



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 4 listopada 2021 r.

Poz. 4952

UCHWAŁA NR LII/340/2021 RADY GMINY PABIANICE

z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów produkcyjno-usługowych w Porszewicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922), w związku z Uchwałą Nr XXV/190/2020 Rady Gminy Pabianice z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części gminy Pabianice, 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 terenów produkcyjno-usługowych w Porszewicach, 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.

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 dojazdów 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) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwartą zieleń zimozieloną, wielopiętrową, w tym średnią i wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz dostosowanych do warunków środowiska danego miejsca, realizowaną w celu odizolowania terenów o konfliktowym sposobie zagospodarowania i/lub użytkowania; poprzez zieleń średnią należy rozumieć rośliny, których wysokość nie przekracza 15 m wysokości; poprzez zieleń wysoką należy rozumieć te gatunki roślin, których wysokość w wieku dojrzałości przekracza 15 m wysokości; zieleń izolacyjna musi składać się z pasów zieleni średniej i wysokiej, z których każdy zajmować powinien od 40% do 60% szerokości pasa zieleni izolacyjnej; zieleń izolacyjna musi docelowo, do wysokości 2 m od ziemi, tworzyć całkowity cień optyczny, tj. zasłaniać w 100% obiekty znajdujące się po drugiej stronie pasa zieleni izolacyjnej;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) 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) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
- f) stanowisko archeologiczne wraz z numerem stanowiska,
- g) strefa ochronna stanowiska archeologicznego,
- h) obszary realizacji zieleni izolacyjnej,
- i) przeznaczenie terenów:
 - U** - teren zabudowy usługowej,
 - P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - R** - teren rolniczy,
 - RZz** - teren rolniczy zadrzewiony,
 - KDG** - teren drogi publicznej klasy głównej,
 - KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

4) oznaczenia informacyjne:

- a) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
- b) tereny zmeliorowane,
- c) 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) terenów oznaczonych symbolem **P/U**, dla których maksymalna wysokość wynosi 30 m,
 - b) wiat, dla których maksymalna wysokość wynosi 8 m,
 - c) 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:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **P/U** oraz **U**, –inwestycji celu publicznego, w tym również z zakresu łączności publicznej,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym również z zakresu łączności publicznej,
 - c) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

- 2) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 3) zakaz prowadzenia każdej działalności związanej z magazynowaniem, zbieraniem, przetwarzaniem, recyklingiem i odzyskiem odpadów, za wyjątkiem czasowego magazynowania odpadów wytwarzanych przez wytwórcę;
- 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;
- 5) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych obowiązek ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, umożliwiający 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.

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

- 1) ochronę krajobrazu kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego AZP 67-50/38 realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze strefy ochronnej stanowiska archeologicznego nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w obrębie dróg publicznych, do których należy teren drogi publicznej klasy głównej **KDG** oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**, obowiązek kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§ 8. 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, 3 i 4 oraz § 12 ust. 3 pkt 2;
- 2) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie realizacji celów publicznych ustala się:

- 1) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym lub lokalnym są:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KDG**,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**,
 - c) tereny w granicach stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi;
- 2) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w pkt 1, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. 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 symbolami **U** i **P/U** zgodnie z pkt 4, 5 i 6;
- 3) nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału dla nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami **R** i **RZz**, w związku z przeznaczeniem ich na cele rolne;
- 4) dla terenu **1U** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 5) dla terenu **2U** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 6) dla terenu **P/U** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 2000 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.

§ 11. 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 publicznej klasy dojazdowej (**1KDD**);
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na zasadach oraz przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 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 15–50,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk, wynikających z ustaleń szczegółowych dla terenów, wynosi 51–100,
 - c) 3% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk, wynikających z ustaleń szczegółowych dla terenów, wynosi więcej niż 100.

§ 12. 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 w liniach rozgraniczających dróg publicznych, a także na pozostałych terenach, 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, po jego realizacji, 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, po jej realizacji;
- 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:

- 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem ustaleń ust. 8;
- 2) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości 12,0 m, wyznaczone na rysunku planu, których środek stanowi oś linii, w których:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew,
 - b) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) ograniczenia, o których mowa w pkt 2 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 nie stosuje się.

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**

§ 13. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i rzemieślnicza;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) miejsc do parkowania,
 - c) zieleni,
 - d) wiat;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - 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;
- 2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 65%;
- 3) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 15 m,
 - b) pozostałych: 8 m;

7) 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: 1500 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 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i rzemieślnicza;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc do parkowania,
 - b) zieleni, w tym zieleni izolacyjnej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - 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) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 5) maksymalną wysokość budynków: 5 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: 500 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 terenu, o którym 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.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej, we wskazanych na rysunku planu obszarach realizacji zieleni izolacyjnej.

§ 15. 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc do parkowania,
 - b) zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,
 - c) wiat;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - 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;
- 2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 90%;
- 3) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków produkcyjnych i usługowych: 3 kondygnacje,
- 7) maksymalną wysokość budynków: 25 m;
- 8) 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: 2000 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) 1 stanowisko postojowe na 10 osób zatrudnionych w obiekcie oraz stanowiska dla samochodów ciężarowych w liczbie wynikającej ze specyfiki funkcjonowania obiektu – dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 2) 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej – dla zabudowy usługowej.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej, we wskazanych na rysunku planu obszarach realizacji zieleni izolacyjnej.

§ 16. 1. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R**, 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%.

§ 17. 1. Dla terenu rolniczego zadrzewionego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZz**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona w formie zadrzewień;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) 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: 80%.

§ 18. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1: od 15 m do 30 m.

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 terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1: od 13,5 m do 16 m oraz zakończenie w postaci placu do zawracania o wymiarach 20 m na 20 m.

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

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 20. 1. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** w wysokości 25%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 1R, 1RZz, 1KDD** oraz **1KDG** 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. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Błoch

OBJAŚNIENIA OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZĘKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM STANOWISKA
- STREFA OCHRONNA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- OBSZARY REALIZACJI ZIELENI IZOLACYJNEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ROLNICZY
- TEREN ROLNICZY ZADRZEWIONY
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

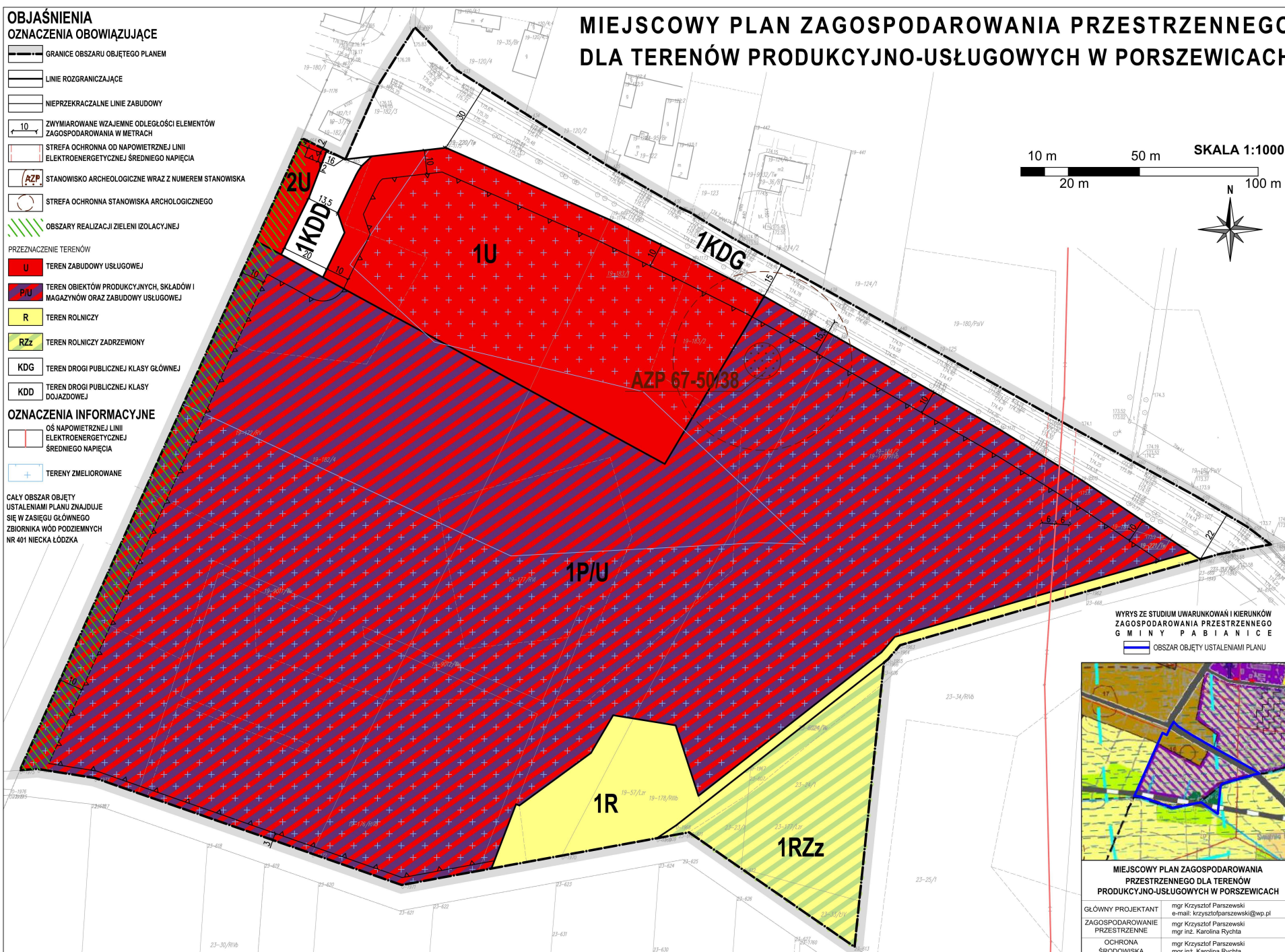
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- TERENY ZMIELOROWANE

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH W PORSZEWICACH

10 m 50 m 100 m
20 m SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PABIANICE

OBSZAR OBJĘTY USTALENIAMI PLANU



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH W PORSZEWICACH

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