DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 26 kwietnia 2021 r.

Poz. 1842

UCHWAŁA NR XLII/281/2021
RADY GMINY PABIANICE

z dnia 26 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Rydzyny, Gorzew, Górka Pabianicka, Okołowice, Świątniki, Szynkielew, Żytowice, Janowice oraz Wysieradz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11) oraz w związku z uchwałą Nr LXII/558/2018 Rady Gminy Pabianice z dnia 1 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Rydzyny, Gorzew, Górka Pabianicka, Okołowice, Świątniki, Szynkielew, Żytowice, Janowice oraz Wysieradz - 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 dla obszarów położonych w obrębach Rydzyny, Gorzew, Górka Pabianicka, Okołowice, Świątniki, Szynkielew, Żytowice, Janowice oraz Wysieradz, zwanego dalej planem, wraz z:

1) rysunkami planu stanowiącymi załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały, sporządzonymi w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pabianice:

   a) załącznik nr 1: obszar położony w obrębie Rydzyny,

   b) załącznik nr 2: obszary położone w obrębach Gorzew, Górka Pabianicka, Okołowice, Świątniki oraz Szynkielew,

   c) załącznik nr 3: obszary położone w obrębach Żytowice, Janowice oraz Wysieradz;

2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 4 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 5 do uchwały;

4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 6 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały, będącymi integralnymi częściami 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) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;

3) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

4) 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 1,2 m: schodów zewnętrznych, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;

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) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące integralną część jego ustaleń, określone w § 1 pkt 1 uchwały;

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

11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pabianice;

12) źródłach energii odnawialnej – należy przez to rozumieć takie źródła, które są wymienione w przepisach odrębnych o odnawialnych źródłach energii;

13) źródłach energii nieodnawialnej – należy przez to rozumieć źródła inne niż źródła energii odnawialnej, takie, których zasoby są ograniczone i które wyczerpują się w miarę eksploatacji. Do tej kategorii zaliczamy wszystkie paliwa kopalne: wszystkie energetyczne odmiany węgla, ropę naftową, gaz ziemny, torf.

§ 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 krajobrazu;

4) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego;

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

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

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

10) 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego;

3) terenów z zakazem zabudowy;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

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

1) granica administracyjna gminy;

2) granice obszaru objętego planem;

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

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

6) lokalizacja i numer stanowiska archeologicznego;

7) strefa ochrony archeologicznej;

8) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;

9) 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) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową;

3) **U** - tereny zabudowy usługowej;

4) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

5) **RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;

6) **IW** - teren infrastruktury technicznej - wodociągi;

7) **R** - tereny rolnicze;

8) **RŁ** - tereny łąk i pastwisk;

9) **ZL** - tereny lasów;

10) **KDS** - tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;

11) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

12) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

13) **KDPJ** - tereny ciągów pieszo-jezdnych;

14) **KDP** - teren ciągu pieszego.

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

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

a) dla budynków lub ich fragmentów znajdujących się przed nieprzekraczalną linią zabudowy - dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,

b) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,

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

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,

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

3) sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone KDS, KDL, KDD, KDPJ, KDP:

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

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

5) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji i elektroenergetyki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ze względu na prawidłowość funkcjonowania portu lotniczego im. W. Reymonta obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; ograniczenie to obejmuje również inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;

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

§ 8. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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:

a) dla terenów oznaczonych MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych MNU, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) dla terenów oznaczonych RM, RU, R, w których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, jak dla zabudowy zagrodowej;

3) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWK nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

5) w zakresie melioracji:

a) w przypadku działań inwestycyjnych, obowiązek przebudowy sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z inwestycją bądź nieujętych w ewidencji wód oraz gruntów zmeliorowanych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazuje się na rysunku planu:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p = 10%), na których obowiązują przepisy odrębne,

b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p = 1%), na których obowiązują przepisy odrębne;

7) tereny narażone na okresowe podtapianie pokazano na rysunku planu.

§ 9. W zakresie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego:

1) na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych:

a) AZP 69-51/12, AZP 69-51/13, AZP 69-51/14, AZP 69-51/29, AZP 69-51/32 - na załączniku nr 1,

b) AZP 67-50/2, AZP 67-50/3, AZP 67-50/4, AZP 67-50/46, AZP 67-50/49, AZP 67-50/51, AZP 67-50/78, AZP 67-50/79, AZP 67-50/82, AZP 67-50/83, AZP 67-50/84, AZP 67-50/118, AZP 67-50/119, AZP 67-50/120 - na załączniku nr 2,

c) AZP 68-49/4, AZP 68-49/5 - na załączniku nr 3 realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, po przeprowadzeniu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wprowadza się strefy ochrony archeologicznej, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

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

§ 10. 1. Dla terenów dróg publicznych, 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.KDS	krajowa nr S8, ekspresowa	od 49 m do 177 m	-droga istniejąca
2)	2.KDS	krajowa nr S14, ekspresowa	od 62 m do 106 m	-droga istniejąca
3)	1.KDL	powiatowa nr 3309E	od 15 m do 19 m	-droga istniejąca -poszerzenie obustronne
4)	2.KDL	powiatowa nr 3309E	od 15 m do 22 m	-droga istniejąca -poszerzenie obustronne
5)	3.KDL	gminna nr 108258E	od 14 m do 25 m	-droga istniejąca -poszerzenie punktowe na zakręcie do 42 m
6)	4.KDL	gminna nr 108253E	od 12 m do 15 m	-droga istniejąca -poszerzenie jednostronne
7)	1.KDD	gminna	od 10 m do 23 m	-droga istniejąca
8)	2.KDD	gminna	od 6 m do 18 m	-droga istniejąca -poszerzenie jednostronne
9)	3.KDD	gminna	10 m	-droga istniejąca -zakończona placem do zawracania
10)	4.KDD	gminna	od 9 m do 10 m	-droga istniejąca
11)	5.KDD	gminna nr 108280E	od 9 m do11 m	-droga istniejąca -poszerzenie jednostronne

12)	6.KDD	gminna nr 108274E	11 m	-droga istniejąca -poszerzenie w rejonie skrzyżowania
13)	7.KDD	gminna	10 m	-droga istniejąca
14)	8.KDD	gminna nr 108266E	10 m	-droga istniejąca -poszerzenie jednostronne
15)	9.KDD	gminna nr 108263E	10 m	-droga istniejąca
16)	10.KDD	gminna	od 6 m do 36 m	-droga istniejąca -zakończona placem do zawracania

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

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

2) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury.

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

1) szerokość wynoszącą co najmniej 10 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 o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;

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

§ 11. Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych i ciągu pieszego ustala się:

1) 1.KDPJ - istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2.KDPJ - istniejący ciąg pieszo-jezdny, z poszerzeniem w liniach rozgraniczających do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) 3.KDPJ - istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) 4.KDPJ - istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) 1.KDP - istniejący ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających od 2,3 m do 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;

2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;

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

§ 13. 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.

§ 14. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

1) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;

2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 15. 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.

§ 16. 1. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;

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, stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

4) zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wraz ze strefą ochronną o szerokości po 6 m na każdą stronę, z zakazem sytuowania w strefie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakazem nasadzeń drzew;

5) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, znosi się strefy ochronne, pokazane na rysunku planu.

2. Wskazuje się orientacyjny przebieg planowanej linii elektroenergetycznej 400 kV.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: obowiązek zaopatrzenia z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń spełniających standardy emisyjne, w których stosuje się źródła energii nieodnawialnej lub źródła energii odnawialnej o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) możliwość rozbudowy istniejącego układu sieciowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazowych.

2. Możliwość zachowania istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 20 m na każdą stronę, w ramach której obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych:

1) w przypadku przebudowy lub likwidacji gazociągu znosi się strefę kontrolowaną, pokazaną na rysunku planu;

2) w przypadku budowy nowego gazociągu, strefa kontrolowana musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Wskazuje się przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, zgodnie z rysunkiem planu; po jego realizacji obowiązywać będzie strefa kontrolowana od gazociągu z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 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.

Rozdział 4
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 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 i podziału nieruchomości, przy ustaleniu:

a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1.000 m^2,

b) minimalnej szerokości frontu działki - 18 m;

3) ustalenia, o których mowa w pkt. 2 lit. a) i b) 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.

2. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równolegle do istniejących działek.

Rozdział 5
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MN** do **24.MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, wiaty,

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) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejących siedlisk, przy spełnieniu ustaleń § 21 pkt 2 lit. d), e), f) oraz pkt 3,

c) dopuszcza się możliwość zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,01,

- maksymalny: 0,8,

g) w terenie 1.MN dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy, na pozostałych terenach dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub pod warunkiem, że nowy budynek będzie przylegał ścianą do budynku istniejącego na działce sąsiedniej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowa mieszkaniowa i usługowa, nieprzekraczająca 10 m,

- zabudowa garażowa, gospodarcza, wiaty, nieprzekraczająca 6 m,

b) dachy:

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

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

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 800 m^2;

5) 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 **1.MNU**, **2.MNU**, **3.MNU**, **4.MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa usługowa,

b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa biurowo-administracyjna, wiaty, składy, magazyny,

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

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,01,

- maksymalny: 0,9;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowa mieszkaniowa, usługowa, biurowo-administracyjna, magazynowa, nieprzekraczająca 12 m,

- zabudowa garażowa, gospodarcza, wiaty, nieprzekraczająca 8 m,

b) dachy:

- zabudowa mieszkaniowa: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie i jednospadowe,

- zabudowa usługowa, biurowo-administracyjna, magazynowa, garażowa, gospodarcza i wiaty: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 800 m^2;

5) 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, biurowo-administracyjnej, magazynowej, co najmniej 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.U**, **2.U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej,

b) jako przeznaczenie uzupełniające:

- garaże i budynki gospodarcze,

- zabudowa biurowo-administracyjna,

- zabudowa magazynowa,

- terenowe urządzenia sportowe, rekreacyjne,

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

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,01,

- maksymalny: 1,0,

e) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo,

f) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowa usługowa, magazynowa, biurowo-administracyjna, nieprzekraczająca 12 m,

- zabudowa garażowa i gospodarcza, nieprzekraczająca 8 m,

b) dachy:

- dla zabudowy usługowej, magazynowej, biurowo-administracyjnej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,

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

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 600 m^2;

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

a) co najmniej 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

b) zapewnienie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce na 50 osób zatrudnionych w obiekcie.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.RM**, **2.RM**, **3.RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

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

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) możliwość zachowania istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania, w ramach przeznaczenia podstawowego,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,01,

- maksymalny: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynki mieszkaniowe w zabudowie zagrodowej, zabudowa inwentarska, wiaty, nieprzekraczająca 12 m,

- zabudowa garażowa i gospodarcza, nieprzekraczająca 10 m;

b) dachy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaksie,
- dla zabudowy garażowej, gospodarczej, inwentarskiej i wiat: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie i jednospadowe;

4) w zakresie zasad podziału – w oparciu o przepisy odrębne;

5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się: dla zabudowy zagrodowej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.RU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zabudowa zagrodowa,

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

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) możliwość zachowania istniejącej zabudowy z możliwością przekształceń, zmiany sposobu użytkowania, w ramach przeznaczenia podstawowego,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,01,
- maksymalny: 1,0;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynki mieszkaniowe w zabudowie zagrodowej, zabudowa inwentarska, wiaty, nieprzekraczająca 12 m,
- zabudowa garażowa i gospodarcza, nieprzekraczająca 10 m;

b) dachy:

- dla zabudowy zagrodowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,
- dla zabudowy garażowej, gospodarczej, inwentarskiej, obsługi produkcji, wiat: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie i jednospadowe;

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

a) dla zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych co najmniej 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

b) dla zabudowy zagrodowej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.IW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej, wodociągi,

b) jako przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze, garaże, zbiorniki, budowle wodne, silosy;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,01,

- maksymalny: 1,0;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynków, nieprzekraczająca 10 m,

- innych obiektów budowlanych, w tym silosów lub obiektów z zakresu infrastruktury technicznej - 25 m,

b) dachy: dowolne;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 800 m^2.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.R** do **22.R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z gospodarką rolną, oraz infrastruktura techniczna;

3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu, przebudowy i nadbudowy, przy zachowaniu następujących zasad:

a) maksymalna wysokość:

- budynki mieszkaniowe w zabudowie zagrodowej, zabudowa związana z gospodarką rolną, inwentarska, wiaty, nieprzekraczająca 12 m,

- zabudowa zagrodowa, garażowa i gospodarcza, nieprzekraczająca 10 m,

b) dachy:

- dla zabudowy zagrodowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,

- dla zabudowy garażowej, gospodarczej, inwentarskiej, związanej z gospodarką rolną, wiat: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie i jednospadowe;

4) możliwość realizacji stawów i zbiorników wodnych, natomiast w obrębach Gorzew, Górka Pabianicka, Okołowice, Szynkielew - wprowadzenie zabezpieczeń w celu ograniczenia występowania zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.RŁ** do **23.RŁ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny łąk i pastwisk, istniejące rowy melioracyjne;

2) w zakresie zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej;

3) w terenie 3.RŁ dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy, nadbudowy, rozbudowy przy zachowaniu następujących zasad:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,01,

- maksymalny: 0,8,

d) maksymalna wysokość:

- zabudowa mieszkania 10 m,

- zabudowa garażowa, gospodarcza, nieprzekraczająca 6 m,

e) dachy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,

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

4) możliwość realizacji stawów i zbiorników wodnych, natomiast w obrębach Gorzew, Górka Pabianicka, Okołowice, Szynkielew - wprowadzenie zabezpieczeń w celu ograniczenia występowania zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.ZL do 23.ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;

2) w zakresie zagospodarowania terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6
Ustalenia końcowe

§ 30. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami 6.MN, 9.MN, 11.MN, 18.MN.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 1.U, 2.U, 1.RM, 2.RM, 3.RM, 1.RU, 1.IW, od 1.R do 22.R, od 1.RŁ do 23.RŁ, od 1.ZL do 23.ZL, dróg publicznych KDS, KDL, KDD oraz ciągów pieszo-jezdnych KDPJ i ciągu pieszego KDP oraz terenów przeznaczonych pod realizację celów publicznych - powyższej stawki procentowej nie ustala się.

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

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

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Pabianice

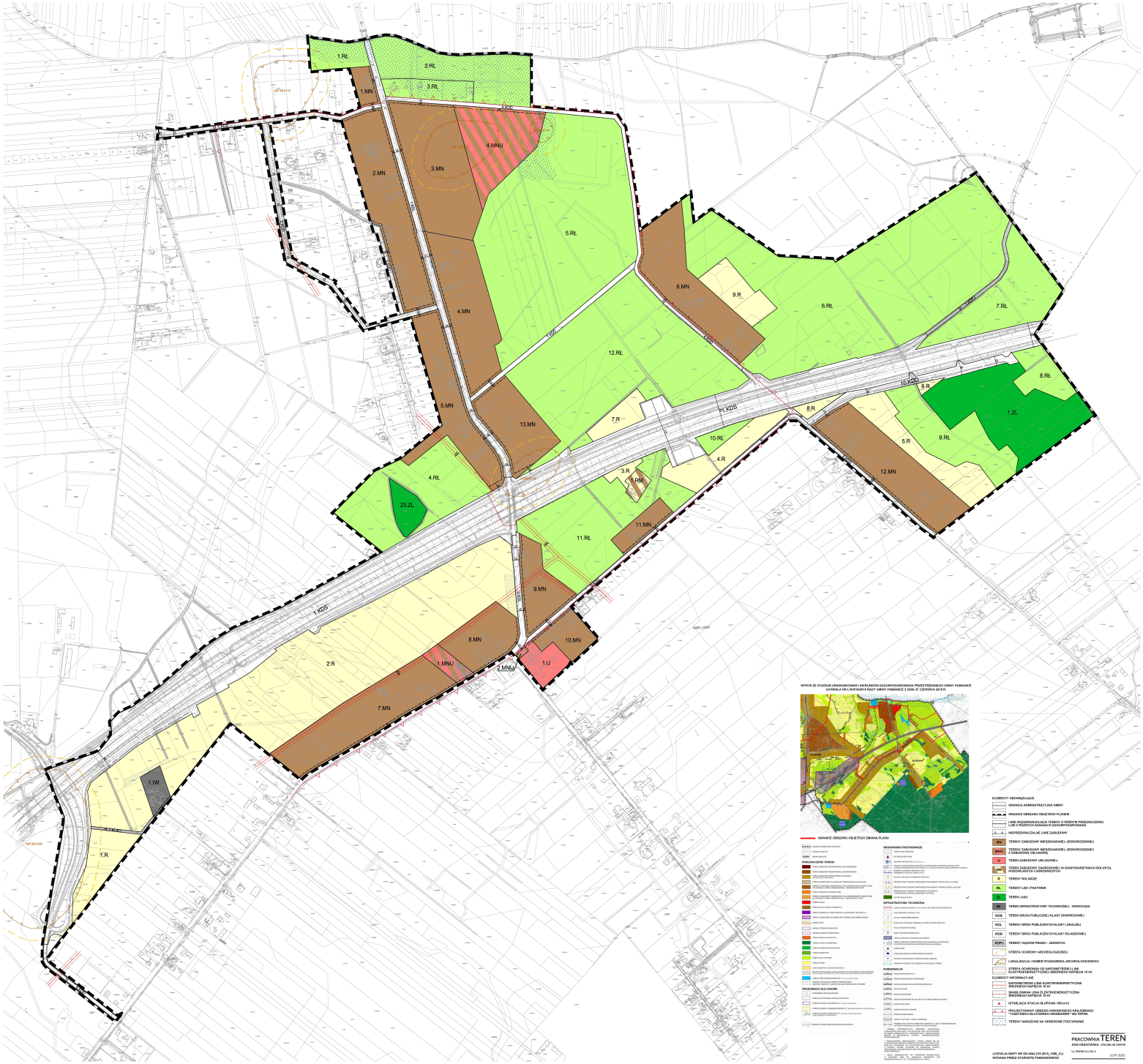
Jerzy Błoch

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE RYDZYNY

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000

0 25 50 100 200m

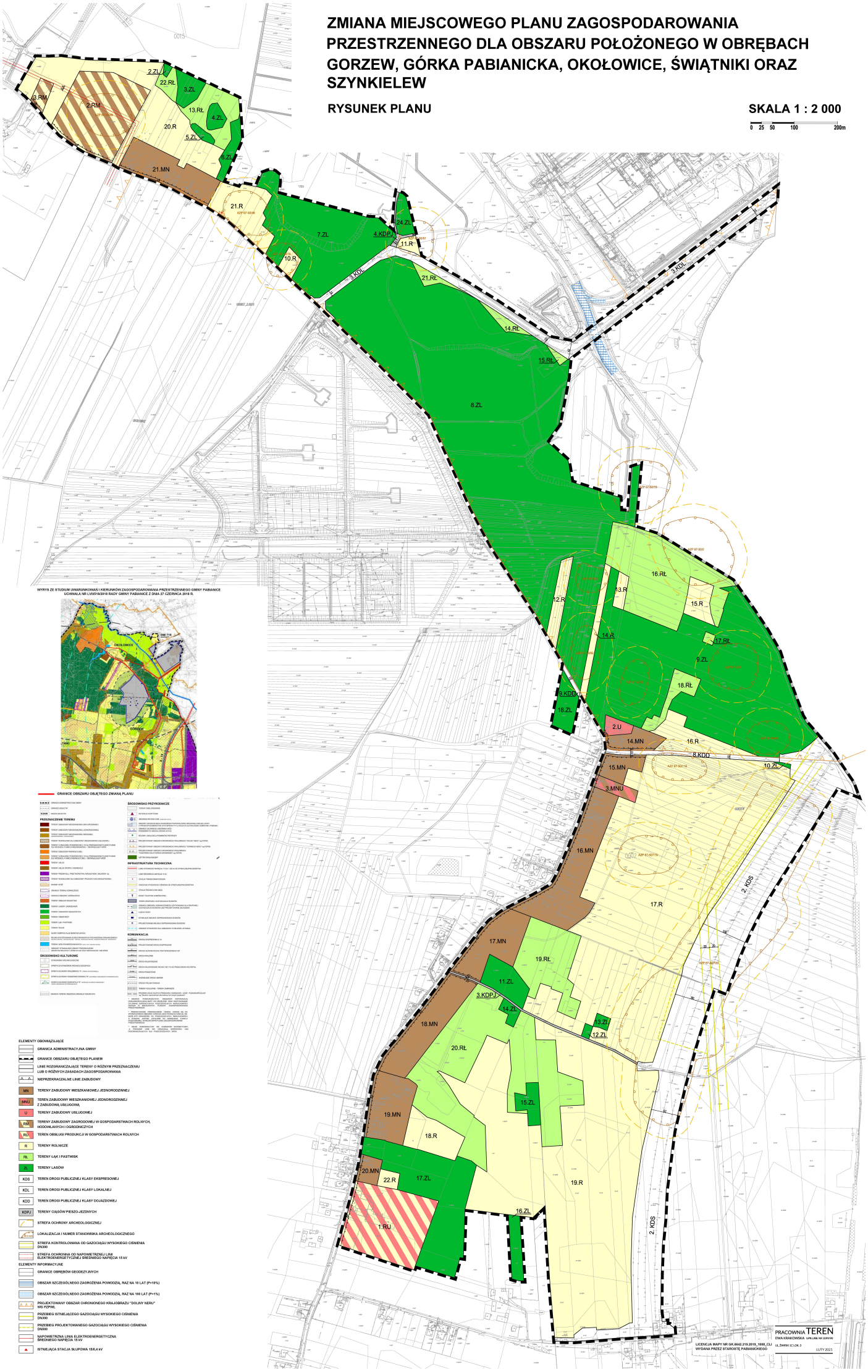


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH GORZEW, GÓRKA PABIANICKA, OKOŁOWICE, ŚWIĄTNIKI ORAZ SZYNKIELEW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000

0 25 50 100 200m

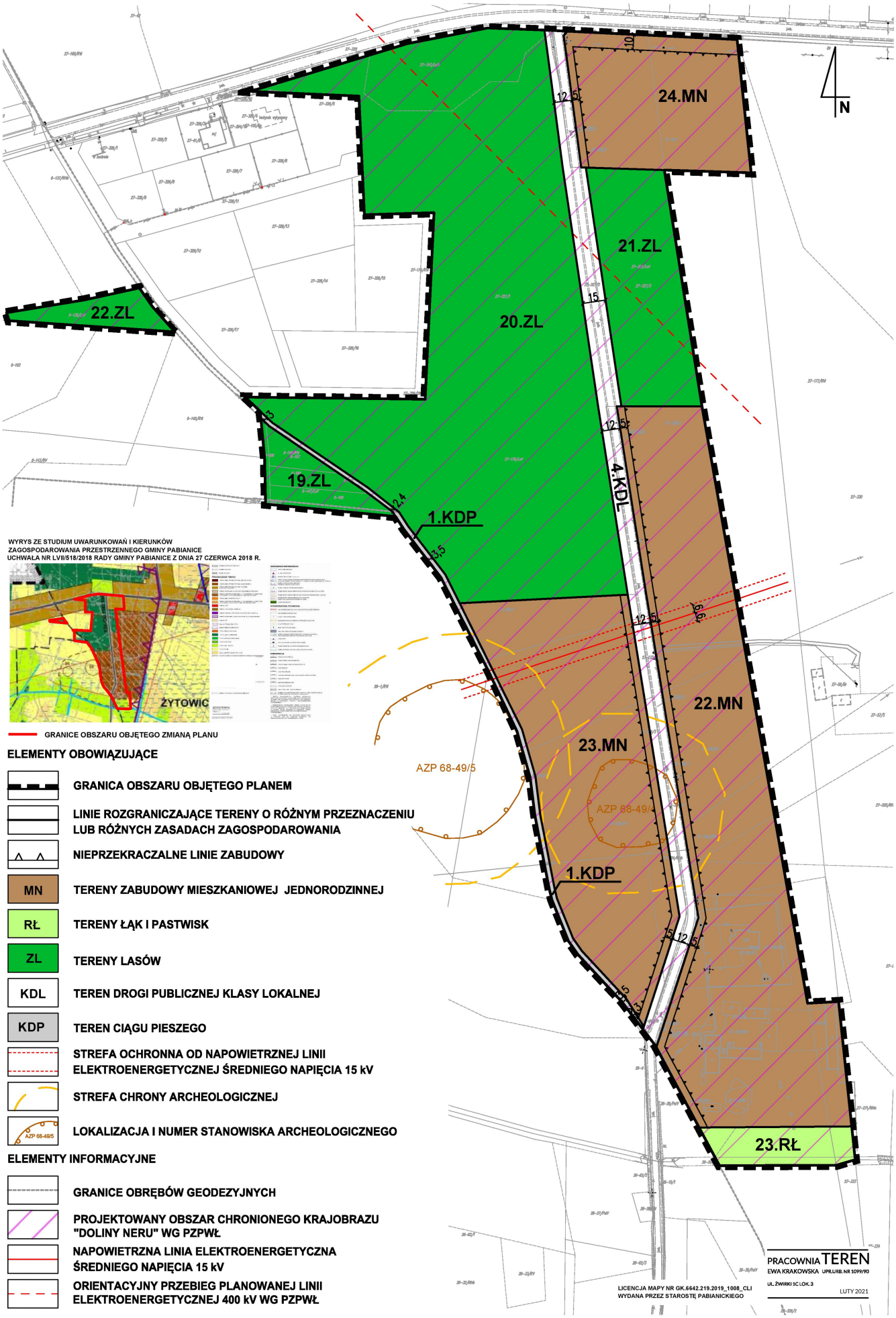


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH ŻYTOWICE, JANOWICE ORAZ WYSIERADZ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000

0 25 50 100m



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RŁ — TERENY ŁĄK I PASTWISK
- ZL — TERENY LASÓW
- KDL — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDP — TEREN CIĄGU PIESZEGO
- STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- STREFA CHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- AZP 68-49/5 — LOKALIZACJA I NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

ELEMENTY INFORMACYJNE

- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- PROJEKTOWANY OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINY NERU" WG PZPWŁ
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG PLANOWANEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 400 kV WG PZPWŁ

LICENCJA MAPY NR GK.6642.219.2019_1008_CLI WYDANA PRZEZ STAROSTĘ PABIANICKIEGO

PRACOWNIA TEREN
EWA KRAKOWSKA UPR.URB. NR 1099/90
UL. ŻWIRKI 1C LOK. 3

LUTY 2021