

**UCHWAŁA NR LII/468/2018
RADY GMINY PABIANICE**

z dnia 26 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Bychlew, część wsi Hermanów, część wsi Władysławów i część wsi Terenin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/248/2016 Rady Gminy Pabianice z dnia 26 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice (dla terenu obejmującego część wsi Bychlew i część wsi Hermanów), uchwałą Nr XXXIV/308/2017 Rady Gminy Pabianice z dnia 30 stycznia 2017 r. zmieniającą uchwałę Nr XXXIX/248/2016 Rady Gminy Pabianice z dnia 26 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice (dla terenu obejmującego część wsi Bychlew, część wsi Hermanów, część wsi Władysławów i część wsi Terenin) oraz uchwałą Nr XLIV/376/2017 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 sierpnia 2017r., zmieniającą uchwałę Nr XXIX/248/2016 r. w zakresie załącznika graficznego - po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice – uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Bychlew, część wsi Hermanów, część wsi Władysławów i część wsi Terenin, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pabianice;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

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

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ekologicznych źródeł energii – należy przez to rozumieć źródła ciepła, pozyskiwane bezpośrednio z zasobów naturalnych: odnawialnych lub nieodnawialnych, spalanych w instalacjach lub urządzeniach technicznych spełniających standardy emisyjne;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,20 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;
- 4) 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;
- 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;

- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 ust 1 pkt 1 uchwały;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pabianice.
- 12) źródłach energii odnawialnej – należy przez to rozumieć takie źródła, które są wymienione w przepisach odrębnych o odnawialnych źródłach energii;
- 13) źródłach energii nieodnawialnej – należy przez to rozumieć źródła inne niż źródła energii odnawialnej, takie, których zasoby są ograniczone i które wyczerpują się w miarę eksploatacji. Do tej kategorii zaliczamy wszystkie paliwa kopalne: wszystkie energetyczne odmiany węgla, ropę naftową, gaz ziemny, torf.

§ 4. 1. W planie określa się:

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

2. W planie nie określa się:

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) lokalizacja i numer zabytku archeologicznego;
- 5) zasięg strefy ochrony archeologicznej;

6) symbol określający przeznaczenie terenu.

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

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **W** – teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody;
- 3) **K** – teren infrastruktury technicznej – gospodarka ściekowa;
- 4) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym planem

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,
 - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, o wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego,
 - c) możliwość lokalizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym bezpośrednio w granicy nieruchomości, których istniejąca szerokość jest mniejsza lub równa 16 m;
- 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone KDL, KDD:
 - a) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo,
 - b) konieczność zapewnienia oświetlenia w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;
- 4) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych;
- 5) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego AZP 90-50/27 Bychlew - stanowisko 10, AZP 69-50/1 Hermanów - stanowisko 1, AZP 69-50/16 Władysławów - stanowisko 1, realizacja robót ziemnych lub

dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) na obszarze strefy ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, z uzyskaniem pozwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy

systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejących dróg: nr 108023 i nr 108274E znajdujących się poza obszarem objętym planem.

2. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

lp.	oznaczenie terenu drogi	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość drogi w liniach rozgraniczających (według rysunku planu)	informacje dodatkowe (według rysunku planu)
1)	1.KDL	lokalna, gminna	2 m	- poszerzenie do docelowej szerokości 12 m, - łączne zagospodarowanie z częścią pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań
2)	1.KDD	projektowana	10 m	- projektowana w nowym śladzie, - poszerzenia w rejonie skrzyżowania
3)	2.KDD	projektowana	10 m	- projektowana w nowym śladzie, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań
4)	3.KDD	projektowana	10 m	- projektowana w nowym śladzie, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - zakończona placem do zawracania
5)	4.KDD	projektowana	10 m	- projektowana w nowym śladzie, - poszerzenia w rejonie skrzyżowania
6)	5.KDD	projektowana	10 m	- projektowana w nowym śladzie,
7)	6.KDD	projektowana	10 m	- projektowana w nowym śladzie - poszerzenia w rejonie skrzyżowań
8)	7.KDD	projektowana	10 m	- projektowana w nowym śladzie
9)	8.KDD	projektowana	10 m	- projektowana w nowym śladzie - poszerzenie w rejonie skrzyżowań
10)	9.KDD	projektowana	10 m	- projektowana w nowym śladzie - zakończona placem do zawracania

3. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w pkt.1, ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;
- 2) możliwość realizacji ścieżek rowerowych;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury;
- 4) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

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

- 1) szerokość wynoszącą co najmniej 8 m;
- 2) jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania, włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury.

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

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

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

§ 13. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

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

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

§ 15. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

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

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

§ 17. W zakresie telekomunikacji ustala się:

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

Rozdział 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikająca z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 20.

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

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

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

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.MN do 11.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,05,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° oraz dachy płaskie,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:

- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m, za wyjątkiem działek wokół placu do zawracania,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 900 m², a dla działki nr ewidencyjny 1-323/1 co najmniej 600m²;
 - c) dla działki nr ewidencyjny 1-323/1 szerokość frontu wynoszący co najmniej 14 m i powierzchni wynoszącej co najmniej 600 m²,
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,01,
- maksymalny: 0,5;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość nieprzekraczająca 10 m,
- b) dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°;

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

- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 15 m,
- b) powierzchni wynoszącej co najmniej 500 m²;

5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się co najmniej 1 miejsce dla dwóch zatrudnionych.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **K** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – gospodarka ściekowa,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,01,
- maksymalny: 0,5;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy nieprzekraczająca 10 m,
 - b) dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 500 m²;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się co najmniej 1 miejsce dla dwóch zatrudnionych.

Rozdział 6. Ustalenia końcowe

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

2. Dla pozostałych terenów, przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

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

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.











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

Przewodniczący Rady Gminy
Pabianice






Marek Muszczak

Załącznik do Uchwały Nr LII/468/2018
Rady Gminy Pabianice
z dnia 26 lutego 2018 r.

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - UJĘCIE WODY
-  TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODARKA ŚCIEKOWA
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
-  LOKALIZACJA I NUMER ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
-  ZASIĘG STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
-  NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
-  GRANICE SOŁECTW
-  NAZWY WSI

Symbol	Opis	Symbol	Opis
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - UJĘCIE WODY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODARKA ŚCIEKOWA
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - UJĘCIE WODY		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODARKA ŚCIEKOWA		LOKALIZACJA I NUMER ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ		ZASIĘG STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ		GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
	LOKALIZACJA I NUMER ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO		NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
	ZASIĘG STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ		LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA		GRANICE SOŁECTW
	NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV		NAZWY WSI
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM		
	GRANICE SOŁECTW		
	NAZWY WSI		

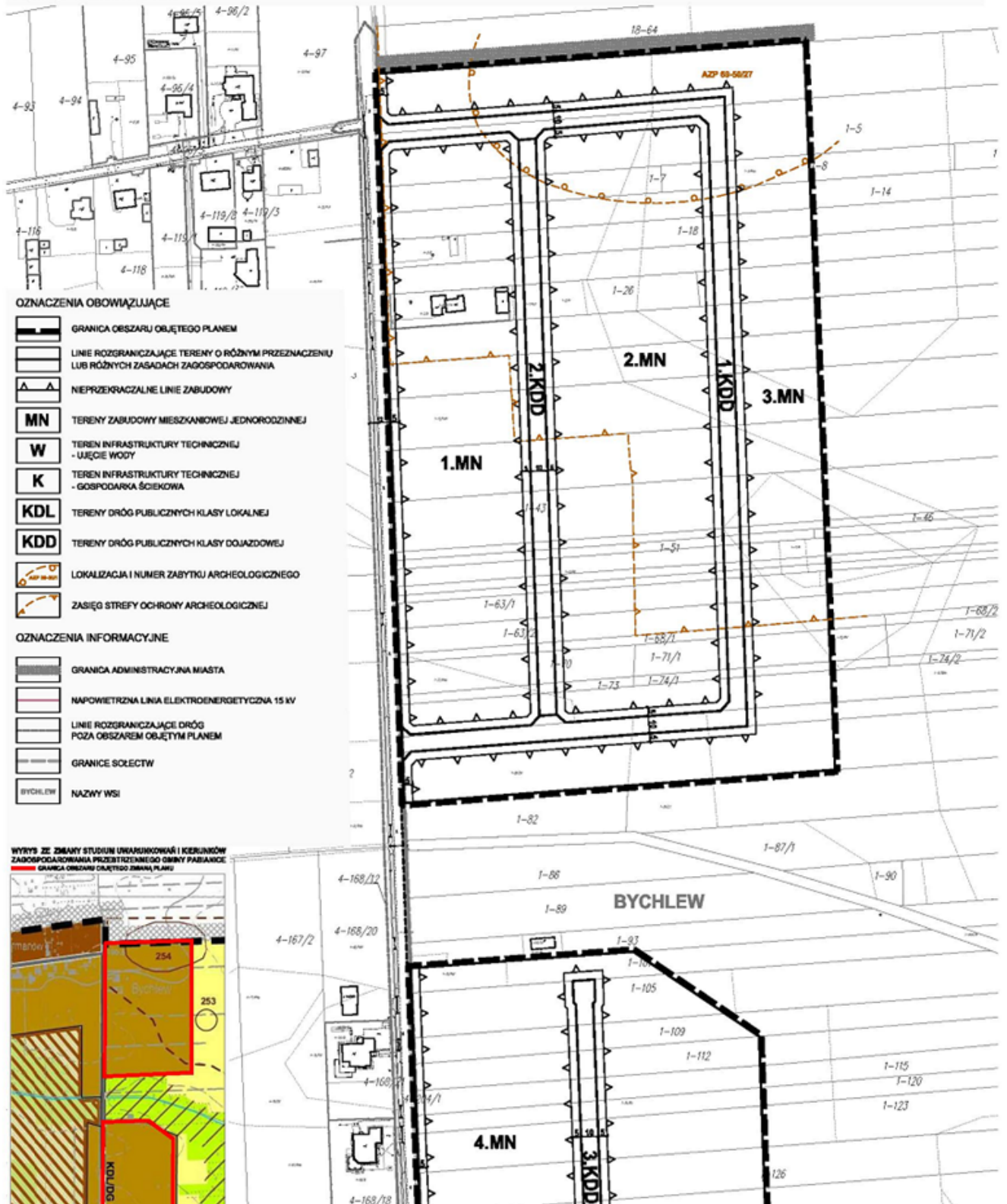


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PABIANICE DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI BYCHLEW, CZĘŚĆ WSI HERMANÓW, CZĘŚĆ WSI WŁADYSŁAWÓW I CZĘŚĆ WSI TERENIN

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/456/2018
Rady Gminy Pabianice z dnia 26.02.2018 r.

SKALA 1 : 2000





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LII/468/2018

Rady Gminy Pabianice

z dnia 26 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Bychlew, część wsi Hermanów, część wsi Władysławów i część wsi Terenin

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Gminy Pabianice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LII/468/2018

Rady Gminy Pabianice

z dnia 26 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie

Rady Gminy Pabianice

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Bychlew, część wsi Hermanów, część wsi Władysławów i część wsi Terenin, Rada Gminy Pabianice postanawia, co następuje:

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

Uzasadnienie

do Uchwały Nr LII/468/2018 Rady Gminy Pabianice z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice, dla terenu obejmującego część wsi Bychlew, część wsi Hermanów, część wsi Władysławów i część wsi Terenin

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice, dla terenu obejmującego część wsi Bychlew, część wsi Hermanów, część wsi Władysławów i część wsi Terenin i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566).

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

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

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

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów leśnych, użytkowania terenów upraw polowych, użytków leśnych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie.

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

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego ze względu na lokalizację zabytku archeologicznego: AZP 69-50/27 Bychlew – stanowisko 10, AZP 69-50/1 Hermanów – stanowisko 1, AZP 69-50/16 Władysławów – stanowisko 1, oraz zasięgu strefy ochrony archeologicznej. W obszarze objętym planem nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym określone w § 7 pkt 3 lit. a) i w § 10 pkt 3 ppkt 4.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 23 jednorazową opłatę, o której mowa w rt. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi,

w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9)Potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu w § 7 pkt 3 jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny dróg i ciągów pieszo-jezdnym.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

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

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

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

-ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,

-zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,

-rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,

-sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,

-sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

-sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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

-podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,

-wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,

-poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

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

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

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce od 29.11.2017 r. do 29.12.2017 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 14.12.2017 r., a uwagi można było składać do 15.01.2018 r. W terminie tym nie złożono żadnej uwagi.

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

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

Projekt planu w § 11 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

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

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

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

Tereny przeznaczone do sytuowania zabudowy wyznaczone zostały w nowym obszarze, dotychczas użytkowanym rolniczo i są zgodne z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice. Planowany zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajduje się przy drogach gminnych nr 108023E i nr 108274E.

Zasięg terenów obecnie procedowanych stanowi uzupełnienie terenów już zainwestowanych, wyznaczonych jako budowlane w obowiązującym planie dla obszaru gminy (uchwała Nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r.). Dlatego też pojawiają się miejsca, w których jedna nieruchomość położona będzie w zasięgu dwóch planów miejscowych, do łącznego zagospodarowania, z dostępnością komunikacyjną.

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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu (Nr XXIX/248/2016 z dnia 26 września 2016 r., uchwałą zmieniającą Nr XXXIV/308/2017 z dnia 30 stycznia 2017 r., oraz uchwałą XLIV/376/2017 z 18 sierpnia 2017r. poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Prace nad „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” prowadzone były w 2016 r., w wyniku których podjęto Uchwałę Nr XXV/225/2016 Rady Gminy Pabianice z dnia 27 czerwca 2016 r.

4.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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