

**UCHWAŁA NR XLVII/436/2017**  
**RADY GMINY PABIANICE**

z dnia 27 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Szynkielew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/250/2016 Rady Gminy Pabianice z dnia 26 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Szynkielew, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice – uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Szynkielew, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pabianice;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ekologicznych źródeł energii – należy przez to rozumieć źródła ciepła, pozyskiwane bezpośrednio z zasobów naturalnych: odnawialnych lub nieodnawialnych, spalanych w instalacjach lub urządzeniach technicznych spełniających standardy emisyjne;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,20 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykusy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;
- 4) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 7) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 ust 1 pkt 1 uchwały;

- 9) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pabianice.
- 11) źródłach energii odnawialnej – należy przez to rozumieć takie źródła, które są wymienione w przepisach odrębnych o odnawialnych źródłach energii;
- 12) źródłach energii nieodnawialnej – należy przez to rozumieć źródła inne niż źródła energii odnawialnej, takie, których zasoby są ograniczone i które wyczerpują się w miarę eksploatacji. Do tej kategorii zaliczamy wszystkie paliwa kopalne: wszystkie energetyczne odmiany węgla, ropę naftową, gaz ziemny, torf.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZL** – teren lasu;
- 3) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody na obszarze objętym planem**

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,
  - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, o wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego,
  - c) sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się teren oznaczony KDD:
  - a) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo,
  - b) konieczność zapewnienia oświetlenia w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;
- 4) ze względu na prawidłowość funkcjonowania portu lotniczego im. W. Reymonta obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; ograniczenie to obejmuje również inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego MN, jak dla pod zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

## **Rozdział 3.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 9. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejących dróg: drogi gminnej nr 108269E oraz drogi bez numeru, znajdujących się poza obszarem objętym planem, oraz projektowanych dróg wewnętrznych.

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

- 1) szerokość dróg wynoszącą co najmniej 5 m,
- 2) realizację dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych,
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zagospodarowanie terenu dróg w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;

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

**§ 11.** W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie;
- 3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu.

**§ 12.** W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

**§ 14.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii elektroenergetycznej, przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej.

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się: obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń spełniających standardy emisyjne, w których stosuje się ekologiczne nośniki energii, z zaleceniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

**§ 16.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikająca z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 19.

**§ 18.** 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane ustala się: przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, garaże i budynki gospodarcze,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa,
- c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,1,
- maksymalny: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
  - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,
  - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,

b) dachy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° oraz dachy płaskie,
- dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:

- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m,
- b) powierzchni wynoszącej co najmniej 950 m<sup>2</sup>;

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

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
- b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu – zakaz zabudowy;

3) w zakresie komunikacji – zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 2 m, docelowa szerokość 10 m;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) łączne zagospodarowanie z częścią pasa drogowego o szerokości 8 m znajdującego się poza obszarem objętym planem,
  - b) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
  - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 6. Ustalenia końcowe**

§ 22. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego MN na 30 %.

2. Dla terenów oznaczonych ZL i KDD oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

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

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Pabianice

**Marek Muszczak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/436/2017  
Rady Gminy Pabianice  
z dnia 27 listopada 2017 r.

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PABIANICE DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI SZYNKIELEW

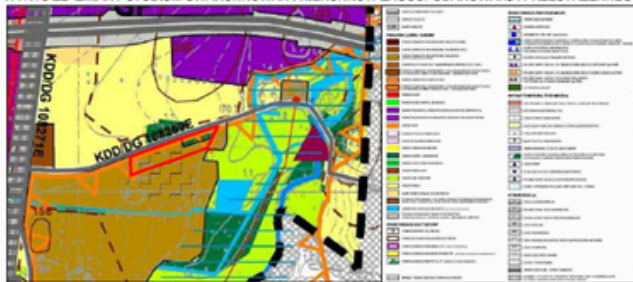
### RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/436/2017  
Rady Gminy Pabianice z dnia 27 listopada 2017 r.

SKALA 1 : 1000









WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO





GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

MAPA ZASADNICZA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ PABIANICKIEGO,  
LICENCJA NR GK.6642.26.2017\_1008\_CL1

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN LASU
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  PROJEKTOWANY OCHK "GÓRNEGO NERU" WG PZPW
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

**PRACOWNIA TEREN**

EWA KRAKOWSKA UP.R.URB. NR 1099/90  
90-448 ŁÓDŹ  
UL. ŻWIRKI I C. LOK. 3

LISTOPAD 2017



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/436/2017

Rady Gminy Pabianice

z dnia 27 listopada 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Szynkielew**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Gminy Pabianice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/436/2017

Rady Gminy Pabianice

z dnia 27 listopada 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **Rady Gminy Pabianice**

#### **w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 659) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Szynkielew, Rada Gminy Pabianice postanawia, co następuje:

**§ 1.** Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Pabianice projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Szynkielew, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr XLVII/436/2017 Rady Gminy Pabianice z dnia 27 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice, dla terenu obejmującego część wsi Szynkielew

### 1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice, dla terenu obejmującego część wsi Szynkielew i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów leśnych, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie. Nieruchomości o numerach ewidencyjnych od 76/3 do 76/8 stanowią użytki leśne, w związku z czym opracowany został wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Łódzkiego Decyzją z dnia 12 czerwca 2017 wyraził zgodę w tym zakresie. Natomiast na działce nr 76/1 pozostawiono istniejącą enklawę leśną, z zakazem zabudowy (§ 20).

#### 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego. W obszarze objętym planem nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

#### 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 2 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 9 ust. 3.

#### 6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 22 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %, dla terenów oznaczonych ZL i KDD oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

## **7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

## **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

## **9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu w § 7 pkt 3) jako przestrzenie publiczne wskazuje fragment poszerzenia terenu drogi publicznej. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące środowiska naturalnego i przyrody (§ 8).

## **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energię elektryczną i telekomunikacji.

## **11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

W dniu 11 maja 2017 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu.

Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 13.09.2017r. do 11.10.2017r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 5.10.2017r. a uwagi można było składać do dnia 26.10.2017r.

Podczas wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

## **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 10 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci

wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

### **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zapisy studium.

### **14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Tereny przeznaczone do sytuowania zabudowy wyznaczone zostały w nowym obszarze, dotychczas użytkowanym rolniczo i są zgodne z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice. Planowany zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajduje się przy drodze gminnej nr 108269E.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu (Nr XXIX/250/2016 z dnia 26 września 2016 r. poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Prace nad „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” prowadzone były w 2016 r., w wyniku których podjęto Uchwałę Nr XXV/225/2016 Rady Gminy Pabianice z dnia 27 czerwca 2016r.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszt wykupu gruntów pod poszerzenie drogi oraz koszt budowy poszerzenia drogi publicznej, oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.