# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 października 2016 r.

Poz. 4310

**UCHWAŁA NR XXIX/247/2016**
**RADY GMINY PABIANICE**

z dnia 26 września 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Bychlew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr X/83/2015 Rady Gminy Pabianice z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Bychlew, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice – uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Bychlew, zwanego dalej planem wraz z:

1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pabianice;

2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) licu budynku – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku stanowiącą minimum 80% długości całkowitej rzutu poziomego ściany budynku;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,20 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków itp. przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą odległość od linii rozgraniczającej, zgodnie z którą należy sytuować lico budynku;

5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;

6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;

7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;

8) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;

9) reklamie – należy przez to rozumieć formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;

10) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 ust 1 pkt 1 uchwały;

11) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pabianice.

**§ 4.** 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

3) terenów z zakazem zabudowy; z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

**§ 5.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linie zabudowy;

4) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1. mają charakter informacyjny.

**§ 6.** Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## Rozdział 2
## Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym planem

**§ 7.** Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,

b) dla działek niezainwestowanych, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, bezpośredniego lub przez drogę wewnętrzną – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp,

c) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu,

d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,

e) ustalenia pkt 1 ppkt d nie dotyczą obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”, okładzin z tzw. „stłuczki szklanej” i podobnych,

b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;

3) w zakresie zasad lokalizowania reklam:

a) dla budynków mieszkalnych, w których wydzielone są lokale użytkowe –lokalizowanie reklam związanych z prowadzoną działalnością – w formie reklam mocowanych na elewacjach budynków,

b) zakaz lokalizowania reklam wolnostojących;

4) w zakresie realizacji ogrodzeń na granicy z terenami ogólnodostępnymi:

a) ogrodzenia przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowe, o prześwicie wynoszącym co najmniej 40% powierzchni ogrodzenia,

b) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m,

c) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych typu płytowego;

5) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone KDD:

a) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo,

b) konieczność zapewnienie oświetlenia w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;

6) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych;

7) w zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej:

a) możliwość sytuowania urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,

b) przy realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;

2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3) w zakresie melioracji:

a) zachowanie rowu melioracji wodnych szczegółowych, wskazanego na rysunku planu numerem R-I2, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) możliwość przebudowy urządzeń melioracji szczegółowych pod warunkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń na terenach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) realizację inwestycji na działkach, na których występują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie dziedzictwa kulturowego:

1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego AZP 69-51/22 realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na obszarze strefy ochrony archeologicznej wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, z uzyskaniem pozwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 3
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 10.** 1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

| Lp. | Oznaczenie terenu drogi | Nazwa ulicy lub odcinka | Szerokość drogi w liniach rozgraniczających (według rysunku planu) | Informacje dodatkowe (według rysunku planu) |
|---|---|---|---|---|
| 1) | 1.KDD | projektowana | 10 m | - projektowana w nowym śladzie<br>- poszerzenia w rejonie skrzyżowania<br>- zakończona placem do zawracania |
| 2) | 2.KDD | projektowana | 10 m | - projektowana w nowym śladzie |
| 3) | 3.KDD | projektowana | 10 m | - projektowana w nowym śladzie<br>- poszerzenia w rejonie skrzyżowania<br>- zakończona placem do zawracania |
| 4) | 4.KDD | projektowana | 10 m | - projektowana w nowym śladzie |
| 5) | 5.KDD | projektowana | 10 m | - projektowana w nowym śladzie<br>- poszerzenia w rejonie skrzyżowania<br>- zakończona placem do zawracania |
| 6) | 6.KDD | projektowana | 10 m | - projektowana w nowym śladzie<br>- poszerzenia w rejonie skrzyżowania<br>- zakończona placem do zawracania |
| 7) | 7.KDD | projektowana | 8 m | - projektowana w nowym śladzie<br>- poszerzenia w rejonie skrzyżowania<br>- zakończona placem do zawracania |
| 8) | 8.KDD | projektowana | 8 m | - projektowana w nowym śladzie |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | - poszerzenia w rejonie skrzyżowania<br>- zakończona placem do zawracania |
| 9) | 9.KDD | projektowana | 10 m | - projektowana w nowym śladzie<br>- zakończona placem do zawracania |
| 10) | 10.KDD | poszerzenie pasa drogowego | od 1m do 9m, stanowi fragment drogi | - zagospodarowanie łączne z częścią terenu drogi gminnej, znajdującej się poza obszarem objętym planem. |

2. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w pkt 1, ustala się dodatkowo:

1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;

2) możliwość realizacji ścieżek rowerowych;

3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury;

4) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury;

5) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

3. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

1) szerokość wynoszącą co najmniej 6 m;

2) jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania, włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury;

4) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury.

4. Na terenie dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu w obszarze planu, ustala się minimalne ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wskazanej w przepisach odrębnych.

**§ 11.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;

2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;

3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 12.** W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;

2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie;

3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;

4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu.

**§ 13.** W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie;

2) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących utratę naturalnej retencji oraz spowalniających odpływ odprowadzanych wód, również z wykorzystaniem budowy zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; z zakazem wyprowadzania wód i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;

3) zorganizowane odprowadzanie ścieków opadowych do ziemi wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;

4) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

**§ 14.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

**§ 15.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii niskiego napięcia, przebiegającej poza obszarem objętym planem;

2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

**§ 17.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;

2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

## Rozdział 4
## Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 18.** 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;

2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikająca z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 20, § 21, § 22, § 23.

**§ 19.** 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w Rozdziale 5 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. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

4. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane ustala się:

1) przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;

2) możliwość odchylenia przebiegu granic do 20° względem określonego w pkt 1 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

## Rozdział 5
## Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN i 5.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, garaże i budynki gospodarcze,

c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,1,

- maksymalny: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,

- zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,

b) dachy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° oraz dachy płaskie,

- dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy płaskie, i o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:

a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 40 m, za wyjątkiem działek wokół placu manewrowego,

b) powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 $m^2$;

5) umieszczanie reklam z zachowaniem zasad:

a) możliwość umieszczania reklam związanych z działalnością prowadzoną na danej działce budowlanej,

b) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach,

c) uwzględnienie ustaleń § 7 pkt 3 uchwały;

6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,

b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektu.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami 2.MN, 3.MN, 7.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, garaże i budynki gospodarcze,

c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,1,

- maksymalny: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,

- zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,

b) dachy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° oraz dachy płaskie,

- dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy płaskie, i o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:

a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 30 m, za wyjątkiem działek wokół placu manewrowego,

b) powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 $m^2$;

5) umieszczanie reklam z zachowaniem zasad:

a) możliwość umieszczania reklam związanych z działalnością prowadzoną na danej działce budowlanej,

b) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach,

c) uwzględnienie ustaleń § 7 pkt 3 uchwały;

6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,

b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektu.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych symbolami 4.MN i 6.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, garaże i budynki gospodarcze,

c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,1,
- maksymalny: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,
- zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,

b) dachy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° oraz dachy płaskie,
- dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy płaskie i o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:

a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 25 m, za wyjątkiem działek wokół placu manewrowego,

b) powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 $m^2$;

5) umieszczanie reklam z zachowaniem zasad:

a) możliwość umieszczania reklam związanych z działalnością prowadzoną na danej działce budowlanej,

b) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach,

c) uwzględnienie ustaleń § 7 pkt 3 uchwały;

6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,

b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem 8.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, garaże i budynki gospodarcze,

c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,1,
- maksymalny: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,
- zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,

b) dachy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° oraz dachy płaskie,
- dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy płaskie, i o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:

a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 18 m, przy czym na działkach, których istniejąca szerokość wynosi min. 16m dopuszcza się realizację zabudowy,

b) powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 $m^2$;

5) umieszczanie reklam z zachowaniem zasad:

a) możliwość umieszczania reklam związanych z działalnością prowadzoną na danej działce budowlanej,

b) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach,

c) uwzględnienie ustaleń § 7 pkt 3 uchwały;

6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,

b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektu.

## Rozdział 6
## Ustalenia końcowe

**§ 24.** Teren, dla którego plan ustala określone przeznaczenie, może być zagospodarowany, urządzony i użytkowany tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania go zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem.

**§ 25.** 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego MN na 30%.

2. Dla pozostałych terenów, przeznaczonych pod realizacje celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

**§ 26.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

**§ 28.** Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r.

**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy Pabianice

Marek Muszczak

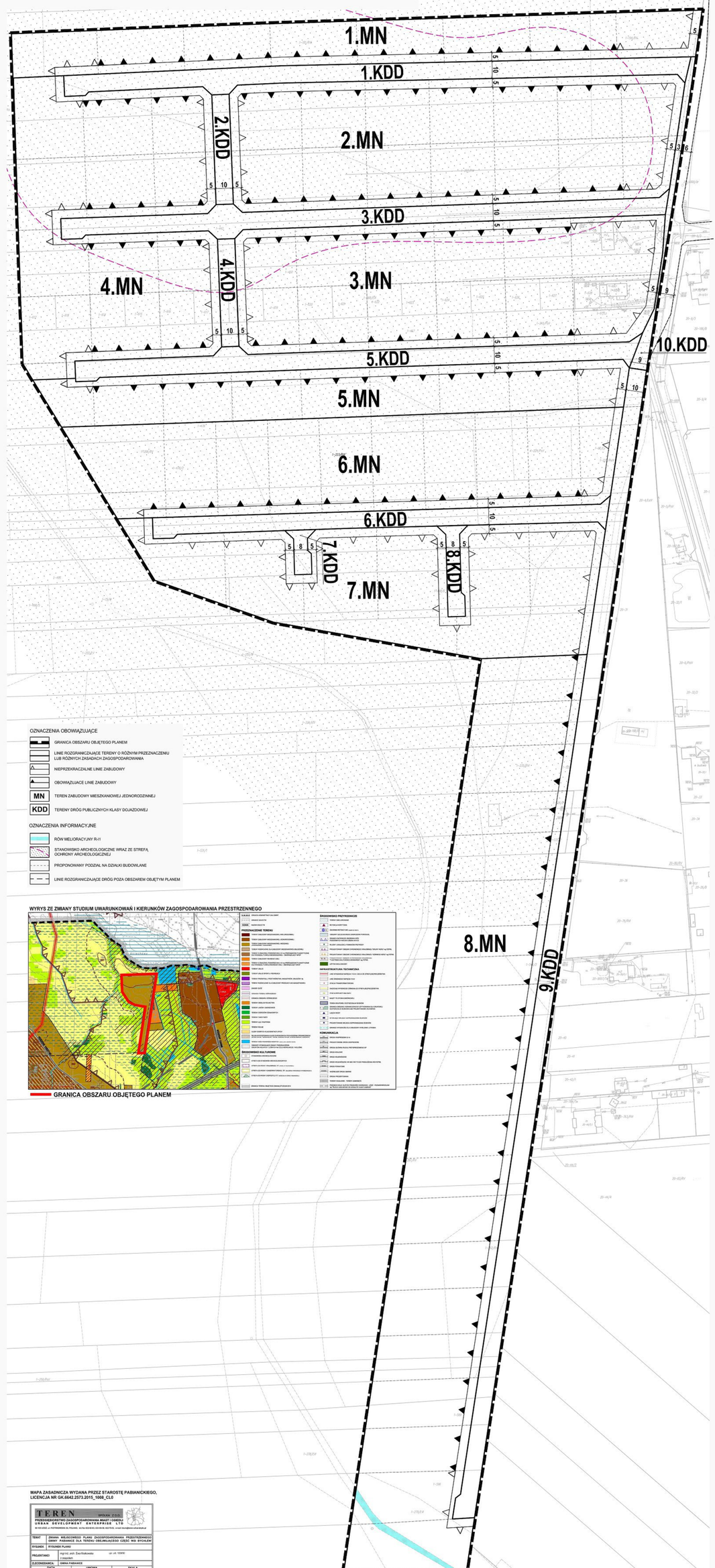
# ZMIANA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PABIANICE DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI BYCHLEW

**RYSUNEK PLANU**

**SKALA 1 : 1000**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/247/2016
Rady Gminy Pabianice z dnia 26 września 2016 r.

0 25 50 75 100m




OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- RÓW MELIORACYJNY R-11
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

MAPA ZASADNICZA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ PABIANICKIEGO, LICENCJA NR GK.6642.2573.2015_1008_CL0

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEREN URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD. PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI 90-102 ŁÓDŹ ul. PIOTRKOWSKA 29, POLAND, tel.Fax 42/630 42 00-630 42 03/ 630 42 05, 630 79 00, email: tereni@tereni.com.pl, www.pl | | | |
| TEMAT | ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PABIANICE DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI BYCHLEW | | |
| RYSUNEK | RYSUNEK PLANU | | |
| PROJEKTANCI | mgr inż. arch. Ewa Krakowska<br>Z Zespołem | upr. urb. 10/90/ | |
| ZLECENIODAWCA | GMINA PABIANICE | | |
| DATA<br>SIERPIEŃ 2016 | | WERSJA<br>z dnia 7.12.2015 | SKALA<br>1 : 1 000 |