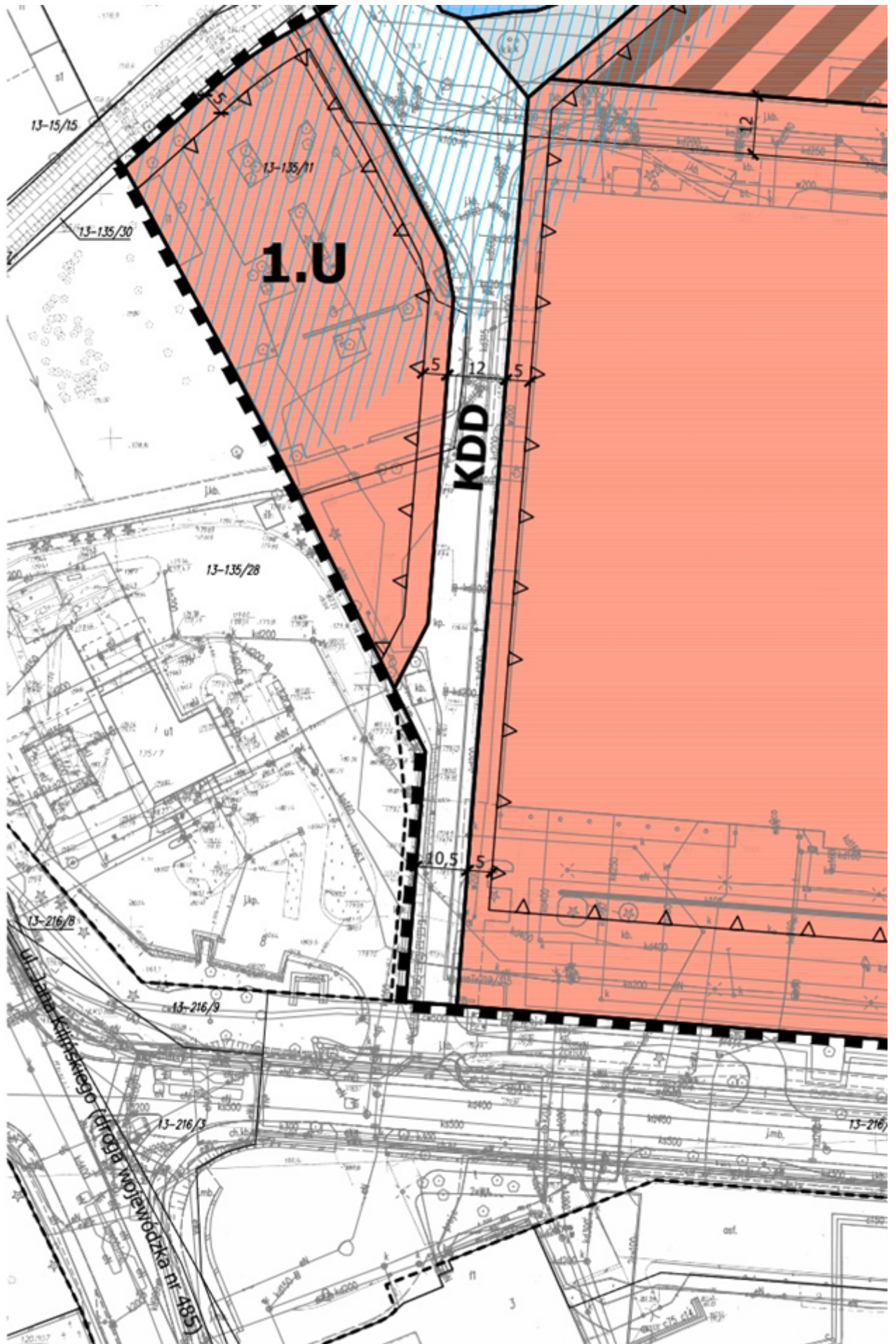
### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

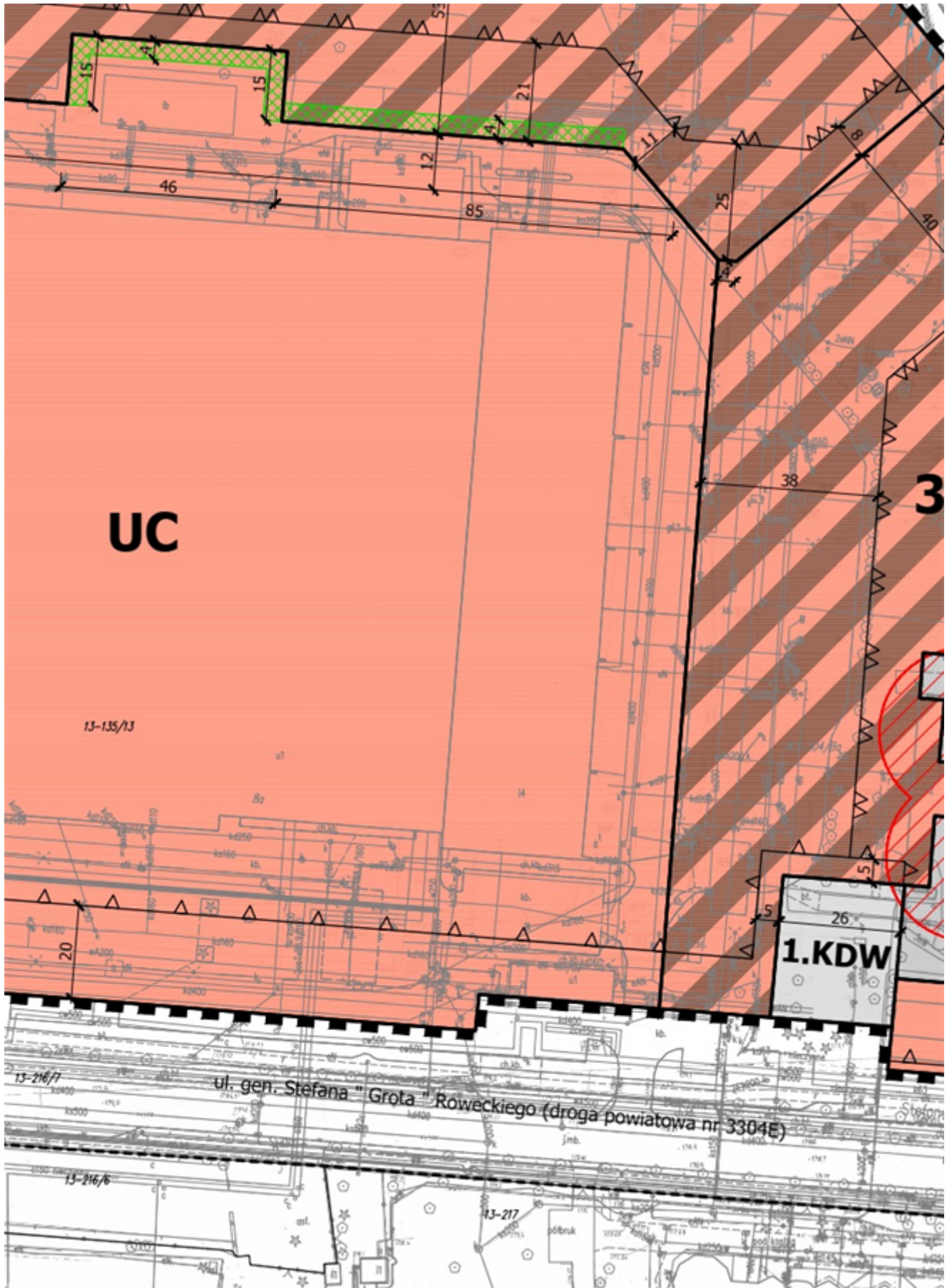
#### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

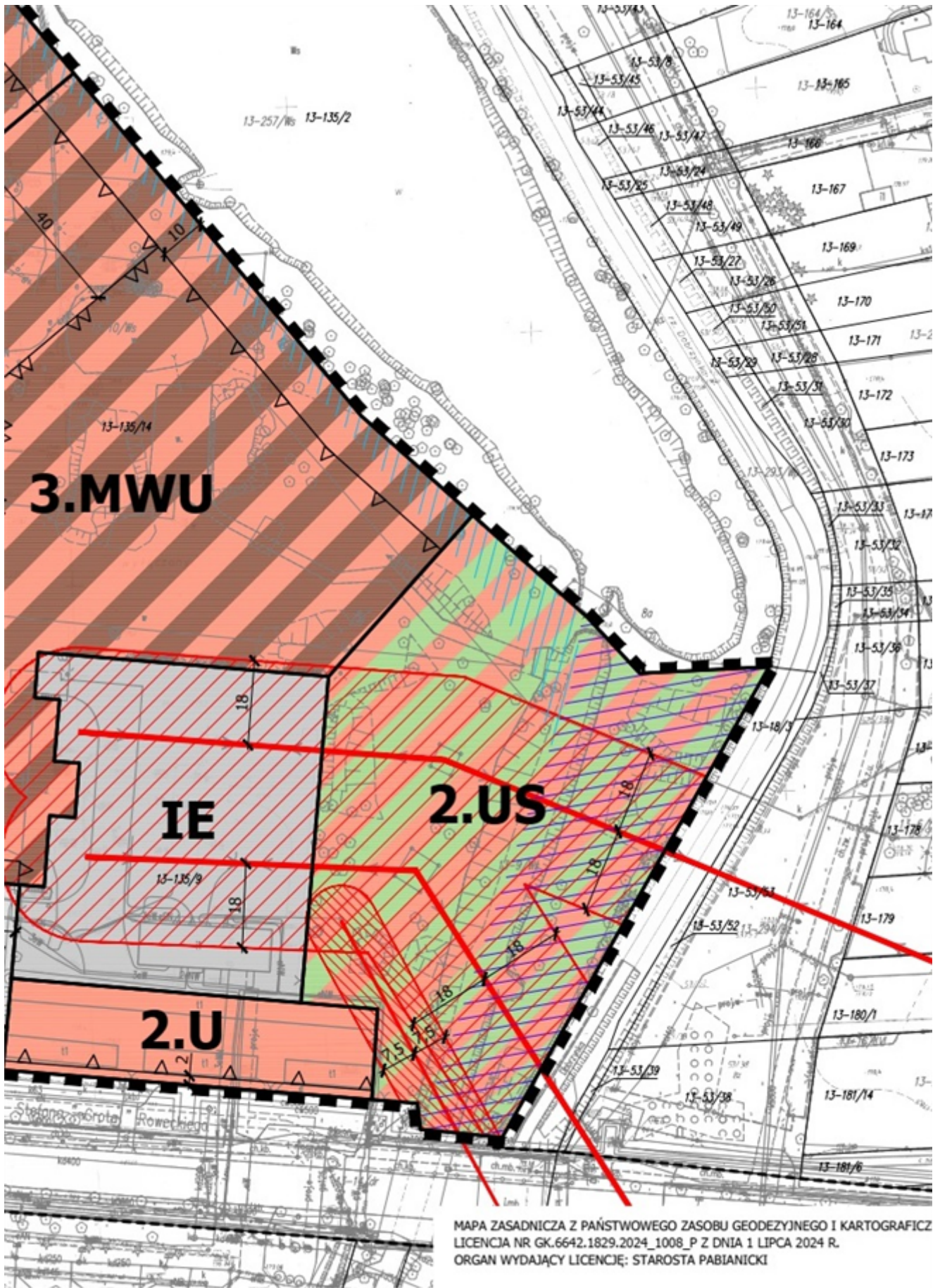
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA LOKALI MIESZKALNYCH

#### PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  **MWU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **UC** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I USŁUG HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
-  **US** TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  **U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **IE** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
-  **WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH - RZEKA
-  **KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
-  **KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- INNE**
-  PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ O SZEROKOŚCI 4M
-  TERENY ZAGROŻONE OKRESOWYM ZALEWANIEM
-  STREFA POTENCJALNIE NARAŻONA NA OKRESOWE PODTAPIANIE
-  STREFA ODDZIAŁYWANIA OD ISTNIEJĄCEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA - 110 kV
-  STREFA ODDZIAŁYWANIA OD ISTNIEJĄCEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - 15 kV









 STREFA WYDZIAŁOWA OD ISTNIEJĄCEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - 15 kV

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

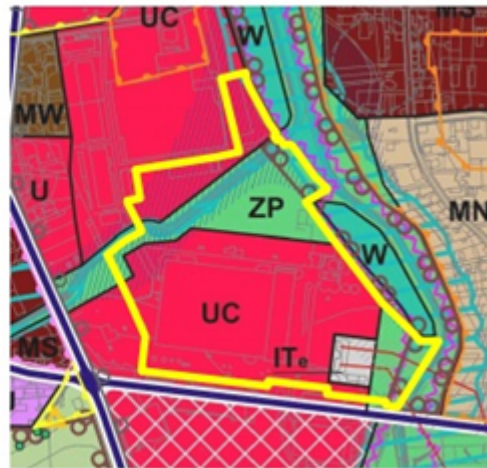
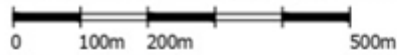
 ISTNIEJĄCA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

 ISTNIEJĄCA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

 PRZEBIEG DRÓG W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP - POZA GRANICĄ OPRACOWANIA

 UDOKUMENTOWANE UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PABIANIC, skala 1:10000



#### WIODĄCE PRZEZNACZENIE TERENU

-  TERENY ZABUDOWY ŚRODOWISKIEM
-  TERENY O PRZEWAZIE ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
-  TERENY O PRZEWAZIE ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY USŁUGOWE
-  TERENY KONCENTRACJI USŁUG OGÓLNOGOSPODARSTWA
-  TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE
-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  TERENY CMENTARZY
-  TERENY WÓD OTWARTYCH
-  TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ






#### KOMUNIKACJA

-  DROGI KLASY Z
-  WĘZŁY DROGOWE

#### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  ISTNIEJĄCE LINIE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV I 220 kV WRAZ ZE STREFĄ

#### ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

-  ZASIĘG WIELKIEJ WODY G... (WODA STULETHNIA)
-  STREFA POTENCJALNIE NARAŻONA NA OKRESOWE PODTAPIANIE
-  OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (GÓRNEGO NERU, TUSZYŃSKO-OLUTOWSKO-GRABIŃSKI)-PROJEKTOWANY WG PZPW
-  POMNIKI PRZYRODY
-  OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

#### GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

#### ŚRODOWISKO KULTUROWE

-  OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ CECH ROZPLANOWANIA
-  STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY ULICY GROBELNEJ 8 ORAZ ULICY STEFANA „GROTA” ROWECKIEGO 8 A I 8 B

#### REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

WYDZIAŁ URBANISTYKI  
URZĄD MIEJSKI W PABIANICACH

#### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Renata Sielczak  
mgr inż. arch. Anna Szumigaj  
mgr inż. arch. Katarzyna Wajman  
mgr inż. arch. Paweł Kaczmarek  
mgr, inż. arch. Agnieszka Dąbek

#### NADZÓR PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Ewa Krakowska

# RYSUNEK PLANU



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/81/24  
Rady Miejskiej w Pabianicach  
z dnia 11 grudnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pabianicach w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Grobelnej 8 oraz ulicy gen. Stefana „Grotą” Roweckiego 8 A i 8 B**

Ze względu na brak nieuwzględnionych przez Prezydenta uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, Rada Miejska w Pabianicach nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130).

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Pabianicach

**Iwona Marczak**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/81/24  
Rady Miejskiej w Pabianicach  
z dnia 11 grudnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 i 1572), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 i 1572) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Grobelnej 8 oraz ulicy gen. Stefana „Grota” Roweckiego 8 A i 8 B - Rada Miejska w Pabianicach postanawia, co następuje:

**§ 1.** Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Pabianicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Grobelnej 8 oraz ulicy gen. Stefana „Grota” Roweckiego 8 A i 8 B, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Pabianicach

**Iwona Marczak**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/81/24  
Rady Miejskiej w Pabianicach  
z dnia 11 grudnia 2024 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**