



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 czerwca 2025 r.

Poz. 6603

UCHWAŁA NR XVII/104/2025 RADY GMINY PABIANICE

z dnia 26 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr LXVI/443/2022 Rady Gminy Pabianice z dnia 26 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej, uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice” uchwalonej Uchwałą Nr XLIII/290/2021 z dnia 30 marca 2021 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pabianice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pabianice o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;

- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nadzorcze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartych szpalerach.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) granice stref ochrony archeologicznej;
- 7) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 220 kV;
- 8) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 9) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 10) obszary zmeliorowane;
- 11) szlak migracyjny;
- 12) zieleni izolacyjna;
- 13) linie wymiarowe.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U;
- 3) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem 1U-P;
- 4) teren usług lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem 1U-RZ;
- 5) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM;
- 7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami 1RN, 2RN;
- 8) teren gazownictwa oznaczony symbolem 1IG;
- 9) tereny drogi ekspresowej oznaczone symbolami 1KDS, 2KDS;
- 10) teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG;
- 11) tereny drogi zbiorczej oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 12) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD;

13) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a także ich rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi wyłącznie na działkach o szerokości frontu poniżej 20,0 m na terenach oznaczonych MN, MN-U, U-RZ, IG;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie zieleni izolacyjnej oznaczonym na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN-U, U-RZ, U-P, RZ, RZM, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do ziemi i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów w zasięgu obszarów zmeliorowanych,
 - c) dopuszczenie skanalizowania lub zmiany przebiegu rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w zakresie ochrony przyrody:
 - a) nakaz zachowania ciągłości szlaków migracyjnych dla płazów i małych zwierząt wzdłuż rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu w granicach obszaru objętego planem,
 - b) nakaz zachowania otwartego charakteru rowów melioracyjnych oraz odtworzenia zieleni towarzyszącej w pasie o szerokości po 3 m od krawędzi rowu w obie strony w przypadku zmiany przebiegu szlaków migracyjnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) RZ i RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

a) ochronę stanowisk archeologicznych nr AZP 68-50/151, 68-50/202, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) strefy ochrony archeologicznej zgodnie z rysunkiem planu,

c) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi przy realizacji robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 68-50/202 ujętego w gminnej ewidencji zabytków,

d) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach stref ochrony archeologicznej;

2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401.

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

1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;

2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,

b) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

- minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

- kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi do czasu skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznych, o szerokości:

a) dla linii najwyższych napięć 220 kV – po 25,0 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla linii średniego napięcia 15 kV – po 7,5 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 MOP 5,5 MPa relacji Pabianice – Sieradz, przebudowanego w 2011 roku, o szerokości 6,0 m, tj. po 3,0 m od osi gazociągu w obie strony, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zakresie wysokości obiektów i urządzeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy lotniska Łódź;
- 4) strefę ochronną obszaru kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:

- układ drogi zbiorczej, dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z wykluczeniem możliwości obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi ekspresowej oraz drogi dojazdowej biegnącej w jej pasie;
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) parametry terenu drogi ekspresowej oznaczonego symbolem 1KDS:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 9 do 123 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) parametry terenu drogi ekspresowej oznaczonego symbolem 2KDS:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 33 do 253 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) parametry terenu drogi głównej oznaczonego symbolem 1KDG:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 17 do 72 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 1KDZ:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 9 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 2KDZ:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

g) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 40 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

h) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 0 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

i) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR:

- lokalizacja drogi wewnętrznej,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - j) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR:
 - lokalizacja drogi wewnętrznej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - k) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - 2 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - l) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków do przydomowych lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich powtórnego wykorzystania na cele bytowe i technologiczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych, technologicznych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - c) dopuszczenie pozyskiwania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,80,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 8,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,
 - c) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia działki sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,80,

- minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 8,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,
 - c) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia działki sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na **terenie usług lub produkcji** oznaczonym symbolem 1U-P:

- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) urządzeń technologicznych,
 - c) parkingów naziemnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 4,20,
 - minimalna – 0,001,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 25,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia działki sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na **terenie usług lub zabudowy związanej z rolnictwem** oznaczonym symbolem 1U-RZ:

- 1) ustala się lokalizację budynków związanych z działalnością rolniczą lub budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) budowli rolniczych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,20,
 - minimalna – 0,001,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,
 - c) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na **terenach zabudowy związanej z rolnictwem** oznaczonych symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ:

- 1) ustala się lokalizację gruntów ornych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej,
 - b) budowli rolniczych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji wodnych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,001,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku i wiaty – nie więcej niż 10,0 m,
 - budowli rolniczych – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na **terenach zabudowy zagrodowej** oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM:

- 1) ustala się lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) budowli rolniczych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) zbiorników wodnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,00,
 - minimalna – 0,001,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku i wiaty – nie więcej niż 10,0 m,
 - budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na **terenach rolnictwa z zakazem zabudowy** oznaczonych symbolami 1RN, 2RN:

- 1) ustala się lokalizację gruntów ornych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na **terenie gazownictwa** oznaczonym symbolem IIG:

- 1) ustala się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna – 0,001,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
- b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 23. 1. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 25% dla terenów oznaczonych symbolem U-P.

2. Dla pozostałych terenów stwierdza się, że nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w ustawie, w związku z czym nie ustala się stawki procentowej.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

§ 25. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

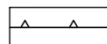
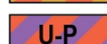
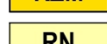
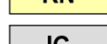
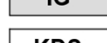
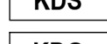
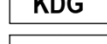
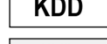
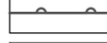
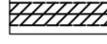
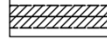
Przewodniczący Rady Gminy
Pabianice

Jerzy Błoch

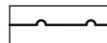
z dnia 26 maja 2025 r.



OZNACZENIAOZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
	TEREN USŁUG LUB ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
	TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	TEREN GAZOWNICTWA
	TEREN DROGI EKSPRESOWEJ
	TEREN DROGI GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFY OCHRONNE NAPIĘTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH NA WYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
	STREFY OCHRONNE NAPIĘTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	OBSZARY ZMELIOROWANE
	SZLAK MIGRACYJNY
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	LINIE WYMIAROWE [m]

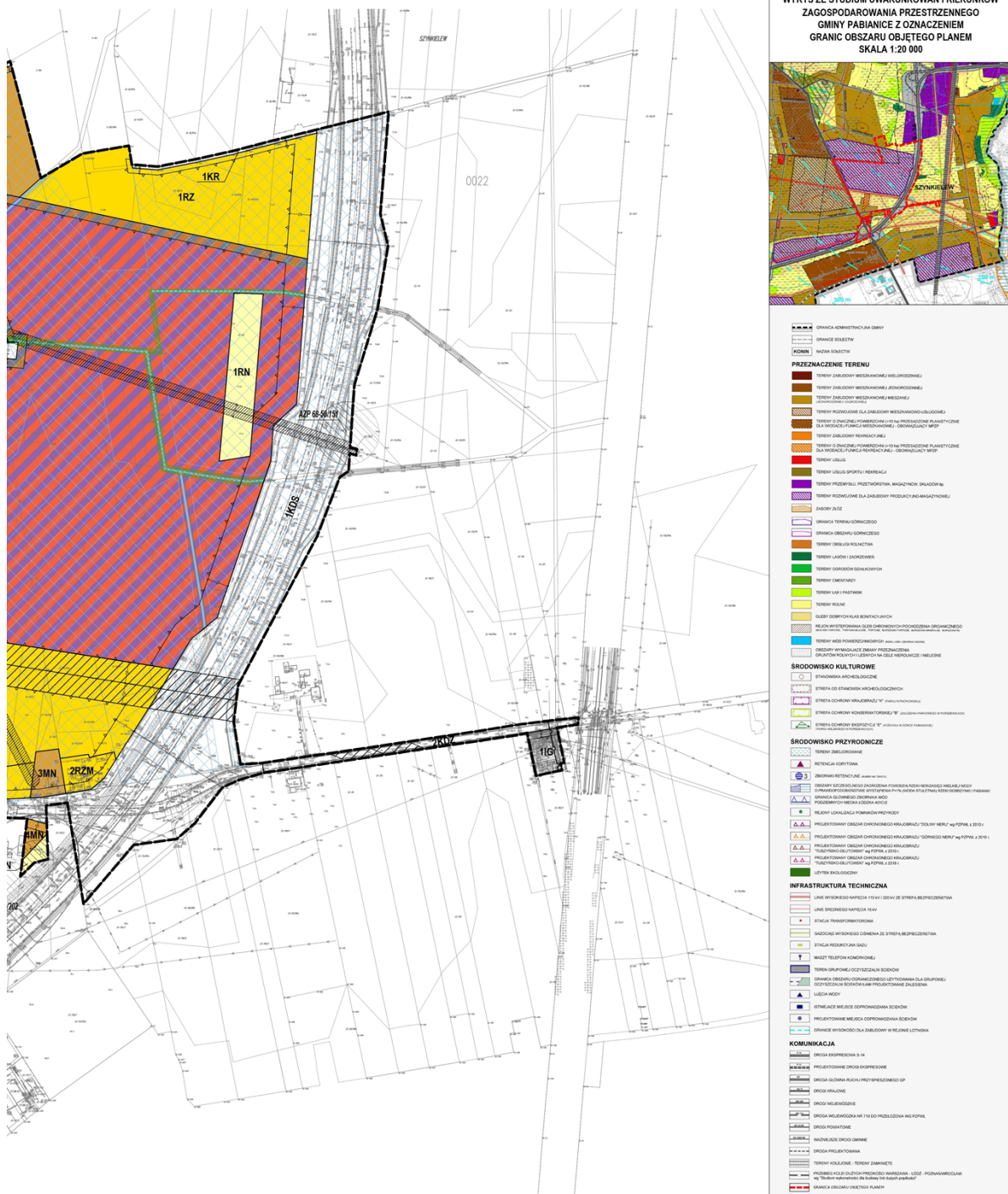
OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

	STREFA OCHRONNA OBSZARU KOLEJOWEGO
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	ROWY MELIORACYJNE

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU:

- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401
- POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY DLA LOTNISKA ŁÓDŹ





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/104/2025

Rady Gminy Pabianice

z dnia 26 maja 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY PABIANICE**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), oraz rozstrzygnięć Wójta Gminy Pabianice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 25 lutego 2025 r. do 18 marca 2025 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 1 kwietnia 2025 r., a także podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 8 kwietnia 2025 r. do 29 kwietnia 2025 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 13 maja 2025 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/104/2025

Rady Gminy Pabianice

z dnia 26 maja 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY PABIANICE**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), Rada Gminy Pabianice rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szynkielewie i Górcie Pabianickiej, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

- 1) komunikacji – budowa drogi dojazdowej;
- 2) infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pabianice;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pabianice;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/104/2025

Rady Gminy Pabianice

z dnia 26 maja 2025 r.

Zalacznik4.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