

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW NA TERENIE  
GMINY PABIANICE**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY  
GMINY PABIANICE**

**GLÓWNY PROJEKTANT** mgr Krzysztof Parszewski – WA-449

**ZAGOSPODAROWANIE  
PRZESTRZENNE** mgr Krzysztof Parszewski  
Adam Ciechański

**OCHRONA  
ŚRODOWISKA** mgr Krzysztof Parszewski  
Adam Ciechański

**LÓDŹ 2023**

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Pabianice**

**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszarów na terenie gminy Pabianice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr LXVI/444/2022 Rady Gminy Pabianice z dnia 26 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów na terenie gminy Pabianice

**Rada Gminy Pabianice**

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice dla obszarów na terenie gminy Pabianice nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice uchwalonego Uchwałą nr XLIII/290/2021 Rady Gminy Pabianice z dnia 30 marca 2021 r. i uchwała, **co następuje**:

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów na terenie gminy Pabianice, zwany dalej planem.
2. Granice obszarów objętych planem określają rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1-6 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.
3. Załączniki graficzne, o których mowa w ust. 2, podzielone zostały na odrębne jednostki przestrzenne w następujący sposób:
  - 1) Załącznik nr 1: jednostki przestrzenne od 1 do 10;
  - 2) Załącznik nr 2: jednostki przestrzenne od 11 do 21;
  - 3) Załącznik nr 3: jednostki przestrzenne od 22 do 35;
  - 4) Załącznik nr 4: jednostki przestrzenne od 36 do 37;
  - 5) Załącznik nr 5: jednostki przestrzenne od 38 do 41;
  - 6) Załącznik nr 6: jednostki przestrzenne od 42 do 47.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) załącznik nr 7 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Pabianice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 8 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Pabianice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 3) załącznik nr 9 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 1**

**Ustalenia wprowadzające**

§2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony 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) **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, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
  - 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w powierzchni działki budowlanej;
  - 6) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego punktu tego obiektu;
  - 7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
  - 8) **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;
  - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.
  3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

### §3. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) legendę zawierającą:
  - a) oznaczenia obowiązujące, będące ustaleniami planu:
    - granice obszarów objętych planem miejscowym,
    - linie rozgraniczające,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
    - granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
    - przeznaczenie terenów,
  - b) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
    - strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia,
    - zasięg udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych,
    - nazwy udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych,
    - granice terenu górniczego,
    - granice obszaru górniczego,
    - stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP,
    - strefa ochronna stanowiska archeologicznego,
    - granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmującego obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
  - c) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:
    - granice obszaru Chronionego Krajobrazu „Środkowej Grabi”,

- granice strefy ochrony konserwatorskiej "B" założenia parkowego w Porszewicach,
- obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”,
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmującego obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) poza obszarem opracowania,
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),
- zasięg udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych poza obszarem opracowania,
- granice terenu górniczego poza obszarem opracowania,
- granice obszaru górniczego poza obszarem opracowania,
- gazociąg wysokiego ciśnienia,
- strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem opracowania,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia 220 kV,
- stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP poza obszarem opracowania,
- strefa ochronna stanowiska archeologicznego poza obszarem opracowania.

#### §4.

1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:
  - 1) pierwsza cyfra zakończona kropką oznacza numer jednostki przestrzennej;
  - 2) druga cyfra wyróżnia teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu w obrębie tej samej jednostki terytorialnej;
  - 3) symbol literowy określa przeznaczenie terenu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
  - 1) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami **L**;
  - 2) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN**;
  - 3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **RN**;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-U**;
  - 5) tereny drogi ekspresowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDS**;
  - 6) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ**;
  - 7) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
  - 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KR**;
  - 9) tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolami **IKO**.
3. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

#### §5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania nowych budynków na terenach przeznaczonych do zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) dla budynków istniejących:
  - a) dopuszczenie nadbudowy obiektów znajdujących się w granicy działki, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
  - c) dopuszczenie zachowania istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy,
  - d) zachowanie istniejących obiektów budowlanych oraz ich odbudowę, nadbudowę,

- przebudowę i remont;
- 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych niebędących budynkami o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji i elektroenergetyki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) obowiązek stosowania standardów akustycznych dla terenów oznaczonych symbolami **MN-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 5) obowiązek przeprojektowania i przebudowy istniejącej sieci drenarskiej na terenach zmeliorowanych, przed realizacją zamierzeń inwestycyjnych w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego;
- 6) na części obszaru planu położonej w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź obowiązują przepisy odrębne Prawa lotniczego, w tym przepisy dotyczące wysokości obiektów, budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 2) na obszarze strefy ochronnej stanowiska archeologicznego nakaz przeprowadzenia 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.

§8. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią** ustala się:

- 1) dla całych jednostek przestrzennych nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 40, 41 oraz terenów 12.1RN, 12.3L, 12.4L, 14.1L, 14.1RN, 37.1KDS, 39.1L, 39.2L, 39.3L, 39.4L, 39.5L, 39.6L, 39.7L, 39.8L, 39.9L, 39.10L, 39.11L, 39.1ZN, 39.2ZN, 39.3ZN, 39.4ZN, 39.2RN, 39.3RN, 39.4RN, 46.1L, 46.2L, 46.3L, 46.4L, 46.5L, 46.6L, 46.7L, 46.8L, 46.9L, 46.10L, 46.11L, 46.12L, 46.13L, 46.14L, 46.15L, 46.1RN, 46.1ZN, 46.2ZN, 46.3ZN, 46.4ZN, 46.5ZN, 47.4L, 47.6L, 47.7L, objętych ustaleniami planu, w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”:
  - a) zakazy, o których mowa w §6 pkt. 1, 2 i 3,
  - b) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych związanych z położeniem obszaru 7.4L w granicach:

- a) obszaru górniczego „Porszewice –Pole I” i „Porszewice –Pole II”,
  - b) terenu górniczego „Porszewice –Pole I” i „Porszewice –Pole II”,
  - c) złoża „Porszewice”;
- 3) dla terenów 1.1L, 1.2L, 1.3L położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), wyznaczonym na rysunku planu w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego, obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią, w tym w szczególności wynikających z ustawy prawo wodne;
- 4) możliwość wprowadzania nowych zalesień na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w taki sposób, aby zapewnić swobodny przepływ wód powodziowych oraz aby nie zaburzyć stosunków hydrologicznych na terenie zlewni.

§9. W zakresie **realizacji celów publicznych** ustala się:

- 1) obszary realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym:
  - a) tereny drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDS**,
  - b) tereny drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**,
  - c) tereny w granicach stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego, wysokiego i średniego napięcia, jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi;
- 2) obszary realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym:
  - a) tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **IKO**,
  - b) tereny drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 3) dopuszczenie realizacji celów publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w pkt 1 i 2, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§10.

1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** ustala się:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-U**:
    - a) minimalną powierzchnię działki: 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontu działki: 16 m;
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IKO**:
    - a) minimalną powierzchnię działki: 100 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontu działki: 10 m.
2. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1-2: od 45° do 135°.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.
4. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§11. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji** ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną terenów objętych planem za pośrednictwem:
  - a) drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **30.1KDZ**,
  - b) drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **40.1KDD**,
  - c) drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **36.1KR**,
  - d) dróg serwisowych przy drogach ekspresowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **19.1KDS**, **32.1KDS**,
  - e) dróg publicznych powiatowych i gminnych, znajdujących się poza obszarami objętymi planem;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg, o których mowa w pkt 1 lit. a-d;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących dróg wewnętrznych, dróg polnych i dojazdów do działek niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i

- urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
    - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - c) dla obiektów, o których mowa w lit. b w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 10, co najmniej 5%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową;
  - 5) realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 4, jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne;
  - 6) możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy czym szerokość drogi nie może być mniejsza niż 5 m.

## §12.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy 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 elektroenergetyczną,
    - e) sieć gazową,
    - f) sieć ciepłowniczą,
    - g) sieć telekomunikacyjną;
  - 2) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizacji, remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych na obszarze objętym planem, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych;
  - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodnej, do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
  - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, 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 niskiego i średniego napięcia;
  - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie

- z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zasilania z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW (poza odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię wiatru, dla których dopuszcza się urządzenia o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii);
  - 4) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia (220 kV) o szerokości 50 m, wysokiego napięcia (110 kV) o szerokości 22 m oraz średniego napięcia (15 kV) o szerokości 15 m wyznaczone na rysunku planu, których środek stanowi oś linii;
  - 5) w granicach stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, wysokiego i średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu:
    - a) obowiązek przestrzegania szczególnych warunków prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
    - b) obowiązek lokalizowania obiektów budowlanych względem infrastruktury elektroenergetycznej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
    - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów osiagających wysokość przekraczającą 3,0 m,
    - d) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - 6) w granicach stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu:
    - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
    - b) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
    - c) zakaz tworzenia się hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m dla linii 220 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
    - d) dopuszczenie wykonania napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii,
    - e) dopuszczenie budowy elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu;
  - 7) granice stref ochronnych, o których mowa w pkt 4, związane są ściśle z przebiegiem linii elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wymogów wymienionych w pkt 5 nie stosuje się.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych po ich realizacji lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia;
  - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
  - 3) w strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia wskazanych na rysunku planu, do czasu likwidacji lub zmiany parametrów powyższych gazociągów, ograniczenia dla lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła nienaruszających przepisów odrębnych z zaleceniem stosowania nieszkodliwych ekologicznie czynników grzewczych: gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna;
  - 2) dopuszczenie zaopatrzenia z urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne, energię geotermalną i aerotermalną, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:



- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

#### §13.

1. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu jako 1.1L, 1.2L, 1.3L, 2.1L, 3.1L, 5.1L, 5.2L, 7.1L, 7.2L, 7.3L, 7.4L, 7.5L, 8.1L, 8.2L, 8.3L, 8.4L, 9.1L, 9.2L, 9.3L, 10.1L, 11.1L, 11.2L, 11.3L, 11.4L, 11.5L, 11.6L, 11.7L, 11.8L, 11.9L, 11.10L, 11.11L, 11.12L, 11.13L, , 12.1L, 12.2L, 12.3L, 12.4L, 13.1L, 13.2L, 13.3L, 13.4L, 14.1L, 15.1L, 15.2L, 15.3L, 16.1L, 16.2L, 16.3L, 16.4L, 16.5L, 17.1L, 18.1L, 18.2L, 18.3L, 19.1L, 19.2L, 19.3L, 20.1L, 20.2L, 20.3L, 21.1L, 22.1L, 22.2L, 22.3L, 22.4L, 22.5L, 22.6L, 23.1L, 24.1L, 24.2L, 24.3L, 24.4L, 24.5L, 25.1L, 26.1L, 26.2L, 27.1L, 27.2L, 27.3L, 27.4L, 27.5L, 29.1L, 29.2L, 30.1L, 31.1L, 31.2L, 31.3L, 36.1L, 36.2L, 37.1L, , 38.1L, 38.2L, 38.3L, 38.4L, 38.5L, 38.6L, 38.7L, 38.8L, 38.9L, 38.10L, 39.1L, 39.2L, 39.3L, 39.4L, 39.5L, 39.6L, 39.7L, 39.8L, 39.9L, 39.10L, 39.11L, 40.1L, 40.2L, 40.3L, 40.4L, 40.5L, 40.6L, 40.7L, 40.8L, 41.1L, 41.2L, 41.3L, 41.4L, 41.5L, 41.6L, 41.7L, 41.8L, 41.9L, 41.10L, 41.11L, 41.12L, 41.13L, 41.14L, 41.15L, 41.16L, 41.17L, 41.18L, 41.19L, 41.20L, 41.21L, 41.22L, 41.23L, 41.24L, 41.25L, 41.26L, 41.27L, 41.28L, 41.29L, 41.30L, 41.31L, 41.32L, 41.33L, 41.34L, 41.35L, 42.1L, 42.2L, 42.3L, 42.4L, 42.5L, 42.6L, 42.7L, 42.8L, 42.9L, 42.10L, 42.11L, 42.12L, 43.1L, 43.2L, 43.3L, 43.4L, 44.1L, 44.2L, 45.1L, 46.1L, 46.2L, 46.3L, 46.4L, 46.5L, 46.6L, 46.7L, 46.8L, 46.9L, 46.10L, 46.11L, 46.12L, 46.13L, 46.14L, 46.15L, 47.1L, 47.2L, 47.3L, 47.4L, 47.5L, 47.6L, 47.7L, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren lasu;
  - 2) zakaz nowej zabudowy, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
  - 3) w zakresie zagospodarowania terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
    - a) przejściowe użytkowanie rolnicze do czasu realizacji zalesienia,
    - b) stawy, zbiorniki wodne, ciekі, rowy,
    - c) drogi wewnętrzne i drogi leśne;
  - 2) zakaz realizacji budynków;
  - 3) stawy i zbiorniki wodne powinny być tak zabezpieczone, aby nie sprzyjały występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

#### §14.

1. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu jako 20.1ZN, 23.1ZN, 23.2ZN, 28.1ZN, 30.1ZN, 30.2ZN, 31.1ZN, 31.2ZN, 31.3ZN, 32.1ZN, 32.2ZN, 32.3ZN, 39.1ZN, 39.2ZN, 39.3ZN, 39.4ZN, 40.1ZN, 40.2ZN, 41.1ZN, 41.2ZN, 42.1ZN, 43.1ZN, 43.2ZN, 46.1ZN, 46.2ZN, 46.3ZN, 46.4ZN, 46.5ZN, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
  - 2) zakaz nowej zabudowy, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) w zakresie podziału nieruchomości tereny zieleni naturalnej traktuje się jak tereny rolne i leśne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
    - a) użytkowanie rolnicze,
    - b) stawy, zbiorniki wodne, ciekі, rowy,
    - c) drogi wewnętrzne i drogi dojazdowe do pól,
    - d) tereny zalesione, zadrzewione i zakrzewione;
  - 2) stawy i zbiorniki wodne powinny być tak zabezpieczone, aby nie sprzyjały występowaniu

zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§15.

1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu jako **4.1RN, 5.1RN, 6.1RN, 12.1RN, 13.1RN, 14.1RN, 27.1RN, 32.1RN, 32.2RN, 33.1RN, 35.1RN, 38.1RN, 39.1RN, 39.2RN, 39.3RN, 39.4RN, 40.1RN, 41.1RN, 41.2RN, 42.1RN, 43.1RN, 43.2RN, 44.1RN, 46.1RN**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 2) zakaz nowej zabudowy, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów klas I-III z produkcji;
  - 3) w zakresie podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
    - a) użytkowanie rolnicze,
    - b) stawy, zbiorniki wodne, ciekі, rowy,
    - c) drogi wewnętrzne i drogi dojazdowe do pól,
    - d) tereny zalesione, zadrzewione i zakrzewione;
  - 2) stawy i zbiorniki wodne powinny być tak zabezpieczone, aby nie sprzyjały występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§16.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu jako **30.1MN-U, 30.2MN-U, 42.1MN-U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny nieskalsyfikowane: istniejąca zabudowa zagrodowa z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków inwentarskich.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, w zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) zieleń,
    - c) miejsca postojowe,
    - d) wiaty i altany,
    - e) dojścia i dojazdy,
    - f) ciągi pieszo-jezdne,
    - g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) w terenach 30.2MN-U oraz 42.1MN-U dopuszczenie realizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,45;
  - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 8) maksymalną wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych i usługowych: 12 m,
    - b) pozostałych: 8 m;
  - 9) geometrię dachów dla budynków:
    - a) mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,
    - b) pozostałych: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie;
  - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o innych wymiarach dla:
    - a) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

- b) poszerzenia istniejących i/lub wydzielania dróg,
- c) powiększenia istniejących działek,
- d) regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§17.

1. Dla **terenów dróg ekspresowych**, oznaczonych na rysunku planu jako: **19.1KDS, 32.1KDS, 34.1KDS, 37.1KDS, 43.1KDS** ustala się przeznaczenie: teren drogi ekspresowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) zieleń;
  - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów:
  - 1) **19.1KDS**, zgodnie z rysunkiem planu od 13,8 do 274,1 m;
  - 2) **32.1KDS**, zgodnie z rysunkiem planu od 60,5 do 105,4 m;
  - 3) **34.1KDS**, zgodnie z rysunkiem planu od 25,5 do 102,1 m;
  - 4) **37.1KDS**, zgodnie z rysunkiem planu od 52,8 do 67,6 m;
  - 5) **43.1KDS**, zgodnie z rysunkiem planu od 57,5 do 96,1 m.
4. Tereny o których mowa w ust. 1 stanowią część dróg przebiegających również poza obszarami objętym ustaleniami planu.

§18.

1. Dla **terenów dróg zbiorczych**, oznaczonych na rysunku planu jako **30.1KDZ**, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, wynoszącej 3,5 m, przy czym tereny te stanowią część drogi przebiegającej również poza obszarami objętym ustaleniami planu, ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) zieleń;
  - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§19.

1. Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu jako **40.1KDD**, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, wynoszącej od 5,5 do 8,9 m, przy czym tereny te stanowią część drogi przebiegającej również poza obszarami objętym ustaleniami planu, ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) Zieleń;
  - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§20.

1. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu jako **36.1KR**, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, wynoszącej od 6,9 do 8,4 m, przy czym tereny te stanowią część drogi przebiegającej również poza obszarami objętym ustaleniami planu, ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) zieleń;
  - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§21.

1. Dla **terenów oczyszczalni ścieków**, oznaczonych na rysunku planu jako **8.1IKO**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren oczyszczalni ścieków;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:

- a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) zieleń,
  - d) miejsca postojowe;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 7) maksymalną wysokość budynków: 12 m;
  - 8) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych nie większym niż 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

§22.

1. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **30.1MN-U**, **30.2MN-U** oraz **42.1MN-U** w wysokości 30%.
2. Dla pozostałych terenów 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.

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

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

*Przewodniczący Rady Gminy Pabianice*

.....

**Załącznik nr 7**

do uchwały

.....

Rady Gminy Pabianice

z dnia

.....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pabianice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu  
planu**

*Przewodniczący Rady Gminy Pabianice*

.....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pabianice  
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej należących 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.

*Przewodniczący Rady Gminy Pabianice*

.....

do uchwały Nr

.....

Rady Gminy

Pabianice

z dnia

.....

**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.**

*Przewodniczący Rady Gminy Pabianice*

.....

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr ..... Rady Gminy Pabianice z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Pabianice dla obrębu Pabianice**

*(fragmenty oznaczone kolorem szarym mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)*

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów na terenie gminy Pabianice przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXVI/444/2022 Rady Gminy Pabianice z dnia 26 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów na terenie gminy Pabianice.

Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego podyktowane jest brakiem obecnie obowiązującego planu miejscowego dla tych obszarów gminy. Obszary opracowania posiadały plan (Uchwała nr XX/134/2004 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice), jednakże został on uchylony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 26 marca 2015 r. (II SA/Łd 1026/14) stwierdzającym nieważność uchwały nr XX/134/2004 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice w części rysunku planu oznaczonej symbolem "ZL". Ponadto granice opracowania zostały w kilku miejscach nieznacznie poszerzone w stosunku do zasięgu uchylonych terenów w celu prawidłowego określenia zasad zagospodarowania terenów oraz zachowania spójności z sąsiadującymi obszarami.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Pabianice do uchwalenia.

Projekt planu zawiera elementy obligatoryjne, wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania i przyjętych rozwiązań planistycznych nie mają zastosowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały uwzględnia aktualne uwarunkowania rozwoju przestrzennego, zarówno społeczno-ekonomiczne, jak i środowiskowe. Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego umożliwi realizację kierunków rozwoju gminy ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania i kształtowania ładu przestrzennego.

**A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie przeznacza się pod zabudowę tereny częściowo już zainwestowane oraz tereny położone w pobliżu istniejącej zabudowy, atrakcyjne pod kątem projektowanych funkcji, w większości wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej; obsługa komunikacyjna terenów budowlanych wyznaczonych w niniejszym planie, odbywać się będzie za pośrednictwem przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych; w przypadku terenu 30.1MN-U obsługa ta będzie odbywać się za pośrednictwem drogi wewnętrznej znajdującej się na działce nr 445/19, położonej przy zachodniej granicy tego terenu;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy ustaleń planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego wsi;



- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów; w celu ochrony środowiska plan ustala m.in. zakazy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami dotyczącymi inwestycji celu publicznego) oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; w zakresie ochrony gruntów rolnych plan nie wyznacza zabudowy nierolniczej na gruntach klas I-III.
- d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne i obiekty zabytkowe objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków i do rejestru zabytków, dla których ustala się szczegółowe obowiązki ochrony;
- e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- f. walory ekonomiczne przestrzeni – zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości;
- g. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- i. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;
- j. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- k. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- l. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia oraz budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

## 2. Wymogi art. 1 ust. 3

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

**uwzględniono w następujący sposób:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jego potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zostały złożone żadne wnioski mające na celu ochronę istniejącego stanu zagospodarowania.

*Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji*

w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

Wnioski oraz uwagi do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

### **3. Wymogi art. 1 ust. 4**

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

**uwzględniono w następujący sposób:**

ad. 1. Wyznaczone w planie tereny zabudowy w znacznej mierze przylegają do urządzonych dróg publicznych, zatem realizacja zabudowy w ramach przedmiotowego planu wywoła konieczność urządzania nowych dróg, wyłącznie w miejscach, gdzie występuje istniejąca zabudowa i jest to niezbędne dla sprawnego funkcjonowania transportu w gminie.

ad. 2. Przy drodze powiatowej przebiegającej przez obszar objęty planem zlokalizowane są przystanki komunikacji zbiorowej.

ad. 3. W planie dopuszczono lokalizację dojazdów, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które mogą służyć pieszym i rowerzystom.

ad. 4. Projektowane tereny zabudowy stanowią uzupełnienie istniejącego zagospodarowania oraz są zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice.

### **A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Według zapisów oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice oraz planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Pabianice przyjętej uchwałą Nr LVI/369/2021 Rady Gminy Pabianice z dnia 20 grudnia 2021 r. uznaje się, że ze względu na duże zainteresowanie mieszkańców zmianami w planie miejscowym ustalono, iż zachodzi konieczność realizacji planu miejscowego. Wnioski składane o zmianę przeznaczenia działek w przeważającej części

dotyczą wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług. W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje wyniki sporządzonej oceny aktualności.

**B. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

W planie wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**C. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.