

**UCHWAŁA NR XLVII/324/2021
RADY GMINY PABIANICE**

z dnia 29 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 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,

uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała 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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 922).

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-jezdnich oraz 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 zielen 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 zielen średnią należy rozumieć rośliny, których wysokość nie przekracza 15 m wysokości; poprzez zielen wysoką należy rozumieć te gatunki roślin, których wysokość w wieku dojrzałości przekracza 15 m wysokości; zielen izolacyjna musi składać się z pasów zieleni średniej i wysokiej, z których każdy zajmować powinien od 40% do 60% szerokości pasa zieleni izolacyjnej; zielen 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 nadwieszonoego 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 najwyżej położonego 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) pas technologiczny 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 ład 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, 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.

§ 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 i 3 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 pasów technologicznych 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) pasy technologiczne 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 o wysokości przekraczającej 3,0 m,
 - b) obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) obowiązują szczególne warunki lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 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 cieplną 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 połąci 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 ścieg 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 ścieg 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Bloch

OBJAŚNIENIA OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE

 NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

 ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH

 PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNEJ 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 NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

 TERENY ZMELIOROWANE

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/324/2021
Rady Gminy Pabianice
z dnia 29 czerwca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pabianice
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały zgłoszone żadne uwagi.

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
- 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Pabianice, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/324/2021

Rady Gminy Pabianice

z dnia 29 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę