

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 7-129 i 7-130 położonych w Pabianicach przy ul. Marii Konopnickiej 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 oraz 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784 oraz 922), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 7-129 i 7-130 położonych w Pabianicach przy ul. Marii Konopnickiej 2, zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic” przyjętej uchwałą Nr XXVII/316/12 z dnia 20 czerwca 2012 r. Rady Miejskiej w Pabianicach.

**§ 2.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 7-129 i 7-130 położonych w Pabianicach przy ul. Marii Konopnickiej 2, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, w postaci rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 wraz z wyrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic – stanowiącej Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – stanowiącego Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącego Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego – stanowiącego Załącznik Nr 4 do uchwały.

2. Plan uchwala się w związku z uchwałą Nr X/120/19 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 3 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 7-129 i 7-130 położonych w Pabianicach przy ul. Marii Konopnickiej 2.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.** 1. Plan zawiera ustalenia w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z uwagi na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – z uwagi na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – z uwagi na brak dróg w obszarze objętym planem;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia oraz oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym i informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy identyfikować w oparciu o miary ich lokalizacji lub punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu, a w przypadku braku tych miar, poprzez odczyt w oparciu o skalę rysunku planu.

5. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów, wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień 16 września 2020 r., na ww. dzień są również aktualne użyte w planie nazwy własne ulic.

**§ 4. 1.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) działka budowlana – w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 3) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 4) obiekt – obiekt budowlany w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Budowlane;
- 5) obowiązująca linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu linia ograniczająca część działki budowlanej, na której obowiązuje sytuowanie minimum 70 % powierzchni elewacji frontowej budynku (uwzględniającej całość bryły budynku), z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy: urządzeń budowlanych związanych z budynkiem (na nie więcej niż 1,50 m), elementów wejścia do budynku (na nie więcej niż 1,50 m) takich jak: schody, szyby windowe, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, tarasy, elementów nadwieszonych (na nie więcej niż 1,50 m) takich jak: łączniki, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu, oraz (na nie więcej niż 20 cm) zewnętrznych warstw izolacji termicznej lub okładzin zewnętrznych, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 7) przepisy odrębne – obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ostateczne decyzje administracyjne;
- 8) przeznaczenie podstawowe terenu – rodzaj przeznaczenia terenu w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej, który dominuje na działce budowlanej, i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;

- 9) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 10) rysunek planu – rysunek niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 2 ust. 1 pkt. 2 uchwały;
- 11) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 12) teren – wydzielona liniami rozgraniczającym nieruchomość, oznaczona w tekście oraz na rysunku planu symbolem literowym, który oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
- 13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu; parametr ten nie dotyczy wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych;
- 15) zabudowa istniejąca – budynki i budowle istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w tej ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 5. 1.** W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) podstawowe – teren zabudowy śródmiejskiej (MS) – równoważnie:
    - a) mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) usługowej;
  - 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) nakaz łącznego zagospodarowania całego obszaru planu;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 % powierzchni terenu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 75 % powierzchni terenu;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu: minimalny – 0,1, maksymalny – 3,0;
  - 5) możliwość lokalizacji zabudowy w granicy działki;
  - 6) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 25 % powierzchni terenu;
  - 7) możliwość lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej;
  - 8) dla miejsc garażowych wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej obowiązuje wspólny wjazd garażowy, dopuszcza się pojedyncze wjazdy w przypadku lokalizacji od strony podwórza;
  - 9) dopuszcza się zagospodarowanie funkcją garażową nie więcej niż 50 % długości parteru elewacji frontowej;
  - 10) obsługę komunikacyjną terenu z ul. Marii Konopnickiej (poza obszarem objętym planem) lub ul. Zamkowej (poza obszarem objętym planem);
  - 11) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w następującej ilości:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 1 miejsce na każde 2 mieszkania,

- b) dla usług co najmniej 1 miejsce na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu,
- c) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich,
- d) dla budynków istniejących ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: 0,
- e) wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:
  - proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej,
  - poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku,
- f) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) przeznaczenia podstawowego: 16 m,
  - b) przeznaczenia uzupełniającego: 6 m,
  - c) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) zakaz lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat jako frontowych;
- 3) ze względu na prawidłowość funkcjonowania istniejącego lotniska obowiązują, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia dotyczące wysokości obiektów naturalnych oraz sztucznych, w tym obiektów budowlanych i umieszczonych na nich urządzeń;
- 4) dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej obowiązują przepisy odrębne w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować:
  - a) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenie norm dopuszczalnych stężeń określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przekroczenie dopuszczalnych poziomów wibracji;
- 4) obowiązek ograniczenia uciążliwości do granic terenu lub lokalu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenu odpadów zaliczonych według przepisów odrębnych do kategorii odpadów niebezpiecznych;
- 6) obowiązek zapewnienia na terenie każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem – teren zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako "tereny mieszkaniowo-usługowe", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu

ochrony środowiska;

- 9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie ochrony powietrza:
  - a) zakaz stosowania do celów grzewczych paliw nie spełniających wymagań jakościowych wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) zakaz stosowania urządzeń i instalacji przekraczających graniczne wartości emisji określone w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie ochrony wód:
  - a) nakaz ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez zagospodarowanie w sposób umożliwiający wykorzystanie ich na miejscu oraz odprowadzenie do ziemi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakaz kształtowania i zagospodarowywania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki budowlane,
  - e) zakaz wyprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek;
- 12) obszar zlokalizowany jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Niecka Łódzka":
  - a) zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych.

6. W zakresie wymagań wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) dla terenu objętego strefą 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; sposób postępowania przy wydawaniu pozwolenia na nadzór archeologiczny określają przepisy odrębne;
- 2) w przypadku znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym – postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się:

- 1) możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej – 1 500 m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), regulacji stanu prawnego;
- 3) dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki budowlanej lub nieruchomości zgodnie z planem.

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

- 1) nie wskazuje się nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem następujących parametrów działki powstałej w wyniku podziału:
  - a) minimalnej szerokości frontu – 20 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki – 1 500 m<sup>2</sup>,
  - c) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
  - d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. c z uwagi na istniejące uwarunkowania;
- 3) dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki budowlanej lub nieruchomości zgodnie z planem;
- 4) ustalenia w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.);
- 5) warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej (poza obszarem objętym planem);
- 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej (poza obszarem objętym planem);
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie do sieci z obowiązkiem wcześniejszego retencjonowania ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną z:
  - a) indywidualnych instalacji lub urządzeń ogrzewczych na paliwa nieodnawialne, spełniających wymogi standardów emisyjnych, ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci ciepłej;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej (poza obszarem objętym planem);
- 7) w zakresie telekomunikacji - obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 9) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
  - a) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) lokalizacja paneli słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach lub stropodachach; panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny dachu lub stropodachu.

10. Dla terenu objętego planem nie stwierdza się wzrostu wartości wskutek uchwalenia planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.