



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 czerwca 2020 r.

Poz. 3490

UCHWAŁA NR XXVIII/211/2020 RADY GMINY PABIANICE

z dnia 25 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wschodniej części wsi Bychlew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471) w związku z Uchwałą Nr XLVI/418/2017 Rady Gminy Pabianice z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wschodniej części wsi Bychlew, zmienioną Uchwałą Nr IV/32/2018 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 grudnia 2018 r., Rada Gminy Pabianice, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wschodniej części wsi Bychlew, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pabianice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pabianice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ilekcrc w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- 5) modernizacji – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą nie można sytuować od strony linii rozgraniczającej budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, parapetu, podokiennika, pilastra, balkonu, zadaszenia wejścia do budynku, schodów; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla poszczególnych terenów w ramach realizacji planu jako dominujące;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie; przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić samodzielnej funkcji oraz jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných oraz dojazdów, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego), o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 10) wiacie – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonoego z lekkimi ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 11) wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższego położonego punktu tego obiektu;
- 12) średnim poziomie terenu – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną projektowanego terenu na obrysie przegród zewnętrznych budynku lub na obrysie obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, lub w przypadku wiat na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego zadaszenia wiaty;
- 13) konstrukcji powłokowej – należy przez to rozumieć cienkie żelbetowe lub wykonane z blach metalowych lekkie struktury nośne, które mają za zadanie przykrycia powierzchni dachowych.

2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 3. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;
- 2) wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice z oznaczeniem granic terenu objętego ustaleniami planu;
- 3) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) strefa bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
 - e) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - f) tereny zmeliorowane,
 - g) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,

h) informację o położeniu całego obszaru objętego ustaleniami planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka łódzka,

i) przeznaczenie terenów: –**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, –**MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, –**RZ** – teren rolniczy – łąki i pastwiska, –**R** – tereny rolnicze, –**KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, –**KP** – tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;

4) pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w pkt 3, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym kolorystykę obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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.

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

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) możliwość zachowania obecnego kąta nachylenia połaci dachowych w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów;
- 3) przeprowadzenie nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na terenach oznaczonych symbolem **MNU** z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, możliwość:

- a) przeprowadzenia rozbudowy wyłącznie w granicach terenu wyznaczonego przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) przeprowadzenia remontu, przebudowy lub nadbudowy poza granicami terenu wyznaczonego przez nieprzekraczalne linie zabudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) możliwość lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolem **MNU** na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 7) maksymalną dopuszczalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami wynoszącą 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy:
- a) wiat, dla których maksymalna wysokość wynosi 8 m,
 - b) słupów linii elektroenergetycznych, dla których maksymalna wysokość wynosi 25 m,
 - c) obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów **MN** i **MNU**;
- 9) dopuszczenie zachowania pierwotnej wysokości oraz remontu, przebudowy, odbudowy i rozbudowy z zakazem nadbudowy dla istniejącej zabudowy wyższej i/lub posiadającej większą liczbę kondygnacji niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 10) w zakresie podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) na terenach **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN**: 1000 m²,
 - b) na terenach **3MN**: 600 m²,
 - c) na terenach **MNU**: 800 m²;
- 11) wymogów zawartych w pkt 10 nie stosuje się:
- a) dla działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) dla działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.
- § 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) zakaz:
- a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury celu publicznego, w tym również z zakresu łączności publicznej,
 - b) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania obowiązek przebudowy urządzeń melioracji wodnych w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, umożliwiając swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne; przebudowa urządzeń melioracyjnych musi być prowadzona w zgodzie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ochronę akustyczną:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

- 4) dla całego obszaru objętego ustaleniami planu zakaz produkcji futer i skór;
- 5) zakaz prowadzenia każdej działalności związanej z magazynowaniem, zbieraniem, przetwarzaniem, recyklingiem i odzyskiem odpadów, za wyjątkiem magazynowania odpadów wytwarzanych przez wytwórcę.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów **MN**, **MNU**, **KDD** i **KP**.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni **publicznych** ustala się w obrębie dróg publicznych, do których należą tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD** oraz w obrębie terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych **KP**, obowiązek kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) dla całego obszaru objętego ustaleniami planu w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401:
 - a) zakazy, o których mowa w § 6 pkt 1,
 - b) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w strefie bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o szerokości po 18,0 m od osi linii, wyznaczonej na rysunku planu, zakaz sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 5,0 m;
- 3) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 6,0 m od osi linii, wyznaczone na rysunku planu, w których:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m,
 - b) obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 4) ograniczenia, o których mowa w pkt 2 i 3 związane są ściśle z przebiegiem sieci lub lokalizacją obiektów infrastruktury technicznej; w przypadku likwidacji sieci lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wymogów, o których mowa w pkt 2 i 3 nie stosuje się.

§ 10. W zakresie realizacji celów publicznych ustala się:

- 1) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym są:
 - a) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**,
 - b) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KP**;
- 2) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym są tereny w granicach stref bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi;
- 3) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w pkt 1 i 2, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem **MN** i **MNU** zgodnie z pkt 4, 5 i 6;

- 3) nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału dla nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami **RZ** i **R** w związku z przeznaczeniem terenów na cele rolne;
- 4) dla terenów **1MN**, **2MN**, **4MN** i **5MN** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 5) dla terenów **3MN** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 600 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 16 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 6) dla terenów **MNU** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 800 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi publicznej klasy dojazdowej (**1KDD**) oraz publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (**1KP** i **2KP**);
- 2) obsługę obszaru objętego ustaleniami planu poprzez drogi publiczne klasy dojazdowej (**1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**), publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze (**1KP** i **2KP**) oraz istniejące dojścia i dojazdy do działek budowlanych nie wyznaczone na rysunku planu;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na zasadach oraz przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) nakaz urządzenia stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) szerokość nie może być mniejsza niż 5 m,
 - b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania, włączenie obustronne do istniejącego układu dróg publicznych nie jest możliwe obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania.

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

- 1) zaopatrzenie terenów w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:

- a) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazową,
 - e) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym lub kablowym,
 - f) sieć ciepłowniczą,
 - g) sieć telekomunikacyjną;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę i rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami ust. 2–9 oraz z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) lokalizację napowietrznych linii elektroenergetycznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia w granicach terenów w sposób niewyłączający możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym dla poszczególnych terenów;
 - 4) lokalizację napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV wyłącznie w strefie bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o której mowa §9 pkt 2, oznaczonej na rysunku planu;
 - 5) powiązanie sieci z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci zlokalizowane w granicach obszaru;
 - 6) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta jest zgodna z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych;
 - 2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych; wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki wodami, z zastrzeżeniem pkt 4, na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;
 - 2) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych w granicach działek budowlanych do kanalizacji deszczowej;
 - 3) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na nieutwardzony teren w granicach drogi;
 - 4) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem ustaleń ust. 8;
- 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację obiektów i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyznaczona na rysunku planu strefa bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznej 110kV stanowi jednocześnie pas technologiczny tej linii.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek budowlanych lub butli;
- 2) rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii z zachowaniem ustaleń ust. 8;
- 2) w przypadku zastosowania kotłowni indywidualnych zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii ciepłej, tj. gaz, olej opałowy, pellet, drewno, energia elektryczna lub alternatywne źródła energii odnawialnej z zachowaniem ustaleń ust. 8.

8. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się możliwość lokalizacji i wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ciepło, przy czym zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 10kW.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci teletechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych.

10. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) wiat;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków inwentarskich w istniejących zagrodach,
 - c) dojścia i dojazdy do działek budowlanych,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) realizację budynków w formie zabudowy wolnostojącej;

- 2) wolnostojące budynki usługowe nie mogą przekroczyć na działce budowlanej łącznie 100 m² powierzchni zabudowy;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 3 kondygnacje, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) usługowych: 2 kondygnacje,
 - c) pozostałych: 1 kondygnacja;
- 8) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 12 m,
 - b) usługowych: 10 m,
 - c) garaży: 6 m,
 - d) pozostałych: 8 m;
- 9) dachy budynków:
 - a) geometria: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie,
 - b) kolorystyka: –dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°: pokrycie dachowe w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu, –dla dachów płaskich wymogów w zakresie kolorystyki nie ustala się;
- 10) kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji budynków:
 - a) zaleca się stosowanie jasnych kolorów pastelowych powierzchni ścian,
 - b) zaleca się wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, realizowanych na działkach budowlanych na tym terenie, w tym w garażach stanowiących odrębny budynek lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, w ilości minimum:

- 1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU**, **2MNU**, **3MNU**, **4MNU**, **5MNU** i **6MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) miejsc parkingowych,

c) zieleni urządzonej,

d) wiat;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków inwentarskich w istniejących zagrodach,

b) dojścia i dojazdy do działek budowlanych,

c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) realizację budynków w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01;

4) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:

a) mieszkalnych: 3 kondygnacje, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,

b) usługowych: 2 kondygnacje,

c) pozostałych: 1 kondygnacja;

7) maksymalną wysokość budynków:

a) mieszkalnych: 12 m,

b) usługowych: 10 m,

c) garaży: 6 m,

d) pozostałych: 8 m;

8) dachy budynków:

a) geometria: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie,

b) kolorystyka: –dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°: pokrycie dachowe w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu, –dla dachów płaskich wymogów w zakresie kolorystyki nie ustala się;

9) kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji budynków:

a) zaleca się stosowanie jasnych kolorów pastelowych powierzchni ścian,

b) zaleca się wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, realizowanych na działkach budowlanych na tym terenie, w tym w garażach stanowiących odrębny budynek lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, w ilości minimum:

1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;

2) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

§ 16. 1. Dla terenu rolniczego - łąki i pastwiska, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: łąki i pastwiska;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc parkingowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) wiat;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 95%.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu, o którym mowa w ust. 1, z przylegających terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

§ 17. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R** i **2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację realizowanych dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
 - a) dróg dojazdowych do pól,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: inne niż wymienione w pkt 2 lit. b obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów klas I-III z produkcji.

2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

§ 18. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc parkingowych,
 - b) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dla terenu **1KDD**: 9 m;
- 2) dla terenu **2KDD**: 10 m, zakończony placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dla terenu **3KDD**: 9 m, zakończony placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **4KDD**: 10 m, zakończony placami do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określona w ust. 2 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścież w ramach skrzyżowań oraz zakrętów.

§ 19. 1. Dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP** i **2KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dla terenu **1KP**: 5 m;
- 2) dla terenu **2KP**: od 5 do 5,4 m.

3. Określona w ust. 2 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścież w ramach skrzyżowań oraz zakrętów.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ruch pojazdów.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią dla przylegających terenów i działek budowlanych obsługę komunikacyjną w formie dojazdu do budynków i urządzeń z nimi związanych.

§ 20. 1. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **MN** w wysokości 30%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU**, **RZ**, **R**, **KDD** i **KP** stwierdza się, iż 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.

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

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

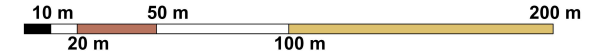
Jerzy Błoch

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI BYCHLEW

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/211/2020

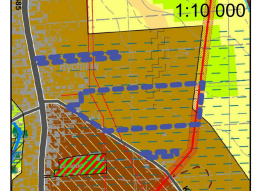
Rady Gminy Pabianice z dnia 25 maja 2020 r.

SKALA 1:1000



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY PABIANICE

OBZAR OBJĘTY USTALENIAMI
ZMIANY PLANU



OBJAŚNIENIA

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD NAPIĘTOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 - PASY TECHNOLOGICZNE NAPIĘTOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - TERENY ZMIELOROWANE
 - ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - RZ TERENY ROLNICZE - ŁĄKI I PASTWISKA
 - R TERENY ROLNICZE
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KP TERENY PUBLICZNIE DOSTĘPNEJ SAMORZĄDOWYCH CIĄGÓW PIESZYCH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- OŚ NAPIĘTOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
 - OSIE NAPIĘTOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
 - ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA Ø110 I Ø150
 - ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ Ø90, Ø110, Ø125 I Ø160

Projekt planu sporządzono na kopiach mapy przyjętej do zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Pabianicach (nr licencji GK.6642.113.2019_1008_CL1)

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU WE
WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI BYCHLEW

GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr Krzysztof Parszewski e-mail: krzysztof.parszewski@wp.pl
ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE	mgr Krzysztof Parszewski inż. Rafał Purzyński
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr Krzysztof Parszewski inż. Rafał Purzyński
WSPÓŁPRACA	mgr inż. Karolina Rychta