

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY PABIANICE DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI  
GÓRKA PABIANICKA

• PROJEKT PLANU •

---

ETAP: wyłożenie do publicznego wglądu

Temat: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Górka Pabianicka

Umowa: z dnia 4 maja 2017 r.

Zamawiający: Gmina Pabianice

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN – 90-448 Łódź ul. Żwirki 1 C lok. 3

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska  
- uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90

mgr inż. Magdalena Gołygowska

- sierpień 2019 r. -

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY PABIANICE**  
**z dnia .....**

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

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 2019 r. poz. 506) 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 2018 r. poz. 1945; zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/284/2016 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice (dla terenu obejmującego część wsi Górka Pabianicka) - 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 Górka Pabianicka, 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) badaniach archeologicznych w formie nadzoru - należy przez to rozumieć rodzaj badań polegających na obserwacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska poinformowania WKZ;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 4) 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;

- 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 krajobrazu;
- 4) zasady ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu kulturowego;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczegółowe zasady i warunkowania i podziału nieruchomości;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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 dóbr kultury współczesnej;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) lokalizacja i numer zabytku archeologicznego;
- 5) zasięg strefy ochrony archeologicznej;
- 6) strefa ekspozycji widokowej;
- 7) tereny zmeliorowane;
- 8) 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) **RM**- tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) **RŁ** - teren łąk i pastwisk;
- 4) **WS**- teren rowu melioracyjnego;
- 5) **KDG** - teren drogi publicznej klasy głównej;
- 6) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym planem**

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) dla budynków lub ich fragmentów znajdujących się przed nieprzekraczalną linią zabudowy - dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę;
  - b) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) 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 KDG, 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) ze względu na prawidłowość funkcjonowania partu lotniczego im. W. Reymonta obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; ograniczenie to obejmuje również inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
  - 6) 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,
  - a) dla terenów oznaczonych MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych RM, jak dla zabudowy zagrodowej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWK nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie melioracji:
  - a) w przypadku działań inwestycyjnych, obowiązek przebudowy sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z inwestycją bądź nieujętych w ewidencji wód oraz gruntów zmeliorowanych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych AZP 68-50/143, AZP 68-50/1, AZP 68-50/136, AZP 68-50/137, realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów;
- 3) wyznacza się strefę ochrony ekspozycji widokowej kościoła parafialnego pw. św. Marcina znajdującego się poza obszarem objętym planem, w której obowiązuje zakaz nowych nasadzeń zwartej zieleni wysokiej i zachowanie parametrów dla nowej zabudowy, zgodnie z § 20 i § 21.

### **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 108261E, nr 108263E oraz nr 108262E znajdującej 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.KDG	krajowa nr 71, główna	od 0 m do 4 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- droga istniejąca wraz z poszerzeniem,</li> <li>- łączne zagospodarowanie z częścią pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem,</li> <li>- poszerzenie w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m</li> </ul>
2)	2.KDG	krajowa nr 71, główna	od 3 m do 10m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- droga istniejąca wraz z poszerzeniem,</li> <li>- łączne zagospodarowanie z częścią pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem</li> </ul>
3)	1.KDD	gminna	10 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejąca droga wraz z poszerzeniem,</li> <li>- poszerzenia w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m</li> </ul>
4)	2.KDD	projektowana	10 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- projektowana w nowym śladzie,</li> <li>- poszerzenie w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m</li> </ul>
5)	3.KDD	projektowana	10 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- projektowana w nowym śladzie,</li> <li>- poszerzenia w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m</li> </ul>
6)	4.KDD	gminna	10 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejąca droga wraz z poszerzeniem,</li> <li>- poszerzenia w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m</li> </ul>
7)	5.KDD	gminna	10 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejąca droga wraz z poszerzeniem</li> </ul>

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 10 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 o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 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 wskazaniami 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.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych 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, stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 4) zachowanie istniejących linii napowietrznych 15 kV wraz ze strefą ochronną o szerokości po 7,5 m na każdą stronę, z zakazem sytuowania w strefie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakazem nasadzeń drzew.



**§ 16.** Obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń spełniających standardy emisyjne, w których stosuje się źródła energii nieodnawialnej lub źródła energii odnawialnej. Zaleca się stosowanie 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 **7.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 przebudowy, nadbudowy istniejących siedlisk, przy spełnieniu ustaleń § 20 pkt. 2 lit. c), d), e), f) oraz pkt. 3.

- c) dopuszcza się możliwość zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,01,
    - 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 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 powierzchni wynoszącej co najmniej 800 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1.RM, 2.RM, 3.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej, obsługi rolnictwa, garaże i budynki gospodarcze, inwentarskie, wiaty,
  - b) 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) możliwość zachowania istniejącej zabudowy z możliwością przekształceń, zmiany sposobu użytkowania,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - zabudowa mieszkaniowa, obsługi rolnictwa, inwentarska i wiaty nieprzekraczająca 10 m,
    - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 6 m;
  - b) dachy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie,
  - dla zabudowy garażowej, gospodarczej, inwentarskiej i wiat: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowe inwestycji, ustala się:
- a) dla zabudowy zagrodowej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
  - b) dla zabudowy obsługi rolnictwa co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe - rów melioracyjny,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające - urządzenia i budowle służące gospodarce wodnej;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość wykorzystania jako odbiornika wód opadowych,
  - b) możliwość przebudowy, modernizacji i przykrycia, po uzyskaniu pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.RŁ** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - teren łąk i pastwisk;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 24.** 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenów oznaczonych MN na 30 %.

2. Dla terenów oznaczonych RM, RŁ, KDG, KDD, WS oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

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

**§ 26.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

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

.....  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Pabianice

## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Pabianice z dnia .....  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice, dla terenu obejmującego część wsi Górka Pabianicka

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice, dla terenu obejmującego część wsi Górka Pabianicka 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 2018 r. poz. 1945; zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009).

### **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, ze względu, iż na obszarze opracowania takie przeznaczenie nie występuje. W § 22 plan wskazuje ustalenia dla istniejącego rowu melioracyjnego, a w § 23 dla enklawy łąk i pastwisk. Na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy III plan wskazuje przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej.

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

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego ze względu na lokalizację zabytków archeologicznych: AZP 68-50/140, AZP 68-50/141, AZP 68-50/142, AZP 68-50/143, AZP 68-50/1, AZP 68-50/137, oraz zasięgu strefy ochrony archeologicznej. W obszarze objętym planem nie występują 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 § 24 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych MN na 30 %. Dla terenów oznaczonych RM, RŁ, KDG, KDD, WS oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych - powyższej stawki nie ustala się.

**7) Prawo własności**

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

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

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

**9) Potrzeby interesu publicznego**

W projekcie planu w § 7 pkt 3 jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny dróg KDG i KDD.

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

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

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

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono 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 szczególności prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
  - poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

W dniu 9 marca 2018 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu.

Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi. W dniach od 11 września 2019 r. do 3 października 2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, z terminem składania uwag do dnia 18 października 2019 r. Na dzień 17 września 2019 r. wyznaczono dyskusję publiczną.

Prace nad projektem planu prowadzone są 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 108261E, nr 108262E oraz dróg projektowanych.

### **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 XXXI/284/2016 z dnia 28 listopada 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.