



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 czerwca 2025 r.

Poz. 6603

UCHWAŁA NR XVII/104/2025 RADY GMINY PABIANICE

z dnia 26 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr LXVI/443/2022 Rady Gminy Pabianice z dnia 26 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej, uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice” uchwalonej Uchwałą Nr XLIII/290/2021 z dnia 30 marca 2021 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pabianice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pabianice o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;

- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nadzorcze 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 linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartych szpalerach.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) granice stref ochrony archeologicznej;
- 7) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 220 kV;
- 8) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 9) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 10) obszary zmeliorowane;
- 11) szlak migracyjny;
- 12) zieleni izolacyjna;
- 13) linie wymiarowe.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U;
- 3) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem 1U-P;
- 4) teren usług lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem 1U-RZ;
- 5) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM;
- 7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami 1RN, 2RN;
- 8) teren gazownictwa oznaczony symbolem 1IG;
- 9) tereny drogi ekspresowej oznaczone symbolami 1KDS, 2KDS;
- 10) teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG;
- 11) tereny drogi zbiorczej oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 12) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD;

13) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a także ich rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi wyłącznie na działkach o szerokości frontu poniżej 20,0 m na terenach oznaczonych MN, MN-U, U-RZ, IG;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie zieleni izolacyjnej oznaczonym na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN-U, U-RZ, U-P, RZ, RZM, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do ziemi i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów w zasięgu obszarów zmeliorowanych,
 - c) dopuszczenie skanalizowania lub zmiany przebiegu rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w zakresie ochrony przyrody:
 - a) nakaz zachowania ciągłości szlaków migracyjnych dla płazów i małych zwierząt wzdłuż rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu w granicach obszaru objętego planem,
 - b) nakaz zachowania otwartego charakteru rowów melioracyjnych oraz odtworzenia zieleni towarzyszącej w pasie o szerokości po 3 m od krawędzi rowu w obie strony w przypadku zmiany przebiegu szlaków migracyjnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) RZ i RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

a) ochronę stanowisk archeologicznych nr AZP 68-50/151, 68-50/202, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) strefy ochrony archeologicznej zgodnie z rysunkiem planu,

c) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi przy realizacji robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 68-50/202 ujętego w gminnej ewidencji zabytków,

d) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach stref ochrony archeologicznej;

2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;

2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,

b) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

- minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

- kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi do czasu skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznych, o szerokości:

a) dla linii najwyższych napięć 220 kV – po 25,0 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla linii średniego napięcia 15 kV – po 7,5 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 MOP 5,5 MPa relacji Pabianice – Sieradz, przebudowanego w 2011 roku, o szerokości 6,0 m, tj. po 3,0 m od osi gazociągu w obie strony, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zakresie wysokości obiektów i urządzeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy lotniska Łódź;
- 4) strefę ochronną obszaru kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:

- układ drogi zbiorczej, dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z wykluczeniem możliwości obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi ekspresowej oraz drogi dojazdowej biegnącej w jej pasie;
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) parametry terenu drogi ekspresowej oznaczonego symbolem 1KDS:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 9 do 123 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) parametry terenu drogi ekspresowej oznaczonego symbolem 2KDS:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 33 do 253 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) parametry terenu drogi głównej oznaczonego symbolem 1KDG:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 17 do 72 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 1KDZ:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 9 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 2KDZ:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

g) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 40 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

h) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 0 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

i) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR:

- lokalizacja drogi wewnętrznej,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - j) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR:
 - lokalizacja drogi wewnętrznej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - k) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - 2 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - l) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków do przydomowych lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich powtórnego wykorzystania na cele bytowe i technologiczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych, technologicznych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - c) dopuszczenie pozyskiwania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,80,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 8,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,
 - c) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia działki sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,80,

- minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 8,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,
 - c) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia działki sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na **terenie usług lub produkcji** oznaczonym symbolem 1U-P:

- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) urządzeń technologicznych,
 - c) parkingów naziemnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 4,20,
 - minimalna – 0,001,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 25,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia działki sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na **terenie usług lub zabudowy związanej z rolnictwem** oznaczonym symbolem 1U-RZ:

- 1) ustala się lokalizację budynków związanych z działalnością rolniczą lub budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) budowli rolniczych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,20,
 - minimalna – 0,001,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,
 - c) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na **terenach zabudowy związanej z rolnictwem** oznaczonych symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ:

- 1) ustala się lokalizację gruntów ornych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej,
 - b) budowli rolniczych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji wodnych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,001,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku i wiaty – nie więcej niż 10,0 m,
 - budowli rolniczych – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na **terenach zabudowy zagrodowej** oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM:

- 1) ustala się lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) budowli rolniczych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) zbiorników wodnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,00,
 - minimalna – 0,001,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku i wiaty – nie więcej niż 10,0 m,
 - budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na **terenach rolnictwa z zakazem zabudowy** oznaczonych symbolami 1RN, 2RN:

- 1) ustala się lokalizację gruntów ornych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na **terenie gazownictwa** oznaczonym symbolem IIG:

- 1) ustala się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna – 0,001,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
- b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 23. 1. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 25% dla terenów oznaczonych symbolem U-P.

2. Dla pozostałych terenów stwierdza się, że nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w ustawie, w związku z czym nie ustala się stawki procentowej.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

§ 25. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Pabianice

Jerzy Błoch

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W SZYNKLEWIE I GÓRCIE PABIANICKIEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVII/104/2025 RADY GMINY PABIANICE Z DNIA 26 MAJA 2025 R.

