

**UCHWAŁA NR XXXVII/386/21  
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 16 sierpnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 15-3/12, 15-2/2, 15-2/1 i 15-1/3 (fragment działki), położonych w Pabianicach przy ulicy Warszawskiej 71-73**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 15-3/12, 15-2/2, 15-2/1 i 15-1/3 (fragment działki), położonych w Pabianicach przy ulicy Warszawskiej 71-73, 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 15-3/12, 15-2/2, 15-2/1 i 15-1/3 (fragment działki), położonych w Pabianicach przy ulicy Warszawskiej 71-73, 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/130/19 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 3 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 15-3/12, 15-2/2, 15-2/1 i 15 - 1/3 (fragment działki), położonych w Pabianicach przy ulicy Warszawskiej 71-73.

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;

- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) 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 zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – z uwagi na brak takich dóbr w obszarze objętym planem;
- 2) 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu dzielą się na:

- 1) ogólne – mające zastosowanie dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem;
- 2) szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów, uzupełniające ustalenia ogólne.

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

5. Definiując ustalenia planu dla poszczególnych terenów, sporządzając wypisy i wyrisy z planu oraz badając zgodność planowanych na obszarze gminy przedsięwzięć z ustaleniami planu, należy brać pod uwagę zapisy zawarte we wszystkich rozdziałach uchwały oraz rysunek planu.

6. 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.

7. 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) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) działka budowlana – w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej ulicy, zlokalizowana pod kątem co najwyżej 50° w odniesieniu do linii zabudowy;

- 4) elewacja boczna – elewacja budynku widoczna z przestrzeni publicznej ulicy, nie będąca elewacją frontową;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu linia ograniczająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy (na nie więcej jednak niż 1,50 m): urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, tarasy, elementów nadwieszonych takich jak: łączniki, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu – o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej;
- 6) obiekt – obiekt budowlany w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Budowlane;
- 7) obiekty budowlane funkcjonujące sezonowo – w szczególności: altany, ogródki gastronomiczne, kioski, pawilony sprzedaży, wystawiennicze oraz obiekty obsługujące zorganizowane imprezy publiczne np. kiermasze, wystawy, festyny, o powierzchni każdego z nich nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, wysokości do najwyższego punktu przekrycia dachu do 5 m i lokalizowane na nie dłużej niż 6 miesięcy;
- 8) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 9) przepisy odrębne – obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ostateczne decyzje administracyjne;
- 10) 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;
- 11) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia (zabudowy na danej działce budowlanej oraz powierzchnia użytkowa w przypadku lokali i pomieszczeń wbudowanych) realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 40% powierzchni możliwej do zrealizowania na działce budowlanej;
- 12) rysunek planu – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 2 ust. 1 pkt. 2 uchwały;
- 13) teren – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określona symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi ten teren spośród innych;
- 14) usługi nieuciążliwe – działalność gospodarcza niepogarszająca standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowana do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego istniejącego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu lub stropodachu; parametr ten nie dotyczy wyniesionych ponad płaszczyznę dachu lub stropodachu elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych, pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 30 % powierzchni zabudowy budynku;
- 17) 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.**

### **Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów**

§ 5. 1. Dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu oraz ich symbole:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KDG – klasy głównej,
  - b) KDZ – klasy zbiorczej.

2. Ustala się następujący sposób oznaczania terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) symbole literowe oznaczają przeznaczenie podstawowe terenów zgodne z ustaleniami ust. 1.;
- 2) liczby porządkowe oznaczają kolejność wyznaczonych w planie terenów, dla których ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

- 1) stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo.

3. Realizacja zabudowy w oparciu o zasady zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.

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. Ze względu na prawidłowość funkcjonowania istniejącego lotniska obowiązują, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia dotyczące:

- 1) wysokości obiektów naturalnych oraz sztucznych, w tym obiektów budowlanych i umieszczonych na nich urządzeń;
- 2) budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą sprzyjać występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7. 1. Udział powierzchni biologicznie czynnej terenu w powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

4. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:

- 1) infrastruktury technicznej, w tym ujęć wody podziemnej;
- 2) dróg publicznych.

5. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować:

- 1) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenie norm dopuszczalnych stężeń określonych w przepisach odrębnych;
- 2) przekroczenie dopuszczalnych poziomów wibracji.

6. Obowiązek ograniczenia uciążliwości do granic działki lub lokalu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

7. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

8. Zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenów odpadów zaliczonych według przepisów odrębnych do kategorii odpadów niebezpiecznych.

9. 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.

10. Zakaz składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.

11. W zakresie ochrony przed hałasem – tereny oznaczone U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako "tereny mieszkaniowo-usługowe", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

12. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się:

- 1) 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;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

13. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zakaz stosowania do celów grzewczych paliw nie spełniających wymagań jakościowych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakaz stosowania urządzeń i instalacji przekraczających graniczne wartości emisji określone w przepisach odrębnych.

14. W zakresie ochrony wód ustala się:

- 1) 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;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz kształtowania i zagospodarowywania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki budowlane;

5) zakaz wyprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek.

15. Obszar zlokalizowany jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Niecka Łódzka":

- 1) zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 8. 1.** Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zharmonizowanie w zakresie kolorystyki i użytych materiałów powtarzalnych elementów zagospodarowania – w obrębie poszczególnych grup wyposażenia, w szczególności: ławek, latarni, nawierzchni chodników;
- 2) zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) oświetlenie terenów.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia ogólne w zakresie podziału nieruchomości oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

**§ 9. 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 parametrów nowych działek budowlanych określonych w Rozdziale 9 uchwały przy zachowaniu warunków określonych w niniejszym Rozdziale.

**§ 10. 1.** Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), wyznaczania linii rozgraniczających pasów drogowych, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w niniejszym Rozdziale oraz w Rozdziale 9 uchwały dla terenu, na jakim jest zlokalizowana).

2. Dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki budowlanej lub nieruchomości zgodnie z planem.

3. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

4. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastrukturalnych, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu do drogi publicznej.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 11.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ drogowy, w tym:

- 1) drogi klasy głównej – dwa fragmenty pasa drogowego ul. Warszawskiej (oznaczone 1.KDG i 2.KDG) z uwzględnieniem § 15 ust. 3 pkt. 8;
- 2) drogę klasy zbiorczej – fragment pasa drogowego ul. Bolesława Nawrockiego (oznaczoną 1.KDZ).

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

- 1) 3. KDG – droga publiczna klasy głównej (fragment pasa drogowego ul. Warszawskiej); szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu od 3,2 m do 5,4 m;
- 2) 4. KDG – droga publiczna klasy głównej (fragment pasa drogowego ul. Warszawskiej); szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu od 0,0 m do 4,1 m;
- 3) KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej (fragment pasa drogowego ul. Bolesława Nawrockiego); szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu od 1,7 m do 4,2 m.

3. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) z uwagi na wskazanie terenów dróg jako terenów przestrzeni publicznej – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały.

**§ 12.** 1. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach terenu inwestycji, ustala się ich następujące ilości:

- 1) dla lokali mieszkalnych co najmniej 1 miejsce na każde 2 lokale mieszkalne;
- 2) dla usług co najmniej 1 miejsce na każdy lokal usługowy;
- 3) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. 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.

4. Realizacja miejsc do parkowania jedynie jako towarzyszących realizowanej funkcji (przeznaczeniu terenu).

**§ 13.** 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej (poza obszarem objętym planem);
- 3) możliwość realizacji i korzystania z indywidualnych ujęć wody.

2. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej (poza obszarem objętym planem);
- 3) oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
    - 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
    - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie do sieci z obowiązkiem wcześniejszego retencjonowania ich nadmiaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  4. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
    - 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
    - 2) zasilanie z istniejącej sieci niskiego napięcia (poza obszarem objętym planem) lub z odnawialnych źródeł energii;
    - 3) w zakresie stacji transformatorowych dopuszczenie:
      - a) realizacji stacji SN/nn jako wbudowanych lub wolnostojących,
      - b) realizacji stacji transformatorowych słupowych SN/nn z możliwością ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg.
  5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - 1) budowę urządzeń i sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
    - 2) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej (poza obszarem objętym planem);
  6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
    - 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
    - 2) zaopatrzenie 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 po jej rozbudowie.
  7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
    - 1) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
    - 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
  8. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:
    - 1) 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;
    - 2) 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.



## **Rozdział 8.**

### **Wysokość stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości**

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

- 1) dla terenu 1.U w wysokości: 20%;
- 2) dla terenu 2.U w wysokości: 10%.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) podstawowe – teren zabudowy usługowej z uwzględnieniem zapisów § 15 ust. 7;
- 2) uzupełniające:
  - a) lokale mieszkalne,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterach budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
  - a) dla kondygnacji nadziemnych: minimalny – 0,05, maksymalny – 2,5,
  - b) dla kondygnacji podziemnych: maksymalny – 2,0;
- 5) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 uchwały;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych i bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) przeznaczenia podstawowego: 20 m, przy czym wysokość ściany sytuowanej w południowej granicy działki nie może przekraczać wysokości 12 m mierzonej od istniejącego poziomu gruntu,
  - b) przeznaczenia uzupełniającego: 20 m, przy czym w pasie terenu szerokości 3 m wzdłuż południowej granicy działki - 12 m,
  - c) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m;
- 2) geometria dachów:
  - a) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - b) dopuszczenie dachów mansardowych, o kącie połaci stromej do 80°;

- 3) zakaz lokalizowania zapleczy usług w elewacji frontowej;
- 4) zakaz lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat garażowych i gospodarczych jako frontowych;
- 5) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki oraz w rozwiązaniach architektonicznych budynków i zastosowanych materiałach wykończeniowych, szczególnie eksponowanego widoku z ulic sklasyfikowanych jako główna (Warszawska) i zbiorcza (Bolesława Nawrockiego);
- 6) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki oraz rozwiązaniach architektonicznych budynków i zastosowanych materiałach wykończeniowych, zapisów § 16 ust. 5 pkt. 1 lit. b;
- 7) obowiązek ujednoczenia kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach działki budowlanej;
- 8) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w bryłę budynku o funkcji usługowej lub integralnie z nim związanych;
- 9) dla garaży wbudowanych w bryłę budynku o funkcji usługowej obowiązuje wspólny wjazd, dopuszcza się pojedyncze, odrębne wjazdy w przypadku ich lokalizacji od strony podwórza;
- 10) dopuszcza się zagospodarowanie funkcją garażową nie więcej niż 50 % długości parteru elewacji frontowej.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej: 1 000 m<sup>2</sup>.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6, ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>;
- 3) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;
- 4) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w pkt. 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

7. W zakresie wymagań wynikających ze szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się zakaz lokalizacji usług innych niż nieuciążliwe.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) podstawowe – teren zabudowy usługowej z uwzględnieniem zapisów § 16 ust. 8;
- 2) uzupełniające:
  - a) lokale mieszkalne,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla kondygnacji nadziemnych: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,5,
  - b) dla kondygnacji podziemnych: maksymalny – 2,0;

- 4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem warunków:
  - a) dla działki o nr. ew. 15-3/12 w jej południowej granicy, zaś w pozostałych granicach jedynie w odległości do 8 m od południowej granicy tej działki,
  - b) dla działki o nr. ew. 15-2/2 w jej południowej i zachodniej granicy, a w pozostałych granicach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 12 uchwały, przy czym dla budynku istniejącego na dzień wejścia w życie planu (budynek wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: 0.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) przeznaczenia podstawowego:
    - dla działki o nr. ew. 15-3/12: 14 m, przy czym wysokość ścian sytuowanych bezpośrednio przy granicach działki nie może przekraczać 6 m od istniejącego poziomu gruntu,
    - dla działki o nr. ew. 15-2/2: 12 m, przy czym wysokość ściany sytuowanej w południowej granicy działki nie może przekraczać wysokości 10 m mierzonej od istniejącego poziomu gruntu,
  - b) przeznaczenia uzupełniającego: 10 m,
  - c) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m;
- 2) geometria dachów:
  - a) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
  - b) dopuszczenie dachów mansardowych, o kącie połaci stromej do 80°;
- 3) obowiązek ujednoczenia kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizowania zapleczy usług w elewacji frontowej;
- 5) zakaz lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat garażowych i gospodarczych jako frontowych;
- 6) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki, w rozwiązaniach architektonicznych budynków oraz zastosowanych materiałach wykończeniowych szczególnie eksponowanego widoku z ulicy sklasyfikowanej jako główna (Warszawska);
- 7) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki, rozwiązaniach architektonicznych budynków oraz zastosowanych materiałach wykończeniowych zapisów § 16 ust. 5 pkt 1 lit. b;
- 8) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w bryłę budynku o funkcji usługowej lub integralnie z nim związanych, z zastrzeżeniem warunków ust. 5 pkt 1;
- 9) dla garaży wbudowanych w bryłę budynku o funkcji usługowej obowiązuje wspólny wjazd, dopuszcza się pojedyncze, odrębne wjazdy w przypadku ich lokalizacji od strony podwórza, z zastrzeżeniem warunków ust. 5 pkt 1;
- 10) dopuszcza się zagospodarowanie funkcją garażową nie więcej niż 50 % długości parteru elewacji frontowej, z zastrzeżeniem warunków ust. 5 pkt 1.

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

1) dla budynku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu – obowiązują następujące wymogi:

- a) ochronie podlega skala obiektu, detal architektoniczny, historyczny, podział okien i elewacji, proporcje otworów okiennych i drzwiowych, forma dachu, pierwotny materiał wykonania: elewacji, pokrycia dachu, stolarki okiennej i drzwiowej,
- b) zmiany w otoczeniu zabytku, budowa nowych obiektów oraz sposób zagospodarowania przestrzeni nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku, jego wartości i walorów ekspozycyjnych,
- c) dopuszcza się rozbudowę budynku, jako podporządkowaną architekturze zabytkowej, jedynie od strony południowej w postaci parterowych werand, ogrodów zimowych, łączników komunikacyjnych realizowanych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych budynku,

d) dopuszcza się remont i przebudowę zabytku z zachowaniem poniższych warunków:

- zakaz montowania na elewacjach frontowych i bocznych: przewodów instalacyjnych i urządzeń technicznych, w szczególności służących klimatyzacji i wentylacji, anten, przewodów kominowych skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji, z wyjątkiem urządzeń służących iluminacji,
- montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych, realizacja tarasów, schodów i zadaszeń w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
- zakaz stosowania krat okiennych i drzwiowych na elewacjach, z wyłączeniem krat zgodnych z cechami historycznymi zabytku,

e) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony zabytków.

6. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej – 1 000 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6, ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 1 000 m<sup>2</sup>;
- 3) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;
- 4) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w pkt. 3 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

8. W zakresie wymagań wynikających ze szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji usług innych niż nieuciążliwe;
- 2) zakaz lokalizacji szpitali, domów pomocy społecznej i opieki oraz obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

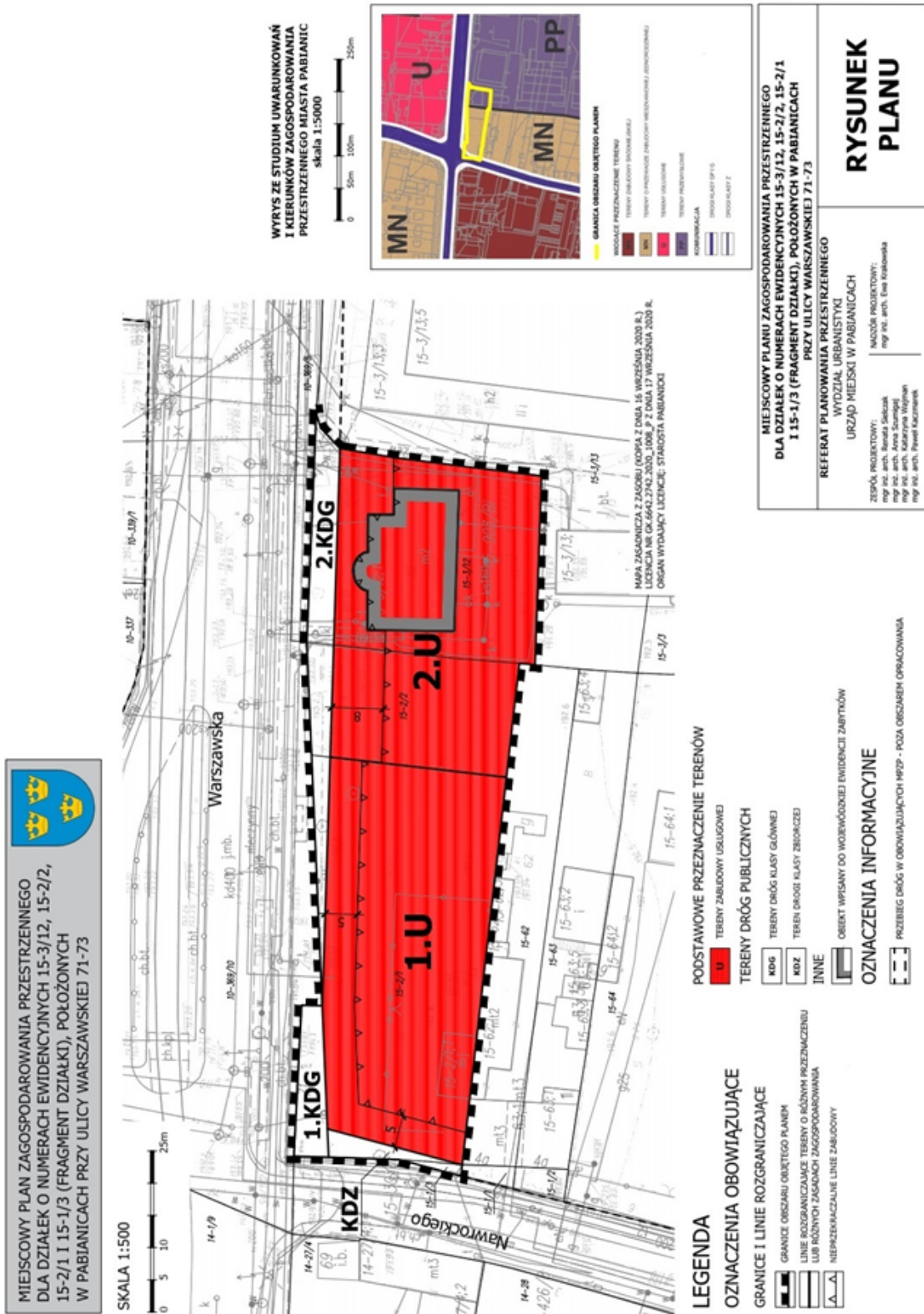
**Rozdział 10.**  
**Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pabianicach

**Krzysztof Rąkowski**

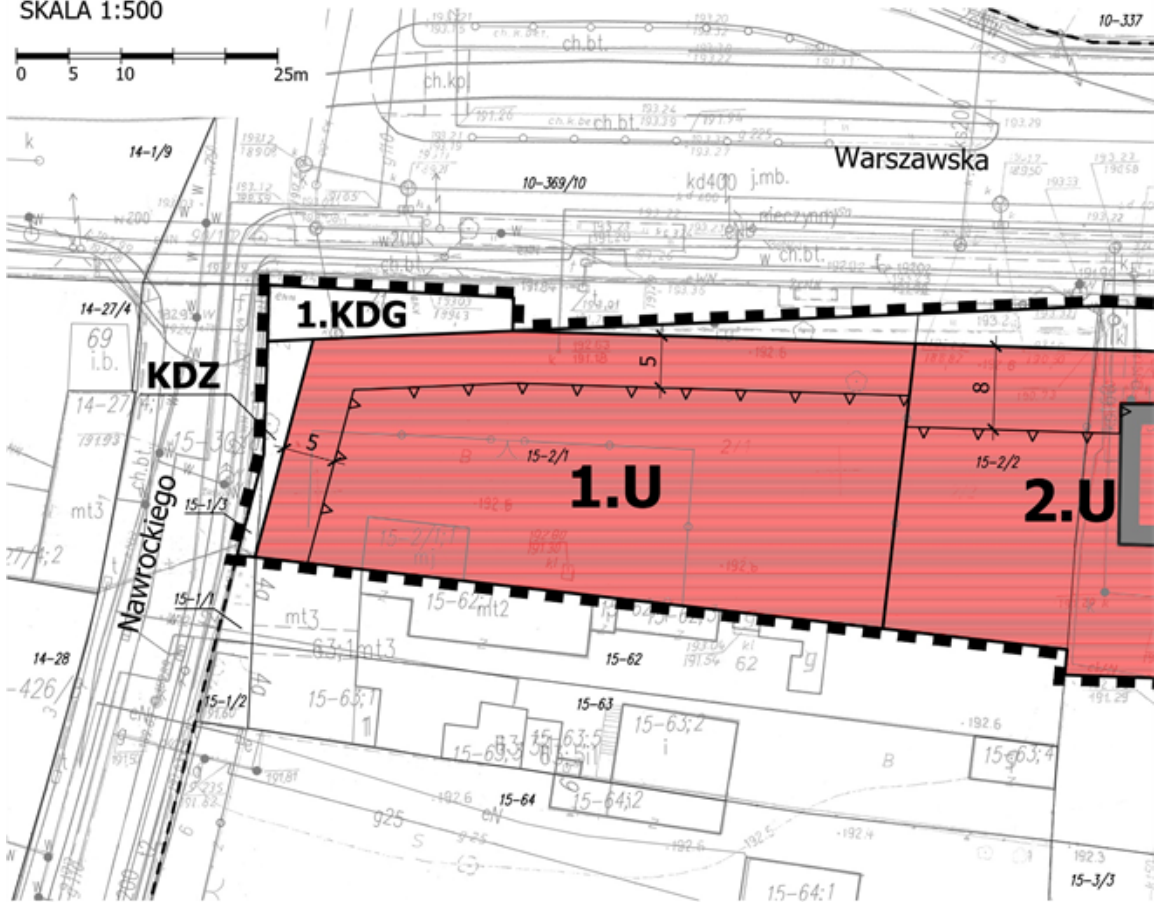
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/386/21  
 Rady Miejskiej w Pabianicach  
 z dnia 16 sierpnia 2021 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 15-3/12, 15-2/2,  
15-2/1 I 15-1/3 (FRAGMENT DZIAŁKI), POŁOŻONYCH  
W PABIANICACH PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ 71-73






SKALA 1:500



## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



#### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

### PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

#### TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

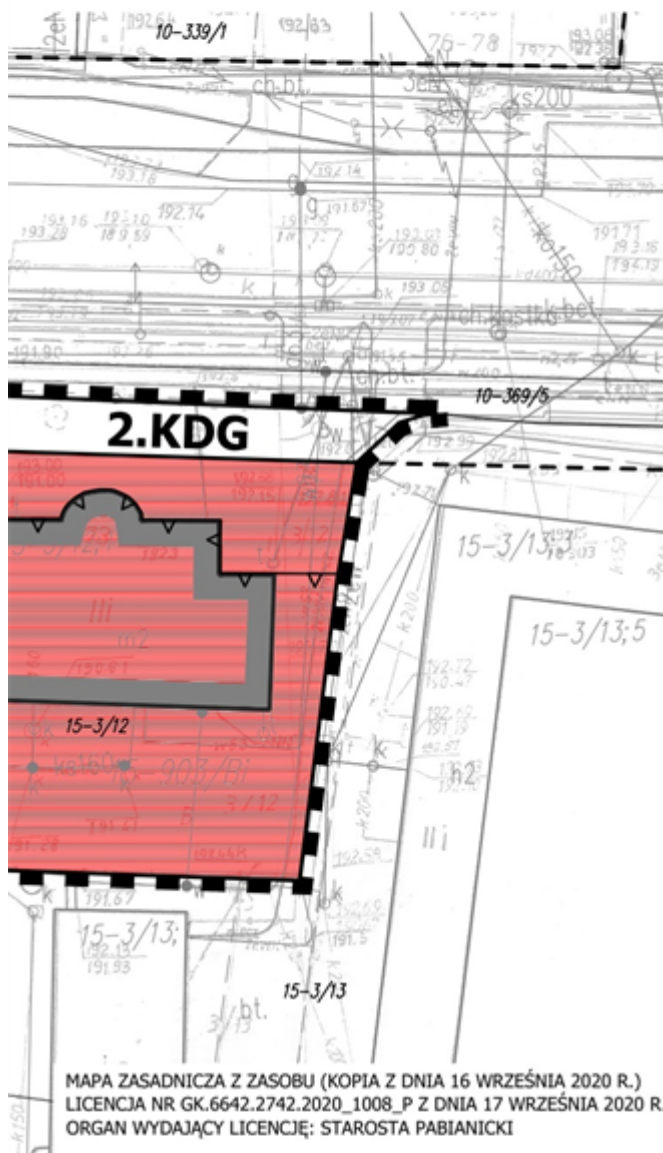
-  TERENY DRÓG KLASY GŁÓWNEJ
-  TERENY DRÓG KLASY ZBIORCZEJ

#### INNE

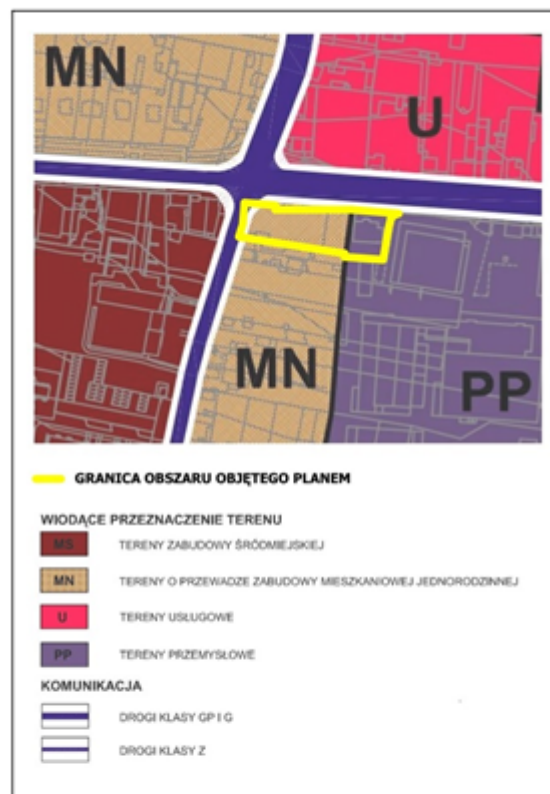
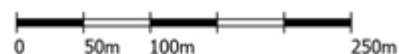
 OBIEKT WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

 PRZEBIEG DRÓG W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP - POZA OBSZAREM OPRACOWANIA



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO MIASTA PABIANIC  
 skala 1:5000**



<p><b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO          DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 15-3/12, 15-2/2, 15-2/1          I 15-1/3 (FRAGMENT DZIAŁKI), POŁOŻONYCH W PABIANICACH          PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ 71-73</b></p>	
<p><b>REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO          WYDZIAŁ URBANISTYKI          URZĄD MIEJSKI W PABIANICACH</b></p>	
<p>ZESPÓŁ PROJEKTOWY:          mgr inż. arch. Renata Sielczak          mgr inż. arch. Anna Szumigaj          mgr inż. arch. Katarzyna Wajman          mgr inż. arch. Paweł Kaczmarek</p>	<p>NADZÓR PROJEKTOWY:          mgr inż. arch. Ewa Krakowska</p>
<p><b>RYSUNEK          PLANU</b></p>	





**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 16 sierpnia 2021 r. w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 15-3/12, 15-2/2, 15-2/1 i 15-1/3 (fragment działki), położonych w Pabianicach przy ulicy Warszawskiej 71-73**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038), 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 i 922) Rada Miejska w Pabianicach, po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, podtrzymuje stanowisko Prezydenta Miasta Pabianic w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego.

Procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu: od 19.05.2021 r. do 18.06.2021 r., wyznaczony termin składania uwag do projektu planu do 8.07.2021 r. :

1. Uwaga wniesiona w dniu 2.07.2021 r., dotyczy działki nr ewid. 15-3/12, ul. Warszawska 73.

Treść uwagi: Zmiana parametru wymaganych miejsc parkingowych dla funkcji usługowej, aby dla analizowanego terenu wynosił on (na przykład) jedno miejsce postojowe na 150 (lub 100) metrów powierzchni usługowej netto w budynku.

**Prezydent Miasta Pabianic nie uwzględnił wniesionej uwagi w części dotyczącej nowej zabudowy.**

Uzasadnienie:

Przeznaczenie obszaru objętego m.p.z.p. pod zabudowę usługową z możliwością rozbudowy już istniejącej historycznej zabudowy, wymaga zapewnienia mu obsługi komunikacyjnej, w tym określenia ilości miejsc do parkowania, adekwatnej do planowanej funkcji. Plan określa parametr minimalnej ilości miejsc parkingowych dla NOWEJ zabudowy w powiązaniu z parametrem ilościowym lokali usługowych/lub mieszkalnych w ilości 1 miejsce na 1 lokal usługowy oraz 1 miejsce na 2 lokale mieszkalne. Tak określone w projekcie m.p.z.p. minimalne ilości miejsc do parkowania, w porównaniu z wymaganiami określonymi w obowiązujących planach miejscowych o podobnych parametrach funkcjonalnych i lokalizacyjnych są wartościami już zmniejszonymi. Dalsze ich ograniczanie doprowadzi do utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu terenu i potencjalnych konfliktów społecznych.

**Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianic.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/386/21

Rady Miejskiej w Pabianicach

z dnia 16 sierpnia 2021 r.

## **Rozstrzygnięcie**

**Rady Miejskiej w Pabianicach**  
**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 2021 r. 741, 784 i 922), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 15-3/12, 15-2/2, 15-2/1 i 15-1/3 (fragment działki), położonych w Pabianicach przy ulicy Warszawskiej 71-73 - Rada Miejska w Pabianicach postanawia, co następuje:

**§ 1.** Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Pabianicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 15-3/12, 15-2/2, 15-2/1 i 15-1/3 (fragment działki), położonych w Pabianicach przy ulicy Warszawskiej 71-73, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/386/21

Rady Miejskiej w Pabianicach

z dnia 16 sierpnia 2021 r.

Załącznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**