

Pabianice, 07.05.2018 r.

UR.6727.201.2018

**Wydział Inwestycji i Eksploatacji  
w/m**

**WYPIS Z TEKSTU PLANU**

Odpowiadając na wystąpienie z dnia: 30.04.2018 r. IE.7013.5.2018

w sprawie wydania: wypisu z tekstu i wyrys z rysunku planu

Wydział Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Pabianicach informuje, iż zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym tereny w Pabianicach: pierwszy ograniczony ulicami: ul. Gen. "Waltera" Janke, ul. Projektowaną 6KD-G2/2, granicą Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, granicą lasu i ul. Sienną oraz drugi ograniczony ulicami: ul. Popławską (dawny ślad), ul. Smugową, ul. Bugaj, korytem rzeki Dobrzyńki, ul. Świetlickiego, ul. Gen. „Waltera” Janke (uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach Nr LVII/729/14 z dnia 15.05.2014r. oraz Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Łódzkiego Nr PNK-I.4131.365.2014 z dnia 18.06.2014 r. - Dz. Urz. Woj. łódz. z dnia 23.06.2014 r., poz. 2510 i 2511)

teren przy ul.: **Popławskiej – dz. nr 228/4, 298/1, 301/11, 301/13 (obwód P-19)**

położony jest w jednostkach przestrzennych: **3.KDL**

**Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są oznaczeniami obowiązującymi:**

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) symbole – cyfrowe i literowe określające przeznaczenie wyznaczonych w planie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu – inne niż wymienione w ust. 1 – mają charakter informacyjny.

**§7. 1. Dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi typów terenów ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole oznaczone na rysunkach planu:**

- 1) MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – o rozpoczętych procesach inwestycyjnych;
- 2) MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – o nierozpoczętych procesach inwestycyjnych;
- 3) MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – o rozpoczętych procesach inwestycyjnych, z ograniczeniami w zabudowie;
- 4) MW1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – o rozpoczętych procesach inwestycyjnych, z udziałem zabudowy usługowej wolnostojącej;
- 5) MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – o rozpoczętych procesach inwestycyjnych;
- 6) MW3 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – o nierozpoczętych procesach inwestycyjnych, z udziałem zabudowy usługowej wolnostojącej;
- 7) U1 – tereny usług;
- 8) U2 – tereny usług – z zakazem realizacji budynków;

- 9) UMN1 – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) UMN2 – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z ograniczeniami w zabudowie;
- 11) UC – teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i usług;
- 12) ZL – teren lasu;
- 13) ZP1 – teren zieleni urządzonej – park;
- 14) ZP2 – teren zieleni urządzonej, z możliwością realizacji zabudowy sportowo-rekreacyjnej;
- 15) ZP3 – tereny zieleni urządzonej – skwer;
- 16) WS – teren wód powierzchniowych – rzeka;
- 17) KP – teren komunikacji pieszo-kołowej – plac;
- 18) KS – teren parkingu, garaży;
- 19) **KD – tereny dróg publicznych, w tym:**
  - a) **KDL – dróg klasy lokalnej,**
  - b) **KDD – dróg klasy dojazdowej.**

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

- 1) symbole literowe i cyfrowe oznaczają przeznaczenie podstawowe typów terenów zgodne z ustaleniami ust. 1.;
- 2) liczby porządkowe oznaczają wyznaczone w planie tereny, dla których ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania.

#### **§ 8. Ile razy w uchwale jest mowa o:**

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) licu budynku – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku stanowiącą minimum 80% długości całkowitej rzutu poziomego ściany budynku;
- 3) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce postojowe lub garażowe;
- 4) małych domach mieszkalnych – należy przez to rozumieć budynki obejmujące od dwóch do czterech samodzielnych lokali mieszkalnych każdy;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na nie więcej niż 1,20 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą odległość od linii rozgraniczającej, zgodnie z którą należy sytuować lico budynku przy czym część budynku sytuowana w tej linii nie może mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne (nie dotyczy obiektów małej architektury);
- 7) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ostateczne decyzje administracyjne;
- 9) przeznaczeniu terenu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej, który dominuje na działce budowlanej, jest realizowany w pierwszej kolejności i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;
- 10) przeznaczeniu terenu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia zabudowy realizowanej na danej działce budowlanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu;

- 11) reklamie – należy przez to rozumieć formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
- 12) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące integralną część jego ustaleń, określone w § 1 pkt 1 uchwały;
- 13) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pabianicach;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć rodzaje działalności nie zakwalifikowane według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których prowadzenie nie może powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przekroczenia obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi;
- 16) wydarzeniu o charakterze krótkotrwałym – należy przez to rozumieć wydarzenie związane z działalnością gminy, jednostek samorządowych, organizacji społecznych itp. bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, kulturowe, religijne lub gospodarcze trwające nie dłużej niż 14 dni;
- 17) tymczasowych obiektach budowlanych funkcjonujących sezonowo (nie dłużej niż 3 miesiące) – należy przez to rozumieć altany, ogródki gastronomiczne, kioski, pawilony sprzedaży i wystawiennicze itp.;
- 18) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) zespole garażowym – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt budowlany (wolnostojący lub dobudowany do innego obiektu) przeznaczony do przechowywania samochodów posiadający co najmniej 4 stanowiska parkingowe przeznaczony do zaspokojenia potrzeb parkingowych na danej działce budowlanej.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów na całym obszarze objętym planem**

### **§ 9. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:**

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi oraz obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem następujących zasad:
    - możliwość przebudowy i bieżącej konserwacji obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy,
    - w terenach zabudowy usługowej oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – możliwość lokalizowania przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy obiektów obsługi wjazdów (takich jak obiekty dozoru, itp.) o wysokości nie przekraczającej 5 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej nie przekraczającej 20,00 m<sup>2</sup>,
    - możliwość lokalizacji stacji transformatorowych przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b) w zakresie zagospodarowania działek budowlanych:
    - możliwość wyznaczenia nowych dróg wewnętrznych przy uwzględnieniu ustaleń §17 uchwały,
    - dla działek niezainwestowanych nie posiadających dostępu do drogi publicznej bezpośredniego lub przez drogę wewnętrzną – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp,
    - dla działek zainwestowanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – zachowanie istniejącego dojazdu;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy a także odbudowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy zabudowy istniejącej:
  - a) realizację zabudowy każdej z działek budowlanych w formie jednorodnych zespołów urbanistyczno-architektonicznych poprzez jej ujednolicenie w zakresie poziomu parteru, kolorystyki i wykończenia elewacji,

- b) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”, okładzin z tzw. „stłuczki szklanej” i podobnych,
- c) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniach elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych budynków z zastrzeżeniem ustaleń § 12 uchwały;
- 4) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 8 za wyjątkiem obiektów, które nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę według przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie realizacji ogrodzeń od strony miejsc publicznych:
  - a) realizację ogrodzeń przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowych o prześwicie wynoszącym co najmniej 40% powierzchni ogrodzenia,
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,80 m,
  - c) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych typu płytowego;
- 6) w zakresie zasad sytuowania reklam ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania reklam mogących zmniejszyć standard funkcjonowania terenów i obiektów w szczególności reklam przysłaniających otwory okienne oraz reklam emitujących oświetlenie o zmiennym natężeniu,
  - b) uwzględnienie ustaleń szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów w tym zakresie.

### **Rozdział 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi**

**§ 10.** Część OBSZARU II zwanego „MOSiR” znajduje się w zasięgu projektowanego Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 11.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zachowanie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub terenu jak określono w Rozdziale 8 uchwały;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) dróg publicznych,
  - c) melioracji,
  - d) centrów handlowych wraz z infrastrukturą,
  - e) zabudowy usługowej na terenach UC i od 1.U1 do 3.U1,
  - f) parków rozrywki, pól golfowych i stadionów wraz z infrastrukturą,
  - g) budowli przeciwpowodziowych;
- 4) dla ochrony czystości powietrza, gleby, wód powierzchniowych, wód podziemnych:
  - a) zakaz realizacji obiektów o funkcji usługowej wyprzedzająco przed realizacją sieci infrastruktury technicznej (takich jak: wodociąg, sieć elektroenergetyczna, kanalizacja umożliwiająca odprowadzanie ścieków sanitarnych i technologicznych) na terenach oznaczonych od 1.U1 do 3.U1, UC, od 1.MW1 do 3.MW1, MW2 i od 1.MW3 do 4.MW3,
  - b) zakaz wprowadzania zanieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
  - c) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń a także prowadzenia działalności gospodarczo-usługowej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń emitowanych zanieczyszczeń poza granice działek według przepisów odrębnych;
- 5) jako tereny, dla których należy zachować określony w przepisach odrębnych dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:



- a) tereny oznaczone od 1.MN1 do 4.MN1, od 1.MN2 do 4.MN2, MN3 – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny oznaczone od 1.MW1 do 3.MW1, MW2, od 1.MW3 do 4.MW3 – jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) tereny oznaczone 1.UMN1, 2.UMN1, UMN2 – jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
- d) tereny oznaczone ZP1, ZP2, 1.ZP3, 2.ZP3, U2, 4.U1, 5.U1 – jako tereny rekreacyjno-usługowe.

#### **Rozdział 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego**

##### **§ 13. W zakresie ochrony archeologicznej ustala się:**

- 1) przy zagospodarowaniu obszarów objętych strefą ochrony archeologicznej w części OBSZARU II zwanego „MOSiR” (o zasięgu oznaczonym na rysunku planu) obejmującej obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla całych obszarów objętych planem – w przypadku znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym – postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 14. 1.** Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny oznaczone: ZP1, ZP2, 1.ZP3, 2.ZP3, UC, tereny dróg publicznych oraz teren placu oznaczony KP.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zharmonizowanie w zakresie kolorystyki i użytych materiałów powtarzalnych elementów zagospodarowania – w obrębie poszczególnych terenów.;
- 2) zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 3) oświetlenie terenów;
- 4) w zakresie zasad lokalizacji reklam – uwzględnienie ustaleń §9 pkt 6 uchwały w tym zakresie.

#### **Rozdział 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 15.** Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem za pośrednictwem dróg klasy lokalnej (oznaczonych od 1.KDL do 4.KDL) oraz dróg klasy dojazdowej (oznaczonych od 1.KDD do 14.KDD) z możliwością tworzenia dróg wewnętrznych z zachowaniem ustaleń §17 uchwały.

**§ 16. 1.** Dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

l.p.	oznaczenie odcinka drogi	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość w liniach rozgraniczających	informacje dodatkowe
<b>DROGI KLASY LOKALNEJ</b>				
1)	1.KDL	projektowana	-odcinek północ-południe - szerokość wynikająca z przebiegu granic istniejących działek - od ok. 14 m do ok. 17 m -odcinek wschód-zachód - 15 m	– projektowana w nowym śladzie – miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań – sugerowany przebieg projektowanej ścieżki rowerowej jak oznaczono na rysunku planu
2)	2.KDL	Sienna	17 m	– przebieg w śladzie drogi istniejącej – miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań

l.p.	oznaczenie odcinka drogi	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość w liniach rozgraniczających	informacje dodatkowe
				– sugerowany przebieg projektowanej ścieżki rowerowej jak oznaczono na rysunku planu
3)	3.KDL	Popławska	-odcinek zachodni, do drogi 11.KDD - szerokość wynikająca z przebiegu granic istniejących działek - od ok. 15 m do ok. 34 m -odcinek wschodni – szerokość wynikająca częściowo z przebiegu granic istniejących działek - ok. 15 m	– przebieg w śladzie drogi istniejącej – miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań – możliwość lokalizacji w terenie miejsc postojowych dla samochodów - w tym na odcinku gdzie szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 30 m lub więcej - również ciężarowych – sugerowany przebieg projektowanej ścieżki rowerowej jak oznaczono na rysunku planu
4)	4.KDL	Smugowa	szerokość wynikająca z przebiegu granic istniejących działek - od ok. 14,5 m do ok. 20 m	- przebieg w śladzie drogi istniejącej - sugerowany przebieg projektowanej ścieżki rowerowej jak oznaczono na rysunku planu
<b>DROGI KLASY DOJAZDOWEJ</b>				
5)	1.KDD	Sienna	szerokość wynikająca częściowo z przebiegu granic istniejących działek - od ok. 12 m do ok. 14 m	– przebieg w śladzie drogi istniejącej – miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań – sugerowany przebieg projektowanej ścieżki rowerowej jak oznaczono na rysunku planu – zakończona placem do zawracania
6)	2.KDD	projektowana	12 m	– projektowana w nowym śladzie – miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań
7)	3.KDD	projektowana	-odcinek północ-południe – szerokość wynikająca z przebiegu granic istniejących działek -ok. 11 m -odcinek wschód-zachód - 12 m	– projektowana w nowym śladzie – miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań
8)	4.KDD	projektowana	12 m	– projektowana w nowym śladzie
9)	5.KDD	projektowana	szerokość wynikająca z przebiegu granic istniejących działek - od ok. 14 m do ok. 15 m	– projektowana w nowym śladzie
10)	6.KDD	projektowana	12 m	– projektowana w nowym śladzie – zakończona placem do zawracania – miejscowe poszerzenie w rejonach skrzyżowań
11)	7.KDD	projektowana	12 m	– projektowana w nowym śladzie
12)	8.KDD	projektowana	12 m	- projektowana w nowym śladzie
13)	9.KDD	Bugaj	szerokość wynikająca z przebiegu granic istniejących działek - od ok. 11 m do ok. 17 m	– przebieg w śladzie drogi istniejącej – możliwość lokalizacji w terenie miejsc postojowych dla samochodów – miejscowe poszerzenie w rejonach skrzyżowań – sugerowany przebieg projektowanej ścieżki rowerowej jak oznaczono na rysunku planu
14)	10.KDD	Popławska	szerokość wynikająca z przebiegu granic istniejących działek - od ok. 15 m do ok. 16 m	– przebieg w śladzie drogi istniejącej – miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania

l.p.	oznaczenie odcinka drogi	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość w liniach rozgraniczających	informacje dodatkowe
				– możliwość lokalizacji w terenie miejsc postojowych dla samochodów
15)	11.KDD	bez nazwy	szerokość wynikająca z przebiegu granic istniejących działek - ok. 12 m	– przebieg w śladzie drogi istniejącej – miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania
16)	12.KDD	Bugaj	12 m	12 – przebieg w śladzie drogi istniejącej – miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania – sugerowany przebieg projektowanej ścieżki rowerowej jak oznaczono na rysunku planu – zakończona placem do zawracania
17)	13.KDD	Smugowa	szerokość wynikająca z przebiegu granic istniejących działek - od ok. 14 m do ok. 15 m	– przebieg w śladzie drogi istniejącej – sugerowany przebieg projektowanej ścieżki rowerowej jak oznaczono na rysunku planu
18)	14.KDD	projektowana	10 m	– projektowana w nowym śladzie

2. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w ust 1 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;
- 2) z uwagi na wskazanie terenów dróg jako terenów przestrzeni publicznej – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 3) realizację chodników co najmniej jednostronnie;
- 4) możliwość realizacji ścieżek rowerowych;
- 5) możliwość lokalizowania punktów obsługi podróżnych w formie wiat przy przystankach komunikacji publicznej, (ujednoliconych w ramach ciągu ulicznego), w tym wiat z kioskami o powierzchni każdego z nich nie większej niż 8,00 m<sup>2</sup> (w ilości nie większej niż 1 kiosk na każdym przystanku);
- 6) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 5;
- 7) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem ciągów komunikacyjnych;
- 8) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury.

**§ 17.** Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość nowych dróg wewnętrznych wynoszącą co najmniej:
  - a) 6 m dla obsługi do 4 działek łącznie,
  - b) 8 m dla obsługi powyżej 4 działek;
- 2) realizację dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do przyległych nieruchomości;
- 4) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury.

**§ 18.** W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym zarówno postojowych jak i garażowych) na terenach nowych inwestycji ustala się ich następujące ilości (przy czym dla inwestycji łączących w

sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie ilości miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich):

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 1 miejsce na każde mieszkanie;
- 3) dla usług gastronomicznych co najmniej 1 miejsce na każde 5,00 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej obiektu;
- 4) dla usług pozostałych co najmniej 1 miejsce na każde 30,00 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 5) o ile wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów – możliwość zaspokojenia potrzeb parkingowych w liniach rozgraniczających innych terenów – bezpośrednio przylegających do danego – przy czym:
  - a) możliwość realizacji miejsc postojowych w terenach dróg musi wynikać z ustaleń §16 w tym zakresie,
  - b) możliwość zaspokojenia potrzeb parkingowych w terenach pozostałych w porozumieniu i przy sporządzeniu wspólnego planu zagospodarowania ukazującego możliwość spełnienia powyższych wymagań dla obydwu terenów.

**§ 19. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**

- 1) realizację sieci wodociągowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach i zapewnienia dostępu do niej w celach eksploatacyjnych;
- 2) realizację sieci w układach pierścieniowych, z adaptacją sieci istniejącej;
- 3) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 4) w terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w terenach usług oznaczonych U2 oraz 4.U1 i 5.U1 możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody po ewentualnym uzdatnieniu jej do wymaganych właściwymi przepisami potrzeb (jeśli z uwagi na jakość wody uzdatnienie jest konieczne) – przy uwzględnieniu zakazów zawartych w § 12 uchwały;
- 5) dostawy wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 20. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:**

- 1) realizację kanalizacji sanitarnej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach, przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych;
- 2) realizację sieci kanalizacyjnej z odgałęzieniami do granic posesji przed utwardzeniem nawierzchni terenu w pasie drogowym;
- 3) do czasu wyposażenia terenu objętego planem w sieć miejskiej kanalizacji sanitarnej – możliwość realizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej (z wyłączeniem wielorodzinnej) kanalizacji indywidualnej poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia okresowego ich opróżniania przez koncesjonowane firmy, a także przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – z uwzględnieniem ustaleń pkt 4;
- 4) w granicach strefy zasięgu wody stuletniej i strefy potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie oznaczonych na rysunku planu zakaz realizacji indywidualnej kanalizacji sanitarnej;
- 5) po przekazaniu do eksploatacji wybudowanych kanałów sanitarnych, obowiązek podłączenia wszystkich zabudowanych nieruchomości do miejskiego systemu kanalizacyjnego (nie dotyczy nieruchomości posiadających przydomowe oczyszczalnie ścieków wybudowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 6) wstępne podczyszczanie ścieków przemysłowych przed wprowadzeniem ich do kanalizacji miejskiej w przypadku, kiedy są w nich przekroczone wskaźniki substancji szczególnie niebezpiecznych dla środowiska określone w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu (nie dotyczy ścieków oczyszczonych w przydomowych oczyszczalniach wybudowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);



- 8) budowę indywidualnych przyłączy kanalizacji sanitarnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) lokalizację nowych pompowni ścieków poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem z drogi publicznej.

**§ 21. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:**

- 1) lokalizację kanalizacji deszczowej w terenach istniejących i projektowanych dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi a w przypadku braku miejsca – dopuszczenie jej lokalizacji w innych miejscach, przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych;
- 2) zagospodarowanie wód deszczowych na terenie działki budowlanej lub retencjonowanie ich przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, gdy pozwalają na to warunki wodno-glebowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych;
- 4) zasadę separacji zanieczyszczeń u źródeł ich powstawania, nie zaś na końcu systemu miejskiego kanału deszczowego;
- 5) budowę wylotów do rzeki Dobrzyńki oraz stosowanie metod podczyszczenia ścieków, w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) zakaz kształtowania terenu działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
- 7) zakaz wyprowadzania wód opadowych z terenów działek budowlanych na teren innych działek (np. poprzez rynsztoki odprowadzające wody opadowe z rynien lub zmianę ukształtowania terenu).

**§ 22. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:**

- 1) obowiązek wyposażenia każdej z nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów a następnie ich wywóz w systemie zorganizowanym przez uprawnione do tego podmioty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminach z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia bądź dla środowiska;
- 3) zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenów odpadów zaliczonych według przepisów odrębnych do kategorii odpadów niebezpiecznych.

**§ 23. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:**

- 1) budowę i rozbudowę sieci napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia z bezpośrednim dosyłem energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4/0,23 kV;
- 2) budowę i rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 3) budowę i rozbudowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, przy czym plan dopuszcza przebieg sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi ulic;
- 4) lokalizację stacji trafo SN/nn – wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 5) w zakresie realizacji stacji transformatorowych dopuszczenie:
  - a) realizacji stacji SN/nn jako wbudowanych,
  - b) lokalizacji stacji transformatorowych słupowych SN/nn w liniach rozgraniczających dróg;
- 6) szerokości stref oddziaływania dla przebiegu linii napowietrznych:
  - a) dla LN 110 kV: 29,00 m (po 14,50 m od osi linii na stronę),
  - b) dla LN 15 kV: 12,00 m (po 6,00 m od osi linii na stronę),

- dopuszcza się zmianę stref, w indywidualnych przypadkach, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) zasady zagospodarowania części terenów objętych strefami oddziaływania, określone są w przepisach odrębnych;
- 8) z uwagi na kolizję z projektowaną zabudową mieszkaniową i usługową – docelową likwidację linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV (oznaczoną na rysunku planu) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) do czasu przebudowy bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia – możliwość zagospodarowania części terenów znajdujących się w strefach oddziaływania linii energetycznych – zgodnego z regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych – np. jako terenów parkingów.

**§ 24.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) jako podstawowe źródło zasilania w gaz projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci niskiego ciśnienia;
- 2) rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia po wybudowaniu projektowanego gazociągu średniego ciśnienia w ul. Gen. „Waltera” Janke;
- 3) możliwość budowy urządzeń i sieci a także rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 25.** W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z miejskiej sieci ciepłej;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

**§ 26. 1.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej i projektowanej;
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi – obowiązująca linia zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

**§ 27.** W zakresie melioracji ustala się:

- 1) zachowanie i konserwację rowów melioracyjnych występujących na obszarach objętych planem, z możliwością ich przebudowy pod warunkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) realizację wszelkich inwestycji na działkach, na których występują urządzenia melioracyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku stwierdzenia na działce urządzeń melioracji szczegółowych nie występujących w ewidencji urządzeń wodnych oraz gruntów zmeliorowanych, inwestor zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;

- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów nowo powstałych działek jak dla działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów na warunkach, o których mowa w niniejszym rozdziale oraz Rozdziale 8 uchwały zawierającym ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

**§ 29.** 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w Rozdziale 8 uchwały minimalnych parametrów nowych działek budowlanych o nie więcej niż 5% ich wartości w przypadkach, kiedy wydzielenie działek o takich parametrach nie jest możliwe.

3. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane ustala się:

- 1) przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg lub placu taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;
- 2) możliwość odchylenia przebiegu granic do 20° względem określonego w pkt 1 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

4. W przypadku dokonywania podziałów na nowe działki budowlane pod realizację zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej ustala się taki sposób dokonywania podziału, w wyniku którego powstaje parzysta liczba działek budowlanych.

5. Minimalne szerokości frontów nowych działek budowlanych nie dotyczą działek utworzonych wokół placów do zawracania.

6. 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, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

7. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastrukturalnych, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu do drogi publicznej – bezpośredniego lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej z uwzględnieniem zasad tworzenia dróg wewnętrznych określonych w § 17 uchwały.

## **Rozdział 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 49.** Wszystkie tereny mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem.

## **Rozdział 10 Ustalenia końcowe**

**§ 50.** 1. Określa się następujące wysokości stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

- 1) dla typów terenów oznaczonych od MN1 do MN3, od MW1 do MW3: 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych od U1 do U2, od UMN1 do UMN2, UC: 30%,

przy czym nie dotyczy to znajdujących się w tych terenach działek posiadających według państwowej ewidencji gruntów opis użytku rozpoczynający się od litery „B”.

W załączeniu:

1. wyrys z rysunku planu w skali 1:1000.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice (uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach Nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006 r. - Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 330, poz. 2552 z dnia 27.09.2006 r.)

teren przy ul.: **Jadwigi Wajsówny – dz. nr 301/3 (obręb P-19)**

położony jest w jednostce przestrzennej: **KDW i fragmentem K.25.1 / U/Z**  
- **w strefie ochrony archeologicznej**

**§ 41. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania ulic:**

- 1) ustala się następujący podział ulic:
  - a) ulice (drogi) publiczne pełniące funkcje w miejskiej sieci ulicznej (KD) oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - KD-G – ulice główne,
    - KD-Z – ulice zbiorcze,
    - KD-L – ulice lokalne,
    - KD-D – ulice dojazdowe,
  - b) ulice wewnętrzne i dojazdy (**KDW**) pełniące funkcję bezpośredniej obsługi poszczególnych terenów, nieruchomości, obiektów;
- 2) połączenie ulic wewnętrznych i dojazdów z drogami publicznymi realizowane będą poprzez organizację odpowiednich zjazdów z dróg (ulic) publicznych, wskazana na rysunku planu możliwość (zjazdów) połączeń wymaga zgody zarządców dróg publicznych;
- 7) dla ulic wewnętrznych i dojazdów – **KDW** ustala się linie rozgraniczające przy następujących uwarunkowaniach:
  - ulice i dojazdy istniejące wg stanu istniejącego,
  - ulice i dojazdy wyznaczone wg ustaleń wcześniej wykonanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - projektowane ulice i dojazdy – z zachowaniem minimalnej szerokości – 10,0 m;
- 10) dla ulic i placów wchodzących w skład stref konserwatorskich:
  - a) ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują wymogi formalne określone w Rozdziale II, § 8, ust. 2 pkt.1,
  - b) ograniczonej ochrony konserwatorskiej obowiązują wymogi formalne określone w Rozdziale II, § 8, ust. 2 pkt. 2,
  - c) ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania obowiązują wymogi formalne określone w Rozdziale II, § 8, ust. 2 pkt. 3,
  - d) ochrony archeologicznej obowiązują wymogi formalne określone w **Rozdziale II, § 8, ust. 2 pkt. 6;**
- 11) w liniach rozgraniczających ulic obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących reklam, dopuszcza się lokalizację punktów obsługi podróżnych w formie zintegrowanych wiat na przystankach komunikacji masowej z kioskami; ujednoliconych w ramach ciągu ulicznego;

**Rozdział II, § 9 pkt 5:**

dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic w pierwszej kolejności ulicami dojazdowymi (D) i ulicami lokalnymi (L) oraz ulicami wewnętrznymi (osiedlowymi), a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (Z); Obsługę komunikacyjną z ulic głównych (G) dopuszcza się wyłącznie dla działek obecnie posiadających obsługę (zjazdy) oraz dla tych, istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z ulic dojazdowych, lokalnych lub zbiorczych;

**§ 22.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/Z ustala się:**

**1) przeznaczenie terenów:**

- a) usługi publiczne lub komercyjne tj. usługi oświaty, kultury, zdrowia, sportu, rekreacji i wypoczynku itp. z towarzyszącą zielenią, jako podstawowe przeznaczenie terenu,



- b) obiekty zamieszkania zbiorowego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) wyklucza się: prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej, handlu hurtowego) zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej);

## 2) warunki podziału terenu na działki:

- a) dopuszcza się podział terenu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
  - minimalna powierzchnia działki będzie wynosić 2500 m<sup>2</sup>,
  - będzie przylegać do ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L lub dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D lub ulicy wewnętrznej zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- b) warunki ustalone w pkt 2a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych,
- c) warunki ustalone w pkt 2a nie dotyczą podziałów niezbędnych dla polepszenia warunków użytkowych istniejących działek;

## 3) warunki zagospodarowania terenów, działek:

- a) obowiązuje minimum 50% powierzchni działki lub terenu (w przypadku realizacji zagospodarowania przez jednego inwestora) jako powierzchnia biologicznie czynna,
- b) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni,
- c) dla istniejących działek obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w **Rozdziale II, § 9 pkt. 5**,
- d) w ramach działki lub terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc parkingowych dla pracowników i klientów w dostosowaniu do przewidywanego zagospodarowania, w minimalnej ilości:
  - dla usług oświaty zlokalizowanych w centrum miasta (jednostki A, B, C, D) – 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, dla pozostałych – 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
  - dla usług kultury zlokalizowanych w centrum (jednostki A, B, C, D) – 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc, dla pozostałych – 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc,
  - dla hoteli – 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek,
  - dla usług sportu, rekreacji i wypoczynku zlokalizowanych w centrum miasta (jednostka A, B, C, D) – 10 miejsc parkingowych na 100 miejsc/ użytkowników, dla pozostałych – 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc/ użytkowników,
- e) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż ulicy jako ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m wg indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału; zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego,
- f) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności do granic terenu lub działki;

## 4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust.1 pkt 1 lit. a, b, c dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zgodnie z ustaleniami zawartymi w **Rozdziale III, § 15**,
- c) dla zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w ust.1 pkt 1 lit.: a, b, c z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przebudowa, rozbudowa, nadbudowa uwarunkowane jest dostosowaniem do wymogów planu, do czasu zmiany przeznaczenia

- lub zasięgu uciążliwości obowiązuje zakaz utrwalania (przebudowy) oraz zwiększania istniejącego stanu zabudowy (kubatury i powierzchni),
- d) w działalności remontowej istniejących budynków wymienionych w ust.4 lit.: a, b mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach budynku,
  - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji,
- e) dla budynków wciągniętych do rejestru zabytków, wymienionych w Rozdziale II § 8 ust.1 pkt1 lit.a oraz wciągniętych do ewidencji zabytków wymienionych w Rozdziale II § 8 ust.1 pkt.1 lit.b obowiązują przepisy z zakresu ochrony dóbr kultury oraz uzgodnienie wszelkich zmian z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

#### **5) warunki dla projektowanej zabudowy:**

- obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach od linii rozgraniczających ulic: głównych (KD-G) – 15 m, zbiorczych (KD-Z) – 8 m, lokalnych (KD-L), dojazdowych (KD-D) i wewnętrznych (KDW) – 5 m,
  - minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – 2 kondygnacje, dla obiektów o przeznaczeniu dla usług oświatowych, sportu, rekreacji i wypoczynku oraz urządzeń obsługi technicznej dopuszcza się 1 kondygnację,
  - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (tynk, cegła) oraz współczesnych materiałów, z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
  - ujednolicona kolorystyka elewacji zespołu zabudowy w ramach działki lub terenu,
  - dla zabudowy nie posiadającej piwnic, która mogłaby być wykorzystana w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa, w ramach zagospodarowania działki, terenu należy przewidzieć rezerwy pod doraźną realizację budowli na podstawie typowej, powtarzalnej dokumentacji budowlanej,
  - dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych lub wbudowanych w bryłę budynku o funkcjach ustalonych w § 22 ust. 1 pkt 1 lit.: a,b,
  - wyklucza się lokalizację obiektów usługowych w formie kiosków,
  - wyklucza się lokalizację obiektów tymczasowych.

#### **§ 22.2.Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:**

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- B.7.1, B.7.2 w zespole terenów B.7/U/Z,
- B.9.1 w zespole terenów B.9/U/Z,
- D.12.1 w zespole terenów D.12/U/Z,
- D.21.1 (fragment) w zespole terenów D.21/U/Z,
- D.25.1 w zespole terenów D.25/U/Z,
- H.12.1 (fragment) w zespole terenów H.12/U/Z,
- I.1.1 w zespole terenów I.1/U/Z,
- I.8.1 w zespole terenów I.8/U/Z,
- K.2.1 w zespole terenów K.2/U/Z,
- **K.25.1** w zespole terenów **K.25/U/Z**,
- L.33.1 w zespole terenów L.33/U/Z,
- O.20.1 w zespole terenów O.20/U/Z,
- O.22.1 w zespole terenów O.22/U/Z,
- O.23.1 w zespole terenów O.23/U/Z

dodatkowo ustala się:

obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochrony archeologicznej oraz wymogi formalne określone w **Rozdziale II, § 8 ust. 2 pkt. 6;**

#### **Rozdział II, § 8 ust. 2 pkt 6:**

6) w strefie ochrony stanowisk archeologicznych i ochrony archeologicznej:

- a) obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach,
- b) dla ww. rodzaju prac archeologicznych obowiązuje wystąpienie o wydanie pozwolenia dla prowadzenia tych prac do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed ich rozpoczęciem;

## **Rozdział II, § 8, ust. 2 pkt. 7:**

### **Na całym obszarze objętym planem:**

- a) przy dużych inwestycjach liniowych (tj. projektowane: trasy komunikacyjne, linie elektroenergetyczne, rurociągi) obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych,
- b) dla w/w rodzaju prac archeologicznych obowiązuje wystąpienie o wydanie pozwolenia dla prowadzenia tych prac do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed ich rozpoczęciem,
- c) w przypadku odkrycia nowych stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- d) dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych; zasięg i forma ochrony archeologicznej nowoodkrytych stanowisk będzie określana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## **§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej:**

### **- w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- a) zaopatrzenie terenów w wodę następować będzie z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejących stacji wodociagowych:
  - stacji wodociągowej „Jutrzkowice” o wydajności  $Q_{\max} = 20\,800\text{ m}^3/\text{d}$ ,
  - stacji wodociągowej „Zagajnikowa” o wydajności  $Q_{\max} = 9412\text{ m}^3/\text{d}$ ,
- b) źródłem zasilania będą zasoby wód podziemnych w utworach górnej kredy, eksploatowane za pośrednictwem studni głębinowych ujęć komunalnych, zatwierdzone w wysokości:
  - dla rejonu „Jutrzkowice- Hermanów” -  $1150\text{ m}^3/\text{h}$ ,
  - dla rejonu „Chechło – Dobroń” -  $1100\text{ m}^3/\text{h}$  , dla których należy ustanowić wspólną strefę ochrony pośredniej zewnętrznej zgodnie z opracowaną dokumentacją hydrogeologiczną,
- c) dopuszcza się indywidualne ujęcia wód podziemnych oraz wody powierzchniowe rzeki Dobrzyńki, jako źródła uzupełniające zaopatrzenia w wodę,
- d) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń oraz dopuszcza ich rozbudowę, przebudowę i modernizację; dopuszczalna jest przebudowa wodociągów kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub z innych względów technicznych,
- e) ustala się obowiązek wyposażenia w miejską sieć wodociagową wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej, z zastrzeżeniami:
  - do czasu zapewnienia dostawy wody z miejskiej sieci wodociągowej dopuszczalne są indywidualne ujęcia wody w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej,
  - zakłady przemysłowe mogą korzystać z własnych ujęć wody na warunkach wynikających z przepisów szczególnych,
- f) doprowadzenie wody do terenów ustalonych do urbanizacji następować będzie przez rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej, której główny układ przedstawiony został na rysunku planu – zasady uzbrojenia; przewody rozbiorcze muszą być usytuowane we wszystkich istniejących i projektowanych ulicach dla umożliwienia dostawy wody bezpośrednio z sieci dla wszystkich odbiorców,
- g) dla poprawy standardów obsługi i pewności zasilania osiedli w rejonie ul. Karniszewickiej i Klimkowizny ustala się budowę magistrali wodociągowej „północnej” od ul. Wiejskiej do połączenia z magistralą  $\varnothing 500\text{ mm}$  w rejonie ul. Lutomierskiej oraz rozbudowę sieci wodociągów rozdzielczych zasilających te tereny,
- h) rozbudowę sieci prowadzić należy w układach pierścieniowych, w oparciu o warunki i dane techniczne uzyskane od zarządzającego siecią,
- i) dla lokalizacji sieci wodociągowej przeznacza się tereny istniejących i projektowanych ulic wyznaczone liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniami:

- dla drogi krajowej nr 71 dopuszcza się lokalizację wodociągu na obrzeżach linii rozgraniczającej w pasie drogowym,
- w przypadku braku miejsca dla wodociągu w liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizację w innych terenach, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do przewodów w celach eksploatacyjnych,
- wzajemne usytuowanie wodociągu i innych obiektów budowlanych powinno być zgodne z warunkami określonymi w przepisach szczególnych,
- j) z sieci wodociągu komunalnego nadal zaopatrywani będą w wodę mieszkańcy sąsiadujących z miastem wsi, na warunkach określonych w porozumieniach komunalnych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) wszystkie ścieki sanitarne z kanalizacji Pabianic odprowadzane będą poza obszar miasta, do Grupowej Oczyszczalni Ścieków w Łodzi, gdzie podlegać będą oczyszczaniu, transport ścieków do oczyszczalni zapewni istniejący kolektor Pabianice-GOŚ,
- b) ustala się, że dla odprowadzania ścieków sanitarnych z terenów do kolektora P-GOŚ rozbudowywany będzie dotychczasowy system kanalizacji:
  - ogólnospławny, w którym wszystkie ścieki sanitarne i ścieki deszczowe odprowadzane są wspólną siecią kanałów, w centrum lewobrzeżnej części miasta; odbiornikiem głównym jest ogólnospławny kolektor I,
  - rozdzielczy, w którym ścieki sanitarne i ścieki deszczowe odprowadzane są niezależnie, siecią odrębnych kanałów sanitarnych i deszczowych - na obrzeżach systemu ogólnospławnego w części lewobrzeżnej i w części prawobrzeżnej;
 odbiornikami ścieków sanitarnych będą:
  - projektowany kolektor sanitarny II, lewobrzeżny, z dopływami IIA i IIB,
  - kolektor sanitarny III, prawobrzeżny oraz jego dopływy: od IIIA do IIIE, kolektor IV i kolektor z Ksawerowa,
- c) docelowo obowiązuje wyposażenie terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz wszystkich terenów aktywności ekonomicznej i gospodarczej w miejską sieć kanalizacji sanitarnej i odprowadzanie ścieków do kolektora P-GOŚ,
- d) do czasu wyposażenia terenów w sieć miejskiej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych na działce, pod warunkiem zapewnienia wywozu ścieków przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników,
- e) dla zabudowy letniskowej i rozproszonej na obrzeżach miasta dopuszcza się rozwiązania kanalizacji indywidualnej jako docelowe,
- f) zapewnienie warunków dla rozwoju i usprawnienia funkcjonowania kanalizacji miejskiej ustala się poprzez:
  - budowę I etapu lewobrzeżnego kolektora II wraz z kanałem wzdłuż ul. „Grota” Roweckiego i rzeki Dobrzyńki i przepompownią umożliwiającą tymczasowe wprowadzenie ścieków do kolektora III, dla skanalizowania terenów wyznaczonych w południowo zachodniej części miasta,
  - modernizację i częściową przebudowę kolektora III w celu udrożnienia i dostosowania do przyjęcia ścieków z prawobrzeżnej części miasta i z terenów zabudowy przy ul. Jutrzkowskiej oraz dla umożliwienia tymczasowego wprowadzenia ścieków ze zlewni projektowanego kolektora II,
  - modernizację układu kanalizacji na terenie Starego Miasta, w zlewni kolektora III, gdzie należy doprowadzić do pełnego rozdziału ścieków sanitarnych i deszczowych,
  - systematyczną przebudowę istniejących kanałów prowizorycznych,
  - kontynuację budowy kanalizacji na terenach osiedli w rejonie ul. Karniszewickiej i w Klimkowiźnie, podejmowanie nowych realizacji na osiedlach nie wyposażonych,
  - dalsze porządkowania gospodarki ściekowej w zakładach poprzez wprowadzenie zasady przejmowania ścieków przemysłowych przez kanalizację komunalną, po ich podczyszczeniu w poszczególnych zakładach,
- g) dla lokalizacji kanałów sanitarnych przeznacza się tereny ulic, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniami:
  - dla ulic głównych, zbiorczych i drogi krajowej nr 71 dopuszcza się lokalizację kanałów na obrzeżach linii rozgraniczających w pasie drogowym,



- ze względów technicznych dopuszcza się lokalizowanie kanałów w innych terenach ogólnodostępnych lub w działkach, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli i zapewnienia dostępu do kanałów w celach eksploatacyjnych,
- wzajemne usytuowanie kanałów i innych obiektów budowlanych powinno być zgodne z warunkami określonymi w przepisach szczególnych,
- h) ścieki wprowadzane do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów; dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone w przez odbiorcę ścieków;

3) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ulic i intensywnie zurbanizowanych terenów poprzez istniejącą, rozbudowywaną sieć miejskich kanałów deszczowych,
- b) odbiornikami wód opadowych i ścieków deszczowych z kanalizacji deszczowej są:
  - rzeka Dobrzyńka z dopływami: Pabianką i rowami Północnym i Południowym,
  - Ciek spod Pabianic przepływający przez teren gminy Dobroń – dla osiedli Klimkowizna, Karniszewicka-Zatorze i Karolew,
  - Rzeka Gadka w Ksawerowie dla Dąbrowy;
- c) warunki dla odprowadzania wód opadowych należy zapewnić przez utrzymanie w odpowiednim stanie odbiorników: konserwacje koryt i ich regulację celem przystosowania do odbioru zwiększonych ilości wód wraz z retencją części tych wód w stałych lub okresowych zbiornikach retencyjnych,
- d) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych w dolinie rzeki Dobrzyńki i wszystkich cieków będących odbiornikami wód opadowych z terenów miasta, jeśli wynikać to będzie z ograniczonych możliwości przepustowych odbiorników istniejących poza obszarem Pabianic (rzeki: Ner, Gadka, Grabia), ich lokalizacja i pojemność zostanie określona w projektach odwodnienia terenów i regulacji odbiorników;
- e) dla ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami ustala się obowiązek realizacji w obrębie własnych terenów urządzeń oczyszczających spływy deszczowe przed ich wprowadzeniem do kanałów deszczowych lub bezpośrednio do odbiorników:
  - separatorów substancji ropopochodnych poprzedzonych osadnikiem części stałych dla wszystkich odwadnianych zlewni, z których możliwy jest spływ substancji ropopochodnych poprzedzanych (tereny przemysłowe, składowe, stacji paliw, parkingi o powierzchni powyżej 0,1 ha, zajezdnie, bazy transportowe, place postojowe, drogi zaliczane do kategorii krajowych, wojewódzkich, powiatowych klasy G),
  - zbiorników retencyjnych na terenach wybranych inwestycji, na kanalizacji miejskiej i w korytach cieków, przechwytyjących i oczyszczających falę spływów deszczowych,
  - ograniczenie zrzutów z kanalizacji ogólnospławnej przez zapewnienie właściwej pracy przelewów burzowych;
- f) wody opadowe „umownie czyste” w terenach zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej mogą być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowywane na terenie działek lub na terenach publicznych w osiedlu; służyć temu powinny odpowiednio zaprojektowane i realizowane systemy retencyjno-filtracyjne; w przypadku niedostatecznie chłonnej powierzchni biologicznej działek dopuszcza się retencje wody w zbiornikach lokalizowanych na gruncie inwestora,
- g) dla lokalizacji kanałów deszczowych przeznacza się tereny ulic wyznaczone liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniami:
  - ze względów technicznych dopuszcza się lokalizowanie kanałów w innych terenach publicznych lub w działkach pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do kanałów w celach eksploatacyjnych,
  - wzajemne usytuowanie kanałów i innych obiektów budowlanych powinno spełniać warunki określone w przepisach szczególnych,
  - realizacja kanałów deszczowych w ulicach winna być poprzedzona wcześniejszą lub równoległą budową kanału sanitarnego;

4) w zakresie elektroenergetyki:

- a) zasilanie w energię elektryczną z systemu, w skład którego wejdą:

- istniejący GPZ „Rypułtowiec” 220/110/15 kV po jego modernizacji tj. rozbudowie o dodatkową rozdzielnię 15 kV,
  - istniejący RPZ „Maślana” 110/15 kV,
  - istniejący RPZ PZPB 110/15 kV poprzez ewentualną wymianę istniejących jednostek transformatorowych na większe,
  - istniejący RPZ „Polfa” – po likwidacji napięcia 6kV w Pabianicach, przewidziany do likwidacji,
  - projektowany RPZ „Zachód” – 110/15 kV,
  - napowietrzno – kablowa sieć średniego (15 kV) i niskiego napięcia. Bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
  - b) budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
  - c) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg (ulic),
  - d) możliwość przebiegu napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
  - e) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi dróg – stacje wewnętrzne i słupowe,
  - f) dopuszcza się:
    - lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg,
    - realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wbudowanych w obiekty kubaturowe,
  - g) w stosunku do istniejących sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów plan ustala ich zachowanie z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy w przypadku zwiększonych potrzeb przesyłu mediów oraz przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
  - h) przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowaną zabudową i układem komunikacyjnym może być zrealizowana przez właściciela sieci (Przedsiębiorstwo Energetyczne) na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci,
  - i) następujące maksymalne szerokości stref bezpieczeństwa dla tras przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych:
    - dla linii 220 kV – 60 m,
    - dla linii 110 kV – 40 m,
    - dla linii 15 kV – 12 m,
  - j) w strefach bezpieczeństwa plan ustala:
    - zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i innych funkcji chronionych,
    - możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:  
 zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z:
- miejskiego systemu sieci ciepłej z uwarunkowaniem modernizacji przepustowości układu sieci,
  - z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących;
  - obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:
- a) podstawowymi źródłami zasilania w gaz będą stacje redukcyjno – pomiarowe I-go stopnia wybudowane w mieście przy ul. Widzewskiej i w gminie we wsi Szyńkielew w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - b) bezpośrednie zaopatrzenie odbiorców w gaz do celów gospodarczych i grzewczych będzie realizowane z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
  - c) zaopatrzenie w gaz niskiego ciśnienia będzie odbywało się na warunkach takich jak dotychczas; zachowuje się sieć gazową niskiego ciśnienia z możliwością rozbudowy w nieznacznym zakresie tj. głównie uzupełniania nowymi gazociągami; w związku z

zachowaniem na terenie miasta sieci niskiego ciśnienia adaptuje się duże stacje redukcyjno – pomiarowe II-go stopnia oraz zakłada się budowę dodatkowej stacji II-go stopnia przy ul. Kilińskiego,

- d) rozprowadzanie gazu na terenie miasta gazociągami średniego napięcia poprzez rozbudowę sieci tj. tworzenie pierścieni średniego ciśnienia w centralnej części miasta i na obrzeżach,
- e) zasady budowy gazociągu muszą być zgodne z aktualnie obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe,
- f) dostawa gazu dla nowych odbiorców będzie możliwa o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami,
- g) rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez odpowiedni Zakład Gazowniczy,
- h) dla gazociągu wysokiego ciśnienia plan ustala podstawową odległość od obrysów obiektów terenowych tj. od zabudowy mieszkaniowej: 20,0 m;

7) w zakresie telekomunikacji:

- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających dróg (ulic) na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- b) możliwość przebiegu linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem uzyskania zgody właściciela na zapewnienie dostępu w celach eksploatacyjnych,
- c) obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;

8) w zakresie lokalizacji wszystkich sieci infrastruktury technicznej:

ideogram sieci przedstawiony na rysunku planu – zasady uzbrojenia nie przesądza o lokalizacji poszczególnych przewodów w przekroju ulicznym;

9) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) obowiązuje wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia służące gromadzeniu odpadów stałych oraz utrzymanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym,
- b) obowiązuje usuwanie nieczystości bytowych, stałych w ramach zorganizowanego systemu wywozu nieczystości stosowanego w gospodarce komunalnej miasta.

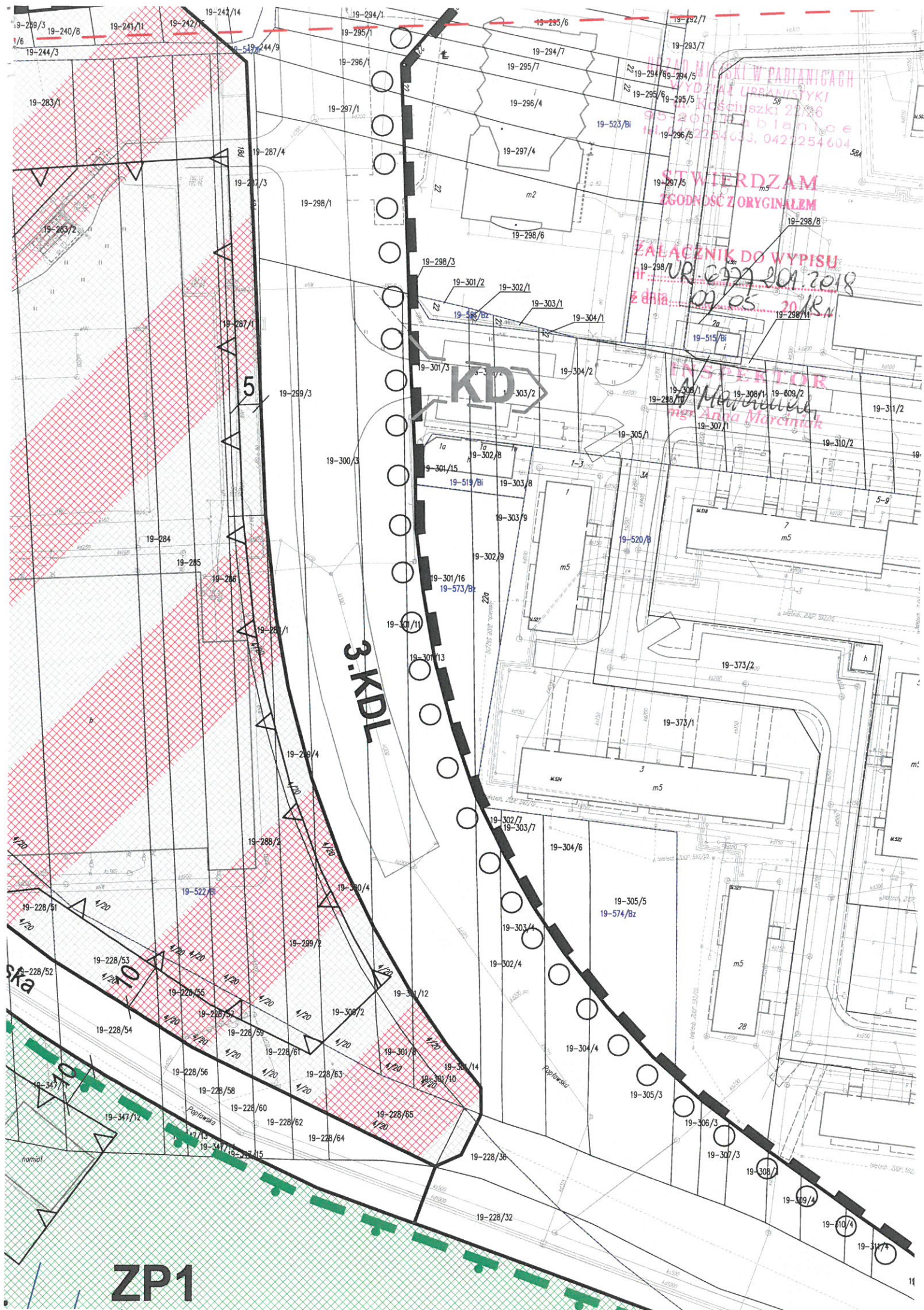
INSPEKTOR  
*A. Marciniak*  
mgr Anna Marciniak

W załączeniu:

1. wykaz określeń użytych w treści planu (rozdz.1 § 4.) - załącznik nr 1,
2. ustalenia zawarte na rysunku planu ( rozdz.1 § 5.) – załącznik nr 2,
3. wyrys z rysunku planu w skali 1: 2000 – załącznik nr 3.











URZĄD MIEJSKI W PABIANICACH  
WYDZIAŁ URBANISTYKI  
ul. Kościuszki 22/26  
95-200 Pabianice  
tel. 0422254633, 0422254604

STWIERDZAM  
19-371/1  
ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

ZAŁĄCZNIK DO WYPISU  
nr: UR 6923/201.7.2018  
z dnia 07.05.2018 r.

INSPEKTOR  
*A. Marciniak*  
mgr Anna Marciniak

1.ZP3

KD

2.ZP3

ul. Popławska

UMN2

14.KDD















46

Smugowa




















## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O ROZPOCZĘTYCH PROCESACH INWESTYCYJNYCH, Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE
-  TERENY USŁUG
-  TERENY USŁUG Z ZAKAZEM REALIZACJI BUDYNKÓW
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE
-  TEREN WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH I USŁUG
-  TEREN LASU
-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - PARK
-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI ZABUDOWY SPORTOWO-REKREACYJNEJ
-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - SKWER
-  TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH - RZĘKA
-  TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
-  TEREN PARKINGU, GARAŻY

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA
-  ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA - DO PRZEBUDOWY
-  ISTNIEJĄCE ROWY MELIORACYJNE
-  OBSZAR ZMELIOROWANY
-  DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
-  SUGEROWANE GRANICE LOKALIZACJI OBIEKTÓW SEZONOWYCH
-  KIERUNEK PRZEBIEGU GŁÓWNEGO CIĄGU KOMUNIKACJI OBSZARU MOSIR
-  OBSZAR ISTNIEJĄCYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
-  GRANICA OBSZARU O ZNACZNYCH WARTOŚCIACH KRAJOBRAZOWYCH (NA OBSZARZE PRZYLEGŁYM DO OBJĘTEGO PLANEM)
-  GRANICA PROJEKTOWANEGO TUSZYŃSKO - DŁUTOWSKO - GRABIAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  ISTNIEJĄCE ŚCIEŻKI ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
-  PROJEKTOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
-  STREFA ZASIĘGU WODY STULETNIEJ
-  STREFA POTENCJALNIE NARAŻONA NA OKRESOWE PODTAPIANIE

URZĄD MIEJSKI W PABIANICACH  
WYDZIAŁ URBANISTYKI  
ul. Kościuszki 22/26  
95-200 Pabianice  
tel. 0422254633, 0422254604

STWIERDZAM  
ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

INSPEKTOR  
A. Marciniak  
mgr Anna Marciniak

09.05.2018r.



## **Załącznik nr 1 – wykaz określeń użytych w treści planu**

### **§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1)uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2)planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic będący przedmiotem uchwały;
- 3)rysunku planu - należy przez to rozumieć:  
rysunek w skali 1:2000 – struktura funkcjonalno – przestrzenna wraz z zasadami uzbrojenia – ideogram sieci w zakresie:
  - wodociągi, kanalizacja sanitarna i deszczowa w skali 1:5000,
  - elektroenergetyka, gazownictwo, ciepłownictwo, telekomunikacja w skali 1:5000;
- 4)obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, określonych w § 1 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 5)jednostkach przestrzennych – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem o określonych na rysunku planu granicach oraz oznaczonych literami od A do T;
- 6)zespołach terenów - należy przez to rozumieć grupę terenów o jednakowym przeznaczeniu podstawowym, oznaczoną na rysunku planu w skali 1:2000 symbolami, w których:
  - a) poz. 1 – litera – oznacza symbol jednostki przestrzennej,
  - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer zespołu terenów w jednostce przestrzennej,
  - c) poz. 3 – litera V– oznacza teren inwestycji celu publicznego,
  - d) poz. 4 – litera – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7)terenie - należy przez to rozumieć teren wchodzący w skład ww. zespołu, o takim samym podstawowym określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu w skali 1:2000 symbolami, w których:
  - a) poz. 1 – litera – oznacza symbol jednostki przestrzennej,
  - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer zespołu terenów w jednostce przestrzennej,
  - c) poz. 3 – liczba – oznacza numer terenu w zespole terenów;
- 8)zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć tereny, dla których scalenie i podział nieruchomości następuje w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 9)podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie (stanowiąc min. 50% powierzchni nieruchomości oraz min. 50% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10)dopuszczalnym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów o danym przeznaczeniu podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 11)podziałach działek wynikających z regulacji stanu prawnego – należy przez to rozumieć wszelkie podziały, których celem nie jest wydzielenie działek w celach budowlanych;
- 12)powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 13)wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do górnej płaszczyzny attyki (niewysokiej ścianki zakrywającej dach) lub w przypadku jej braku, do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową łącznie z grubością izolacji cieplnej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę urządzeń technicznych;
- 14)intensywności zabudowy – rozumie się przez to wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na danym terenie, liczony w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni tego terenu;
- 15)powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne; fragmenty zabudowy (tarasy, stropodachy z wytworzoną warstwą gleby pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 16)strefach ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których sformułowano w planie wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa



kulturowego;

17) badaniach archeologicznych – należy przez to rozumieć działania mające na celu odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego;

18) otoczeniu obiektu zabytkowego – należy przez to rozumieć teren wokół lub przy zabytku, wyznaczony w decyzji o wpisie tego terenu do rejestru zabytków w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych;

19) strefie ochronnej od sieci uzbrojenia – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu; w strefie tej sytuowanie zabudowy uzależnia się od uzyskania zgody gestora sieci uzbrojenia; dopuszcza się natomiast urządzenia terenowe jak: drogi, parkingi, place składowe, zieleń niska;

20) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;

21) usługach centrum - należy przez to rozumieć usługi lokalne i ponadlokalne, publiczne lub komercyjne o reprezentacyjnym charakterze, które ze względu na rodzaj działalności w nich prowadzonej świadczą usługi dla ogółu społeczności miejskiej i osób przyjezdnych (np. urzędy, szkoły, banki, hotele, centra handlowe itp.), a o ich reprezentacyjnym charakterze przesądzają znaczące gabaryty obiektów, ich forma oraz wysokiej klasy materiały wykończeniowe;

22) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;

23) uciążliwości niewykraczającej poza granice działki - należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;

24) uciążliwości niewykraczającej poza lokal – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;

25) budynkach do likwidacji - należy przez to rozumieć budynki dla których obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i odtwarzania; dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty oraz remonty związane z zachowaniem bezpieczeństwa obiektu, które wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, konieczność ich wykonania winna być potwierdzona techniczną ekspertyzą;

26) podstawowym układzie komunikacyjnym – należy przez to rozumieć układ komunikacyjny ulic o znaczeniu ogólnomiejskim obsługujący cały obszar miasta lub jego część, stosownie do funkcji ustalonej w planie;

27) ulicy, pasie ulicznym – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez teren istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczony do prowadzenia ciągów podziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy.

INSPEKTOR  
*A. Marciniak*  
mgr Anna Marciniak



## Załącznik nr 2 – ustalenia zawarte na rysunku planu

### § 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku, a także zasady ich uzbrojenia.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:2000 są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) tereny wyłączone z ustaleń planu;
  - 3) granice jednostek przestrzennych;
  - 4) linie rozgraniczające zespoły terenów o różnym przeznaczeniu oraz dróg publicznych;
  - 5) linie rozgraniczające dróg wewnętrznych stanowiące granice terenów wydzielonych w ramach zespołu terenów;
  - 6) zasięg obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej; scalenie i podział nieruchomości wg trybu określonego w przepisach o gospodarce nieruchomościami;
  - 7) podstawowe przeznaczenie terenu;
  - 8) obowiązujące linie zabudowy;
  - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 10) obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską: w rejestrze oraz ewidencji zabytków;
  - 11) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 12) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej;
  - 13) strefa ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania;
  - 14) strefa ochrony krajobrazu;
  - 15) strefa ochrony stanowisk archeologicznych;
  - 16) strefa ochrony archeologicznej;
  - 17) skupiska drzew wpisanych do rejestru pomników przyrody;
  - 18) wartościowe szpalery drzew do zachowania;
  - 19) ulice w liniach rozgraniczających pełniące funkcje w miejskiej sieci ulicznej;
  - 20) ulice i dojazdy w liniach rozgraniczających pełniące funkcje bezpośredniej obsługi poszczególnych posesji, obiektów, niepełniące funkcji w miejskiej sieci ulicznej;
  - 21) możliwość zjazdu na drogi publiczne uwarunkowana zgodą zarządcy drogi publicznej;
  - 22) ścieżki rowerowe;
  - 23) strefa ochronna cmentarza;
  - 24) strefa ochronna terenów zamkniętych;
  - 25) strefy ochronne istniejącego magistralnego uzbrojenia;
  - 26) strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią;
  - 27) strefa den dolinnych i teras nadzalewowych potencjalnie narażonych na podtopienie.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:2000 mają charakter informacyjny:
  - 1) istniejące granice działek;
  - 2) istniejące budynki;
  - 3) granice projektowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina Neru i Dobrzyńki”;
  - 4) granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Tuszyńsko – Dłutowsko – Grabiańskiego”;
  - 5) aleje drzew wskazane do objęcia przyrodniczą ochroną konserwatorską;
  - 6) istniejące cieki i zbiorniki wodne;
  - 7) projektowane zbiorniki wodne;
  - 8) zasięg istniejących melioracji;
  - 9) granice obszarów i terenów górniczych – wydobywanie kruszywa naturalnego (piasku);
  - 10) sieci infrastruktury technicznej.





I.9.2

22K

J.24  
ZP

J.24.1

GEN. "WALTERA" JANKE

K.3.1

K.25  
U/Z

K.25.1

K.4.1

K.3  
ZP

Popławska  
KD-L1/2

Wajsołny

KDW

K.4  
MW

K.4.2

POPŁAWSKA

KD-L1/2

K.2.1

URZĄD MIEJSKICH ZAGOSPODARSTW  
WYDZIAŁ GOS. M. ST. P.  
ul. Kościuszki 13/26  
95-200 Pabianice  
tel. 0422254033, 04222541

STWIERDZAM  
ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

ZAŁĄCZNIK DO WYPISU  
nr... UR. 6327-201.2018  
z dnia... 07.05.2018r.

INSPEKTOR  
A. Marciniak  
mgr Anna Marciniak

K.2<sup>v</sup>  
U/Z

