



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 1 kwietnia 2021 r.

Poz. 1474

UCHWAŁA NR XLII/280/2021 RADY GMINY PABIANICE

z dnia 26 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu szkoły podstawowej w Bychlewie

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, poz. 1378) 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, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, 2021 r. poz. 11), w związku z Uchwałą Nr XXV/191/2020 Rady Gminy Pabianice z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części wsi Bychlew, 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 terenu szkoły podstawowej w Bychlewie, 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;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, 2021 r. poz. 11).

Rozdział 1 **Ustalenia wprowadzające**

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

- 1) 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;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla poszczególnych terenów w ramach realizacji planu jako dominujące;
- 4) 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 dojść i dojazdów, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego), o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
- 5) 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;
- 6) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) modernizacji – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
- 8) 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;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 10) wiacie – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszoną 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 najwyższej położonej 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.

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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice z oznaczeniem granic obszaru objętego ustaleniami planu;
- 3) oznaczenia obowiązujące:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - e) przeznaczenie terenów: **-UO** - teren zabudowy usług oświaty, **-KP** - teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego;
- 4) oznaczenia informacyjne:
 - a) droga wojewódzka nr 485,

- b) informacja o treści: cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka łódzka.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) maksymalną dopuszczalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami wynoszącą 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy:
 - a) wiat, dla których maksymalna wysokość wynosi 6 m,
 - b) obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym również z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, ochronę akustyczną dla terenu oznaczonego symbolem **UO** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji,
 - c) utrzymanie dobrego stanu wód Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 72 poprzez zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowanemu ochronie wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w obrębie publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego **1KP** obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się dla całego obszaru objętego ustaleniami planu w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401:

- 1) zakazy, o których mowa w § 5 pkt 1, 2 - dotyczący zasad ochrony środowiska i przyrody oraz § 11 ust. 3 pkt 2 - dotyczący odprowadzania ścieków;
- 2) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie realizacji celów publicznych ustala się:

- 1) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym są:
 - a) teren zabudowy usług oświaty, na którym zlokalizowana jest szkoła podstawowa,
 - b) teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KP**;
- 2) dopuszcza się realizację innych celów publicznych, niewymienionych w pkt 1, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 9.1. 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 terenu oznaczonego symbolem **UO** zgodnie z pkt 3;
- 3) dla terenu **UO** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 800 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 15 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°;

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

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

- 1) powiązanie i obsługę obszaru objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi wojewódzkiej nr 485 przebiegającej poza obszarem objętym planem, wzdłuż jego wschodniej granicy;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na zasadach oraz przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 3) nakaz urządzenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk, wynikających z ustaleń szczegółowych dla terenów, wynosi 10–19,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk, wynikających z ustaleń szczegółowych dla terenów, wynosi 20–50,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk, wynikających z ustaleń szczegółowych dla terenów, wynosi więcej niż 50.

§ 11. 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) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile lokalizacja ta jest zgodna z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) powiązanie sieci z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci zlokalizowane w granicach obszaru.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 2) budowę, przebudowę, 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 wodnej, 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się: zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem ustaleń ust. 8
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej (w przypadku jej realizacji) lub ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek budowlanych lub butli.
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 cieplnej, 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:
 - 1) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię słoneczną o mocy do 100 kW;
 - 2) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci teletechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) możliwość budowy i montażu 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.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. 1. Dla terenu zabudowy usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) usług sportu i rekreacji, w tym placów zabaw, boisk sportowych, hal gimnastycznych,

- b) budynków gospodarczych i garażowych,
- c) miejsc do parkowania,
- d) zieleni,
- e) wiat i altan;

3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi inne niż w pkt 1,
- b) obiekty małej architektury,
- c) dojścia i dojazdy,
- 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) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 15 m,
 - b) pozostałych: 6 m;
- 6) geometria dachów budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie.

3. W zakresie podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m².

4. Wymogu zawartego w pkt 3 nie stosuje się:

- 1) dla działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, realizowanych na działkach budowlanych na tych terenach, w tym w garażach stanowiących odrębny budynek lub wbudowanych w bryłę budynku, w ilości minimum 1 stanowisko postojowe na każde 10 osób zatrudnionych w obiekcie usługowym.

§ 13. 1. Dla terenu publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**, ustala się:

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

2. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenu **1KP**: od 6 m do 7 m.

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

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

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią obsługę komunikacyjną dla przylegających terenów.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 14. 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.

§ 15. 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.

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

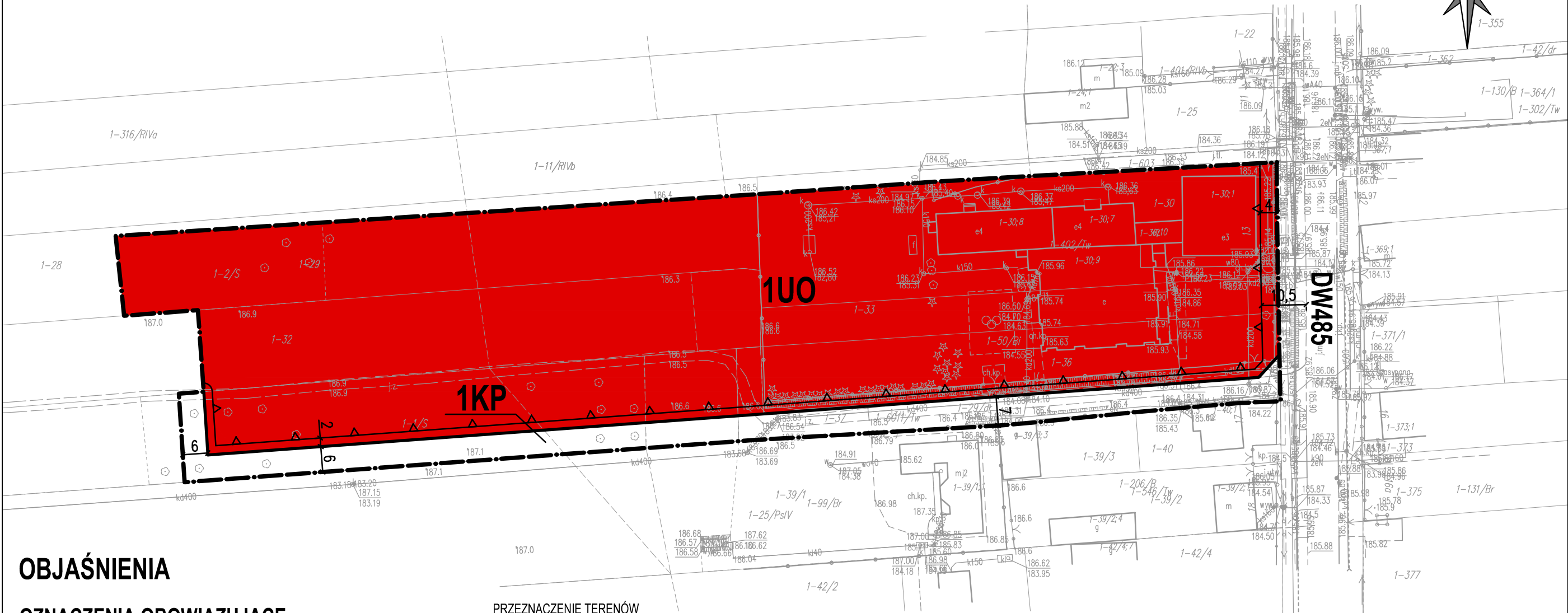
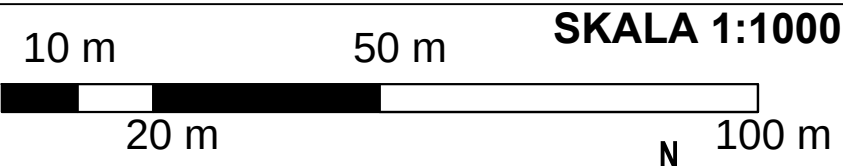
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Pabianice

Jerzy Błoch

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU SZKOŁY PODSTAWOWEJ W BYCHLEWIE

Załącznik Nr 1



OBJAŚNIENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- UO** TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- KP** TEREN PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO SAMORZĄDOWEGO CIĄGU PIESZEGO

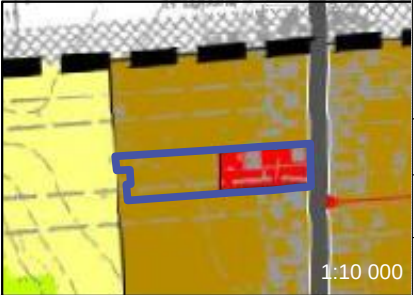
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- DW485** DROGA WOJEWÓDZKA NR 485

CAŁY OBSZAR OBJĘTY USTALENIAMI PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 NIECKA ŁÓDZKA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO G M I N Y P A B I A N I C E

- OBSZAR OBJĘTY USTALENIAMI PLANU



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU SZKOŁY PODSTAWOWEJ W BYCHLEWIE

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