

**Uchwała Nr .....**  
**RADY GMINY PABIANICE**  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w północnej części wsi Porszewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), w związku z Uchwałą Nr XLVI/417/2017 Rady Gminy Pabianice z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w północnej części wsi Porszewice, **Rada Gminy Pabianice**, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice,

**uchwala, co następuje:**

- §1.**
1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w północnej części wsi Porszewice, 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.
- §2.**
1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
    - 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
    - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
    - 3) **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;
    - 4) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
    - 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
    - 6) **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;
    - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla poszczególnych terenów w ramach realizacji planu jako dominujące;
    - 8) **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 pieszojezdnych oraz dojeżdż i dojazdów, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego), o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;

- 9) **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;
  - 10) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszzonego z lekkimi ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
  - 11) **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, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 12) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
  - 13) **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;
  - 14) **konstrukcji powłokowej** – należy przez to rozumieć cienkie żelbetowe lub wykonane z blach metalowych lekkie struktury nośne, które mają za zadanie przykrycia powierzchni dachowych.
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 zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice z oznaczeniem granic obszaru objętego ustaleniami planu;
- 3) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
  - e) stanowisko archeologiczne wraz z numerem stanowiska,
  - f) strefa ochronna stanowiska archeologicznego,
  - g) tereny zmeliorowane,
  - h) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
  - i) informacja o położeniu całego obszaru objętego ustaleniami planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka,
  - j) przeznaczenie terenów:
    - **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
    - **MNR** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
    - **ZL** – tereny lasów,
    - **RZz** – teren rolniczy zadrzewiony,
    - **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej,
    - **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
    - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
    - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

- 4) pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w pkt 3, są oznaczeniami informacyjnymi.

#### §4.

1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym kolorystykę obiektów budowlanych;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### §5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) możliwość zachowania obecnego kąta nachylenia połaci dachowych w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów;
- 3) przeprowadzenie nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na terenach, oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 1MNR, 2MNR, 3MNR i 4MNR** z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla istniejących budynków, znajdujących się w całości lub częściowo poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, możliwość:
  - a) przeprowadzenia rozbudowy wyłącznie w granicach terenu wyznaczonego przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) przeprowadzenia remontu, przebudowy lub nadbudowy poza granicami terenu wyznaczonego przez nieprzekraczalne linie zabudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) możliwość lokalizacji na terenach, oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 1MNR, 2MNR, 3MNR i 4MNR**, budynków na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 7) maksymalną dopuszczalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami wynoszącą 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy:
  - a) wiat, dla których maksymalna wysokość wynosi 8 m,

- b) obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów **MN**, **MNU** i **MNR**;
- 9) minimalne odległości między budynkami oraz minimalna odległość od granicy lasu – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą warunków lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w stosunku do innych budynków oraz lasu;
- 10) dopuszczenie zachowania pierwotnej wysokości oraz remontu, przebudowy, odbudowy i rozbudowy z zakazem nadbudowy dla istniejącej zabudowy wyższej i/lub posiadającej większą liczbę kondygnacji niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

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

- 1) zakaz:
  - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym również z zakresu łączności publicznej,
  - b) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania obowiązek przebudowy urządzeń melioracji wodnych 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;
- 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ochronę akustyczną:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MNR** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

**§7. 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 szczegółowymi dla terenów **MN**, **MNU**, **MNR**, **ZL**, **RZz**, **KDG**, **KDL**, **KDD** i **KDW**;
- 2) na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego AZP 67-50/99 realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarach stref ochronnych stanowisk archeologicznych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, z uzyskaniem pozwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się:**

- 1) dla całego obszaru objętego ustaleniami planu w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401:
  - a) zakazy, o których mowa w §6 pkt 1,
  - b) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 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) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi musi uwzględniać wymogi określone w przepisach 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.

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

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

**§11.**

- 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 **MN**, **MNU** i **MNR** zgodnie z pkt 4 i 5;
  - 3) nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału dla nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami **ZL** w związku z przeznaczeniem ich na cele leśne oraz terenach **RZz**, w związku z przeznaczeniem ich na cele rolne;
  - 4) dla terenów **MN** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
    - a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
  - 5) dla terenów **MNU** i **MNR** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
    - a) minimalną powierzchnię działki: 800 m<sup>2</sup>,
    - 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.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi publicznej klasy głównej (**1KDG**);
- 2) obsługę obszaru objętego ustaleniami planu poprzez drogę publiczną klasy lokalnej (**1KDL**), drogi publiczne klasy dojazdowej (**1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**) oraz drogi wewnętrzne (**2KDW**, **3KDW**, **4KDW**) oraz istniejące dojścia i dojazdy do działek budowlanych nie wyznaczone na rysunku planu;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na zasadach oraz przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) nakaz urządzenia stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk parkingowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:

- a) szerokość nie może być mniejsza niż 10 m,
- b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania, włączenie obustronne nie jest możliwe obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

### §13.

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) lokalizację napowietrznych linii elektroenergetycznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia w granicach terenów w sposób niewyłączający możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowy lub przeznaczeniem dopuszczalnym dla poszczególnych terenów;
  - 4) powiązanie sieci z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci zlokalizowane w granicach obszaru;
  - 5) 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.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych;
  - 2) 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 wodami, 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) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych; wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki wodami, z zastrzeżeniem pkt 4, na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;
  - 2) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych w granicach działek budowlanych do kanalizacji deszczowej;
  - 3) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na nieutwardzony teren w granicach drogi;
  - 4) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków.
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) rozbudowę, przebudowę, modernizację obiektów i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek budowlanych lub butli;
  - 2) rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii z zachowaniem ustaleń ust. 8;
  - 2) w przypadku zastosowania kotłowni indywidualnych zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii cieplnej, tj. gaz, olej opałowy, pellet, drewno, energia elektryczna lub alternatywne źródła energii odnawialnej z zachowaniem ustaleń ust. 8.
8. W zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się możliwość lokalizacji i wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ciepło, przy czym zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 10kW.
9. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
  - 1) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci teletechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) budowę i montaż 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.

#### §14.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) budynków gospodarczych i garażowych,
    - b) miejsc parkingowych,
    - c) zieleni urządzonej,
    - d) wiat;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków inwentarskich w istniejących zagrodach,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) dojścia i dojazdy do działek budowlanych,
    - e) 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) wolnostojące budynki usługowe nie mogą przekroczyć na działce budowlanej łącznie 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
  - 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 4) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01;
  - 5) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 7) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
    - a) mieszkalnych: 3 kondygnacje, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - b) usługowych: 2 kondygnacje,
    - c) pozostałych: 1 kondygnacja;

- 8) maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 12 m,
  - b) usługowych: 10 m,
  - c) garaży: 6 m,
  - d) pozostałych: 8 m;
- 9) dachy budynków:
  - a) geometria: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie,
  - b) kolorystyka:
    - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°: pokrycie dachowe w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu,
    - dla dachów płaskich wymogów w zakresie kolorystyki nie ustala się;
- 10) kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji budynków:
  - a) zaleca się stosowanie jasnych kolorów pastelowych powierzchni ścian,
  - b) zaleca się wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, realizowanych na działkach budowlanych na tym terenie, w tym w garażach stanowiących odrębny budynek lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, w ilości minimum:
  - 1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

## §15.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU**, **2MNU** i **3MNU**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa i rzemieślnicza;
  - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) budynków gospodarczych i garażowych,
    - b) miejsc parkingowych,
    - c) zieleni urządzonej,
    - d) wiat;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków inwentarskich w istniejących zagrodach,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) dojścia i dojazdy do działek budowlanych,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** oraz **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) realizację budynków w formie zabudowy:
    - a) wolnostojącej na terenach **1MNU**, **2MNU** i **3MNU**,
    - b) bliźniaczej na terenach **1MNU** i **2MNU**;
  - 2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 3) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01;
  - 4) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
    - a) mieszkalnych: 3 kondygnacje, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - b) usługowych: 2 kondygnacje,



- c) pozostałych: 1 kondygnacja;
- 7) maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 12 m,
  - b) usługowych: 10 m,
  - c) garaży: 6 m,
  - d) pozostałych: 8 m;
- 8) dachy budynków:
  - a) geometria: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie,
  - b) kolorystyka:
    - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°: pokrycie dachowe w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu,
    - dla dachów płaskich wymogów w zakresie kolorystyki nie ustala się;
- 9) kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji budynków:
  - a) zaleca się stosowanie jasnych kolorów pastelowych powierzchni ścian,
  - b) zaleca się wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno.
- 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, realizowanych na działkach budowlanych na tych terenach, w tym w garażach stanowiących odrębny budynek lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, w ilości minimum:
  - 1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
- 4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

## §16.

- 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNR**, **2MNR**, **3MNR** i **4MNR**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) budynków gospodarczych i garażowych,
    - b) miejsc parkingowych,
    - c) zieleni urządzonej,
    - d) wiat;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zabudowa zagrodowa,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) dojścia i dojazdy do działek budowlanych,
    - e) 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 lub bliźniaczej;
  - 2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 3) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01;
  - 4) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
    - a) mieszkalnych: 3 kondygnacje, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - b) usługowych: 2 kondygnacje,
    - c) pozostałych: 1 kondygnacja;
  - 7) maksymalną wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych: 12 m,

- b) usługowych: 10 m,
- c) garaży: 6 m,
- d) pozostałych: 8 m;
- 8) dachy budynków:
  - a) geometria: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie,
  - b) kolorystyka:
    - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°: pokrycie dachowe w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu,
    - dla dachów płaskich wymogów w zakresie kolorystyki nie ustala się;
- 9) kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji budynków:
  - a) zaleca się stosowanie jasnych kolorów pastelowych powierzchni ścian,
  - b) zaleca się wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno.
- 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, realizowanych na działkach budowlanych na tych terenach, w tym w garażach stanowiących odrębny budynek lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, w ilości minimum:
  - 1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - 2) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
- 4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

#### §17.

- 1. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL i 5ZL**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntu z produkcji leśnej.
- 2. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.
- 3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

#### §18.

- 1. Dla terenu rolniczego zadrzewionego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZz**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej w formie zadrzewień;
  - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) miejsc parkingowych,
    - b) zieleni urządzonej;
  - 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** 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%.
- 3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

#### §19.

- 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: 25 m.

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

#### §20.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1: 12 m.
3. Określona w ust. 2 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ściąg w ramach skrzyżowań oraz zakrętów.

#### §21.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) miejsc parkingowych,
    - b) zieleni urządzonej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty małej architektury,
    - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) dla terenu **1KDD**: od 8 do 10 m, zakończony placami do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla terenu **2KDD**: 10 m, zakończony placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dla terenu **3KDD**: 10 m, zakończony placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dla terenu **4KDD**: 10 m, zakończony placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.
3. Określone w ust. 2 szerokości w liniach rozgraniczających nie uwzględniają wskazanych na rysunku planu narożnych ściąg w ramach skrzyżowań oraz zakrętów.

#### §22.

1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** i **4KDW**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne stanowiące dojścia i dojazdy do działek budowlanych;
  - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
    - a) miejsc parkingowych,
    - b) zieleni urządzonej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty małej architektury,
    - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) dla terenu **1KDW**: od 2 do 4,1 m;
  - 2) dla terenu **2KDW**: od 2,9 do 3,9 m;
  - 3) dla terenu **3KDW**: od 3,3 do 5,2 m;
  - 4) dla terenu **4KDW**: od 3,1 do 5 m.
3. Określone w ust. 2 szerokości w liniach rozgraniczających nie uwzględniają wskazanych na rysunku planu narożnych ściąg w ramach skrzyżowań oraz zakrętów.

#### §23.

1. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** i **3MNU** w wysokości 30%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNU**, **2MNU**, **1MNR**, **2MNR**, **3MNR**, **4MNR**, **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **1RZz**, **1KDG**, **1KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**

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.

**§24.** 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.

**§25.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

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

**Przewodniczący**  
**Rady Gminy Pabianice**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr ....  
Rady Gminy Pabianice  
z dnia .....

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

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Pabianice

Załącznik Nr 3 do Uchwały .....

Rady Gminy Pabianice

z dnia .....

**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 określonej 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

## Uzasadnienie

### do uchwały Nr ..... Rady Gminy Pabianice z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w północnej części wsi Porszewice

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w północnej części wsi Porszewice przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLVI/417/2017 Rady Gminy Pabianice z dnia 27 października 2017 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Pabianice do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Celem uchwalenia planu jest dostosowanie do ustaleń zaktualizowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice oraz wyjście naprzeciw potrzebom mieszkańców gminy.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do powstania zabudowy w sposób zrównoważony oraz korzystny w kontekście kształtowania ładu przestrzennego.

#### **A. Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

##### **1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym przeznacza się pod zabudowę tereny perspektywicznego rozwoju terenów podmiejskich miasta Pabianice, atrakcyjne pod kątem projektowanej funkcji, w pewnym stopniu wyposażone już w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i dostęp do dróg publicznych. Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy niniejszego planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego gminy;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, 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 środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; w granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,9294 ha za zgodą Marszałka Województwa Łódzkiego wyrażoną w decyzji przekazanej pismem znak: RŚI.7151.2.23.2019.MD z dnia 3 października 2019 r.; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca parkingowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);
- d. walory ekonomiczne przestrzeni – tereny już przeznaczone w obowiązującym planie na cele budowlane zachowują swoją funkcję i parametry dla zabudowy, natomiast tereny dotychczas

- rolne zwiększą swoją wartość poprzez przeznaczenie ich na cele budowlane; uchwalenie planu wpłynie zatem pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu;
- e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
  - f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter nie wpłynie on negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała umożliwi lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego w zakresie, w jakim nie jest ona sprzeczna z przeznaczeniem terenu głównie na cele zabudowy mieszkaniowej;
  - h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
  - i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
  - j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

## 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.*

**w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej 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.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

## 3. Wymogi art. 1 ust. 4

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ludu 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. poz. 1612, z 2005 r. poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), 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.*

**w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

W przedmiotowym planie miejscowym planuje się zabudowę w sąsiedztwie terenów o zwartej strukturze przestrzennej. W związku z brakiem dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się je w sąsiedztwie obszarów już zainwestowanych. Obszary te będą obsługiwane poprzez nowo wyznaczony układ dróg publicznych. W planie dopuszcza się również tworzenie dróg wewnętrznych o minimalnych parametrach określonych w planie, co zapewni wydzielenie odpowiedniej szerokości dojazdów do działek, wydzielanych w przyszłości.

#### **B. Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Gminy Pabianice przyjęła uchwałą nr XXV/225/2016 z dnia 27 czerwca 2016 r. ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powyższa ocena wykazała częściowy brak aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Pabianice Nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r. Brak aktualności wynika z zaistniałych zmian legislacyjnych zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również wprowadzonych przepisami odrębnymi. Według wymienionej oceny aktualności, ważniejsze jest dokonywanie sukcesywnych aktualizacji już sporządzonych planów miejscowych obejmujących zurbanizowane i urbanizujące się tereny gminy, do których należy m.in. obszar opracowania, niż sporządzanie planów miejscowych obejmujących całość gminy wraz z fragmentami, gdzie nie ma znaczącego ruchu budowlanego.

#### **C. Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości oraz renty planistycznej.