

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
o numerach ewidencyjnych 6-315/1, 6-315/2 i 6-344/6, położonych w Pabianicach
przy ul. Jana Pawła II 48 i 48 A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 6-315/1, 6-315/2 i 6-344/6, położonych w Pabianicach przy ul. Jana Pawła II 48 i 48 A, 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 6-315/1, 6-315/2 i 6-344/6, położonych w Pabianicach przy ul. Jana Pawła II 48 i 48 A, 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 XXV/279/20 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 6-315/1, 6-315/2 i 6-344/6, położonych w Pabianicach przy ul. Jana Pawła II 48 i 48 A.

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 29 grudnia 2023 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 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;
- 8) rysunek planu – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 2 ust. 1 pkt. 2 uchwały;

- 9) teren – wydzielona liniami rozgraniczającym nieruchomości, oznaczona w tekście oraz na rysunku planu symbolem literowym, który oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
- 10) teren inwestycji – działka budowlana lub zespół takich działek bezpośrednio z sobą graniczących, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 11) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) uzupełniające – usługi.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35 % powierzchni terenu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 % powierzchni terenu;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,8;
- 4) możliwość lokalizacji zabudowy w granicy działki;
- 5) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 25 % powierzchni terenu;
- 6) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z ul. Jana Pawła II (poza obszarem objętym planem) oraz z publicznej drogi wewnętrznej (poza obszarem objętym planem).

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) przeznaczenia podstawowego: 13 m,
 - b) przeznaczenia uzupełniającego: 6 m
 - c) budynków garażowych i gospodarczych: 6 m;
- 2) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°;
- 3) realizacja nowej zabudowy wielorodzinnej w postaci budynków zawierających maksymalnie 6 lokali mieszkalnych.

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

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) możliwość docieplenia o max. 30 cm, a także przebudowy, nadbudowy (jedynie w ramach przebudowy dachu do maksymalnej wysokości określonej w pkt 4) i bieżącej konserwacji fragmentu istniejącego budynku znajdującego się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy;
- 3) zakaz lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat jako frontowych od strony ul. Jana Pawła II;

- 4) dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, w przedmiocie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, obowiązują przepisy odrębne w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 5) 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.
6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych 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 lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 4) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
 - 5) 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;
 - 6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
 - 7) 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;
 - 8) zakaz składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska;
 - 9) w zakresie ochrony przed hałasem – teren zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako "tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury, 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;
 - 11) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) zakaz stosowania do celów grzewczych paliw niespełniających wymagań jakościowych wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) zakaz stosowania urządzeń i instalacji przekraczających graniczne wartości emisji określone w przepisach odrębnych;
 - 12) 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;
- 13) obszar zlokalizowany jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Niecka Łódzka" – obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

7. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się nakaz ich realizowania w ramach terenu inwestycji w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 1 miejsce na każde mieszkanie;
- 2) dla usług co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu;
- 3) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich;
- 4) wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:
 - a) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej,
 - b) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku,
 - 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, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

8. 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 – 1 200 m²;
- 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, poprawy istniejącego zagospodarowania celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone planem);
- 3) dokonywany podział musi zapewnić każdej działce:
 - a) możliwość zagospodarowania nieruchomości zgodnie z planem,
 - b) możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
 - c) dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. 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 – 15 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki – 1 200 m²,
 - 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 w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej (poza obszarem objętym planem);
- 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej oraz projektowanej 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) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej nakaz zagospodarowania wód deszczowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej;
- 5) separację zanieczyszczeń u źródeł ich powstawania;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem pkt. 11;
- 7) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej (poza obszarem objętym planem) lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą z:
 - a) indywidualnych instalacji lub urządzeń ogrzewczych na paliwa nieodnawialne, spełniających wymogi standardów emisyjnych, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem pkt. 11,
 - c) sieci ciepłej (poza obszarem objętym planem);
- 9) w zakresie telekomunikacji - obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 11) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakaz lokalizacji biogazowni oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) możliwość wykorzystania pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) lokalizacja paneli słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach lub stropodachach, przy czym panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykroczać poza obrys zewnętrzny dachu lub stropodachu.

11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 15 %.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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