

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

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 2-73/11, 2-73/12, 2-74/9, 2-74/10, 2-75/6, 2-76/3, 2-77/5, 2-78/4 (fragment działki) i 2-78/5, położonych w Pabianicach w rejonie ul. Morelowej**

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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784 oraz 922), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 2-73/11, 2-73/12, 2-74/9, 2-74/10, 2-75/6, 2-76/3, 2-77/5, 2-78/4 (fragment działki) i 2 - 78/5, położonych w Pabianicach w rejonie ul. Morelowej, 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.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 2-73/11, 2-73/12, 2-74/9, 2-74/10, 2-75/6, 2-76/3, 2-77/5, 2-78/4 (fragment działki) i 2 - 78/5, położonych w Pabianicach w rejonie ul. Morelowej, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, w postaci rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 wraz z wrysem 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 uchwała się w związku z uchwałą Nr X/116/19 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 3 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 2-73/11, 2-73/12, 2-74/9, 2-74/10, 2-75/6, 2-76/3, 2-77/5, 2-78/4 (fragment działki) i 2-78/5, położonych w Pabianicach w rejonie ul. Morelowej.

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) 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;

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – z uwagi na niewystępowanie form ochrony konserwatorskiej w obszarze objętym planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z uwagi na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem;
- 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – z uwagi na brak ww. wzrostu w wyniku uchwalenia planu.

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 26 lutego 2021 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) 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;
- 3) obiekt – obiekt budowlany w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Budowlane;
- 4) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 5) przepisy odrębne – obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) 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;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia (zabudowy na danej działce budowlanej lub 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;

- 8) rysunek planu – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 2 ust. 1 pkt. 2 uchwały;
- 9) teren – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określona symbolami literowymi;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) 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.

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 szczegółowe**

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) podstawowe – teren zabudowy usługowej - usług oświaty;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi sportu, usługi zdrowia,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 2,0;
- 4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg (poza obszarem objętym planem);
- 7) zapewnienie miejsc parkingowych w następującej ilości:
  - a) dla usług oświaty co najmniej 1 miejsce na 7 pracowników zatrudnionych w obiekcie,
  - b) dla pozostałych usług co najmniej 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - c) 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. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: 20 m,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: 6 m,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć rzędnej 209 m n.p.m;
  - d) łączna powierzchnia całkowita elementów komunikacji pionowej oraz pomieszczeń technicznych wykraczających ponad wysokość określoną w ust. 4 pkt 1 lit. a nie może przekroczyć 40 % powierzchni zabudowy budynku;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°.

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

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) obowiązek zharmonizowania budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat z zabudową funkcji podstawowej, tak by stworzyć spójny zespół zabudowy;
- 3) dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej obowiązują przepisy odrębne w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

6. 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 znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 4) 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;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości do granic terenu lub lokalu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 7) zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenu odpadów zaliczonych według przepisów odrębnych do kategorii odpadów niebezpiecznych;
- 8) 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;
- 9) zakaz składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem – teren zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako "tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 11) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie w obrębie terenu 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;
- 12) 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;
- 13) 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;

14) 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.

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 – 3 000,00 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki planu);
- 2) dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki budowlanej lub nieruchomości zgodnie z planem oraz dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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 – 20,00 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki – 3 000,00 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 sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
- 3) oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie do sieci z obowiązkiem wcześniejszego retencjonowania ich nadmiaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą 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) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, po jej rozbudowie;
- 8) w zakresie telekomunikacji - obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 10) 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.

**§ 6.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – pas drogowy (fragment ulicy Cyprysowej) - trójkąt widoczności;
- 2) wymiar w liniach rozgraniczających w obszarze planu - trójkąt prostokątny o bokach 3 m;
- 3) zagospodarowanie spójne z zagospodarowaniem pasa drogowego ul. Cyprysowej z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

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