

UCHWAŁA NR XVII/140/2019
RADY GMINY PABIANICE

z dnia 28 października 2019 r.

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, 1309, 1696, 1815) 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, 1524, 1696, 1716, 1815) 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 wrysem 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 warunki scalania 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) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 9) 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) **RL** - 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	-droga istniejąca wraz z poszerzeniem, łączne zagospodarowanie z częścią pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m
2)	2.KDG	krajowa nr 71, główna	od 3 m do 10m	-droga istniejąca wraz z poszerzeniem, łączne zagospodarowanie z częścią pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem
3)	1.KDD	gminna	10 m	-istniejąca droga wraz z poszerzeniem, -poszerzenia w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m
4)	2.KDD	projektowana	10 m	-projektowana w nowym śladzie, -poszerzenie w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m
5)	3.KDD	projektowana	10 m	-projektowana w nowym śladzie,

				-poszerzenia w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m
6)	4.KDD	gminna	10 m	-istniejąca droga wraz z poszerzeniem, -poszerzenia w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m
7)	5.KDD	gminna	10 m	-istniejąca droga wraz z poszerzeniem

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 wynikającą 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 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 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 m² 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

Jerzy Błoch

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

RYСУNEK PLANU

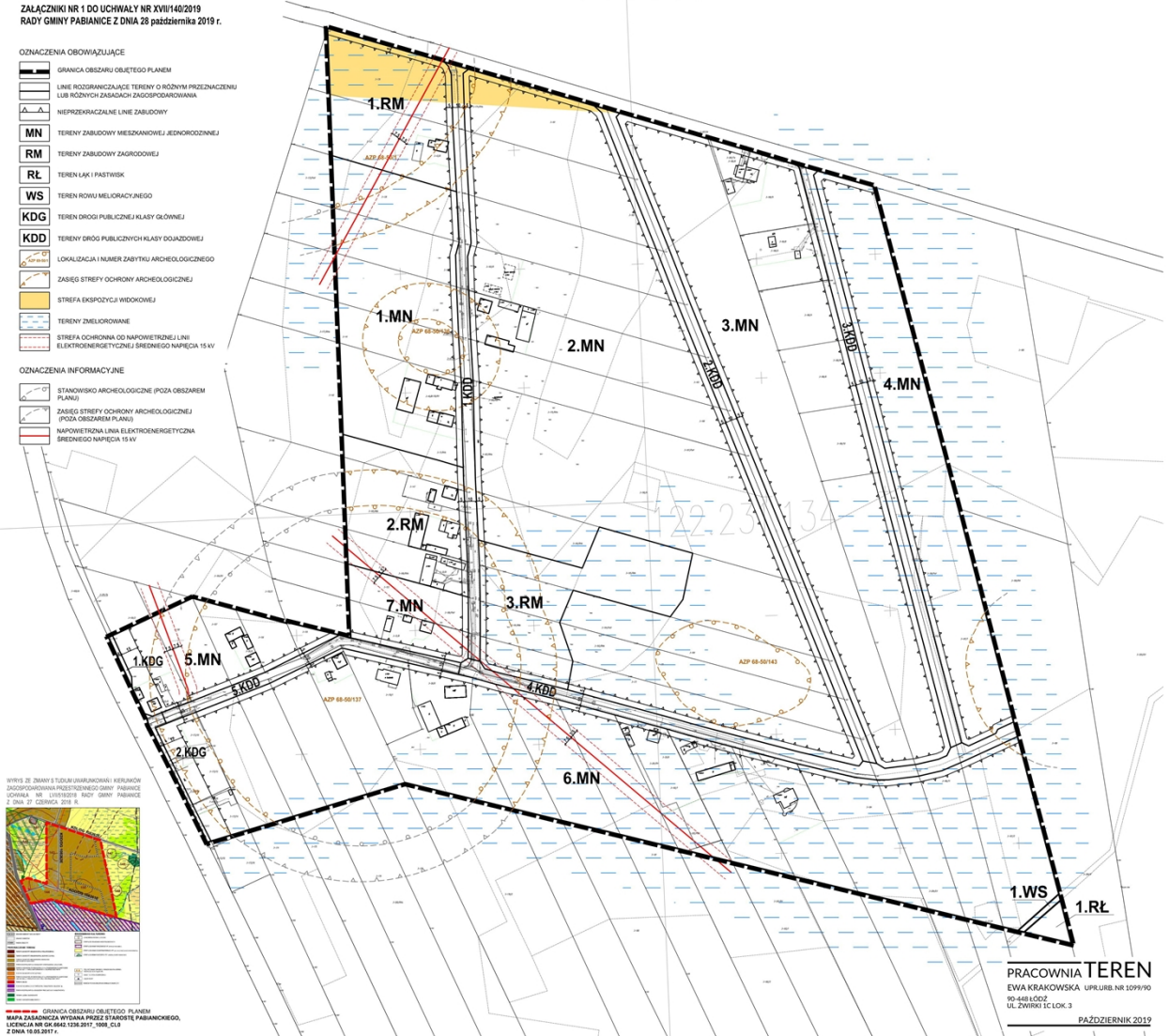
SKALA 1:2000

ZALĄCZNIKI NR 1 DO UCHWAŁY NR XVII/140/2019
 RADY GMINY PABIANICE Z DNIA 28 października 2019 r.

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - TERENY ŁĄK I PASTWISK
 - TERENY ROWU MELIORACYJNEGO
 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - LOKALIZACJA I NUMER ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
 - ZASĘG STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
 - STREFA EKSPOZYCJI WIDOKOWEJ
 - TERENY ZMELIOROWANE
 - STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE (POZA OBSZAREM PLANU)
 - ZASĘG STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ (POZA OBSZAREM PLANU)
 - NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

WYKRES 20 ZMIANY TUDAJ UNIAKOWANIE I KIERUNKOWO ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE GMINY PABIANICE















MAPA ZARADNICZA WYDANA PRZEZ ST. ARTOŃĘ PABIANICKĄ, LICENCJA NR 041 0445 1204 2017, 1000_013 Z DNIA 18.05.2017 r.






PRACOWNIA TEREN
 EWA KRAKOWSKA UPR.UBB.NR 1099/90
 90-4481002
 UL. ŻWIŃNY 1C LOK. 3
 PAŹDZIERNIK 2019

**ZAŁĄCZNIKI NR 1 DO UCHWAŁY NR XVII/140/2019
RADY GMINY PABIANICE Z DNIA 28 października 2019 r.**

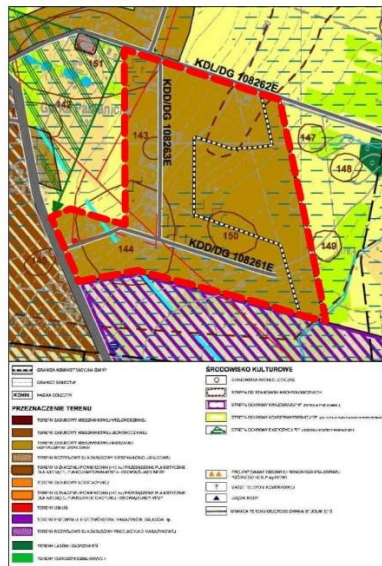
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TEREN ŁĄK I PASTWISK
	TEREN ROWU MELIORACYJNEGO
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	LOKALIZACJA I NUMER ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
	ZASIĘG STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFA EKSPOZYCJI WIDOKOWEJ
	TERENY ZMELIOROWANE
	STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE (POZA OBSZAREM PLANU)
	ZASIĘG STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ (POZA OBSZAREM PLANU)
	NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PABIANICE UCHWAŁA NR LVIII/518/2018 RADY GMINY PABIANICE Z DNIA 27 CZERWCA 2018 R.



**----- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MAPA ZASADNICZA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ PABIANICKIEGO,
LICENCJA NR GK.6642.1236.2017_1008_CL0
Z DNIA 10.05.2017 r.**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/140/2019
Rady Gminy Pabianice
z dnia 28 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Górka Pabianicka

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie do składania uwag, 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 2018 r. poz. 1945, zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/140/2019

Rady Gminy Pabianice

z dnia 28 października 2019 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 2018 r. poz. 1945; zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1649) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Górka Pabianicka, 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 Górka Pabianicka, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XVII/140/2019 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 października 2019 r. 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, 1524, 1696, 1716, 1815).

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

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 ze szczególnymi potrzebami

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 ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym określone w § 7 pkt 3 lit. a) i w § 10 pkt 3 ppkt 4 poprzez ustalenie, iż w terenach wskazanych jako przestrzenie publiczne i dróg publicznych obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób niepełnosprawnych ruchowo.

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 szczegółowości 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. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

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 ład 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały w planie uwzględnione w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

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.