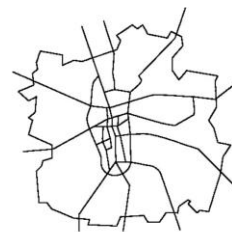


T E R E N

SPÓŁKA Z O.O.

**PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD**



90-105 ŁÓDŹ, ul. PIOTRKOWSKA 56, POLAND, tel./fax 632-02-83, 633-56-58, 632-75-53, e-mail: biuro@teren-urbanistyka.pl

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

PROJEKT PLANU

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

– czerwiec 2014 –

Temat: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Szynkielew

Umowa: Umowa nr 14/13 z dnia 17 czerwca 2013 r.

Zamawiający: Gmina Pabianice

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” Sp. z o.o. 90-105 Łódź ul. Piotrkowska 56

Zespół autorski: mgr inż. arch. Ewa Krakowska
- uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90
- członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie – WA-095
mgr inż. arch. Magdalena Krakowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY PABIANICE
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Szynkielew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/290/2013 Rady Gminy Pabianice z dnia 20 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Szynkielew, 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 Szynkielew, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym Załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pabianice;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – 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) licu budynku – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku stanowiącą minimum 80% długości całkowitej rzutu poziomego ściany budynku;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;
- 4) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) 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;
- 7) 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;
 - 8) reklamie – należy przez to rozumieć formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
 - 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.

§ 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) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
- 9) 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, sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) terenów z zakazem zabudowy;
- 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) 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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej – poszerzenie pasa drogowego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ład 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 liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu,
 - c) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) ustalenia pkt 1 ppkt c nie dotyczą obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”, okładzin z tzw. „stłuczki szklanej” i podobnych,
 - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) w zakresie zasad lokalizowania reklam:
 - a) dla budynków mieszkalnych, w których wydzielone są lokale użytkowe - lokalizowanie reklam związanych z prowadzoną działalnością – w formie reklam mocowanych na elewacjach budynków,
 - b) zakaz lokalizowania reklam wolnostojących;
- 4) w zakresie realizacji ogrodzeń na granicy z terenami ogólnodostępnymi:
 - a) ogrodzenia przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowe, o prześwicie wynoszącym co najmniej 40% powierzchni ogrodzenia,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m,
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych typu płytowego;
- 5) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się teren oznaczony **KDZ**:
 - a) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo,
 - b) konieczność zapewnienia oświetlenia w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie
- 6) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych;
- 7) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów, które nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, według przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 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 terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

- 3) w zakresie melioracji:
 - a) możliwość przebudowy urządzeń melioracji szczegółowych pod warunkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń na terenach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację inwestycji na działkach, na których występują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę stanowiska archeologicznego AZP 68-50 (numeru nie oznaczono – stanowisko nowoodkryte) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla części obszaru objętego planem, znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń nie określa się, z uwagi na brak na obszarze objętym planem obiektów, które wymagają ochrony.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem drogi powiatowej nr 3308E, klasy zbiorczej, oznaczonej KDZ znajdującej się częściowo w obszarze objętym planem (pas o szerokości 5m).

2. Dla terenu przeznaczonego na poszerzenie pasa drogowego oznaczonego KDZ ustala się zagospodarowanie łączne z częścią terenu zlokalizowanego poza obszarem objętym planem (jak oznaczono na rysunku planu) z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych.

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

- 1) szerokość dróg wynoszącą co najmniej 6 m,
- 2) realizację dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych,
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 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 i przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie;
- 3) 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 rozbudowie;
- 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 niskiego napięcia, 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 ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 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;
- 3) zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalania 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. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w Rozdziale 5 uchwały minimalnych parametrów nowych działek budowlanych o nie więcej niż 5% ich wartości w przypadkach, kiedy wydzielenie działek o takich parametrach nie jest możliwe.

3. 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.

4. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane ustala się:

- 1) przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;
- 2) możliwość odchylenia przebiegu granic do 20° względem określonego w pkt 1 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, garaże i budynki gospodarcze,
 - 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,2,
 - 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 20° do 40°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 40°,
 - c) poziom parterów budynków mieszkaniowych i usługowych na wysokości nie większej niż 0,8 m n.p.t. istniejącego;
 - d) dopuszczenie kondygnacji podziemnych lub/i piwnic;
- 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 800 m²;
- 5) umieszczanie reklam z zachowaniem zasad:

- a) możliwość umieszczania reklam związanych z działalnością prowadzoną na danej działce budowlanej,
 - b) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach,
 - c) uwzględnienie ustaleń § 7 pkt. 3 uchwały;
- 6) 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.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 21. Teren, dla którego plan ustala określone przeznaczenie, może być zagospodarowany, urządzony i użytkowany tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania go zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem.

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

2. Dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

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

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

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Pabianice