

UR.6727.35.2023

URZĄD MIEJSKI w PABIANICACH Wydział Infrastruktury Technicznej i Komunikacji	
wpł. dnia	03 -02- 2023
Ilość załączników.....	15
Liczba dz.....	302
Wydział Infrastruktury Technicznej i Komunikacji w/m	

Pabianice, 31.01.2023 r.

WYPIS Z TEKSTU PLANU

Odpowiadając na wystąpienie z dnia: 26.01.2023 r. ITK.7011.12.1.9.2023

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

Wydział Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Pabianicach informuje, iż zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na północ od ulicy Miodowej (uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XIII/164/19 z dnia 23.10.2019 r. - Dz. Urz. Woj. Łódz. Poz. 5974 z dnia 14.11.2019 r.)

teren przy ul.: **dz. nr 85/8 (obręb P-28)**

położony jest w jednostkach przestrzennych: **3.KDD i 1.KDL**

teren przy ul.: **dz. nr 88/15 (obręb P-28)**

położony jest w jednostkach przestrzennych: **2.KDD i 3.KDD**

teren przy ul.: **dz. nr 94/2 (obręb P-28)**

położony jest w jednostce przestrzennej: **2.KDD**

teren przy ul.: **dz. nr 94/8 (obręb P-28)**

położony jest w jednostce przestrzennej: **3.KDD i 1.MN**

teren przy ul.: **dz. nr 97/4 (obręb P-28)**

położony jest w jednostkach przestrzennych: **1.KDD i 3.MN**

teren przy ul.: **dz. nr 98/2 (obręb P-28)**

położony jest w jednostkach przestrzennych: **1.KDD i 2.KDL**

Rozdział 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) drogi klasy lokalnej – ul. Wiejska (oznaczona 1.KDL), ul. Hermanowska (oznaczona 2.KDL) oraz ul. Miodowa (poza obszarem objętym planem);
- 2) drogi klasy dojazdowej – projektowane (oznaczone KDD);
- 3) ciąg pieszo – jezdny (oznaczony KX).

S2 P.54 - 11- 2023
well

2. Dla poszczególnych terenów i wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku podziałów ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych (L), dojazdowych (D), ciągu pieszo - jezdni oraz dróg wewnętrznych.

3. Dla dróg publicznych i ciągu pieszo – jezdni, oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno – techniczne:

1) 1. KDL – droga publiczna klasy lokalnej - ul. Wiejska:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z granic istniejących działek – 25 m,
- b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 3.KDD zgodnie z rysunkiem planu, wynikające z granic istniejących działek;

2) 2.KDL – droga publiczna klasy lokalnej - ul. Hermanowska:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z granic istniejących działek – 12 m,
- b) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, częściowo wynikające z granic istniejących działek,
- c) zakończona placem do zawracania;

3) 1.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - odcinek północ - południe, wynikająca z granic istniejących działek – 10 m,
 - odcinek wschód - zachód, wynikająca z granic istniejących działek – od 11,9 m do 12,3 m,
- b) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, wynikające z granic istniejących działek;

4) 2.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - odcinek północ - południe, wynikająca z granic istniejących działek – 12 m,
 - odcinek wschód - zachód, wynikająca z granic istniejących działek – 13,3 m,
- b) miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, wynikające z granic istniejących działek;

5) 3.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca z granic istniejących działek – 12 m,
- b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 2.KDD zgodnie z rysunkiem planu, wynikające z granic istniejących działek;

6) 4.KDD – droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Pawia:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających częściowo wynikająca z granic istniejących działek – 10 m,
- b) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania z ul. Hermanowską zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zakończona placem do zawracania o wymiarach wynikających z granic istniejących działek;

7) KX – ciąg pieszo – jezdni:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających częściowo wynikająca z granic istniejących działek – od 5,5 m do 8,3 m.

§ 14. 1. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych oraz ciągu pieszo-jezdni wymienionych w § 13 ust. 3 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) z uwagi na wskazanie terenów dróg jako terenów przestrzeni publicznej – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 3) w terenach dróg publicznych lokalizację chodników co najmniej jednostronnie;
- 4) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 5) możliwość wprowadzania zieleni przydrożnej w miejscach, gdzie jest to możliwe technicznie;
- 6) możliwość usunięcia drzewostanu będącego w kolizji z projektowanymi jezdniami;
- 7) 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 m² i wysokości max. 3,5 m, w ilości nie większej niż 1 kiosk na każdym przystanku.

2. Ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wydzielanej działki drogi wewnętrznej wynosząca:
 - a) co najmniej 6 m dla obsługi do 4 działek budowlanych włącznie,
 - b) co najmniej 8 m dla obsługi powyżej 4 działek budowlanych;
- 2) nakaz włączenia 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 co najmniej 12,5 m x 12,5 m;
- 3) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do przyległych nieruchomości;
- 4) możliwość realizowania w obrębie drogi nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania na terenach nowych inwestycji, w tym zarówno postojowych jak i garażowych, ustala się ich następujące ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 1 miejsce na każde mieszkanie;
- 2) dla usług co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich.
4. Na terenie dróg publicznych, stref zamieszkania i usług, stref ruchu w obszarze objętym planem ustala się minimalne ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych.

5. Realizacja miejsc parkingowych (postojowych i garażowych) jedynie jako towarzyszących realizowanej funkcji (przeznaczeniu terenu).

§ 15. 1. W zakresie szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyklucza się sytuowanie pod jezdnią nowej infrastruktury podziemnej z wyjątkiem kanalizacji sanitarnej lub deszczowej i przejść poprzecznych;
- 2) dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą pod jezdnią w przypadku, kiedy zabudowa i wymagania techniczne uniemożliwiają inną lokalizację.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 3) możliwość wykonywania i korzystania z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 4) realizację sieci w układach pierścieniowych, z adaptacją sieci istniejącej;
- 5) wyposażenie sieci w hydranty do celów przeciwpożarowych, zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach odrębnych.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 3) przy budowie sieci konieczność realizacji rozgałęzień poza granice jezdni;
- 4) do czasu wyposażenia obszaru objętego planem w sieć, możliwość realizacji kanalizacji indywidualnej poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia okresowego ich opróżniania przez koncesjonowane firmy;
- 5) możliwość realizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych MN - przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 6) po przekazaniu do eksploatacji wybudowanych poszczególnych odcinków sieci, obowiązek podłączenia zabudowanych nieruchomości do systemu kanalizacyjnego – za wyjątkiem nieruchomości posiadających przydomowe oczyszczalnie ścieków wybudowane, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz spełniające warunki obowiązujących przepisów odrębnych;
- 7) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi – za wyjątkiem ścieków oczyszczonych w przydomowych oczyszczalniach wybudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) możliwość lokalizacji pompowni ścieków.

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie do sieci z obowiązkiem ich wcześniejszego retencjonowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) oczyszczanie wód opadowych według przepisów odrębnych;
- 5) separację zanieczyszczeń u źródeł ich powstawania;
- 6) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
- 7) zakaz wyprowadzania wód opadowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek.

5. 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 i zdrowia ludzi lub dla środowiska.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) budowę sieci napowietrznej lub 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, przy czym dopuszcza się przebieg sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zapewnieniu dostępu w celach eksploatacyjnych;
- 4) lokalizację wewnętrznych stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 5) w zakresie stacji transformatorowych dopuszczenie:
 - a) realizacji stacji SN/nn jako wbudowanych lub wolnostojących,
 - b) realizacji stacji transformatorowych słupowych SN/nn z możliwością ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci gazowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach przy zapewnieniu dostępu w celach eksploatacyjnych;
- 3) jako podstawowe źródło zasilania w gaz – projektowana sieć gazowa niskiego ciśnienia.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) budowę urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie poprzez:
 - a) indywidualne instalacje lub urządzenia grzewcze na paliwa nieodnawialne, spełniające wymogi

standardów emisyjnych, ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) indywidualne urządzenia o mocy nieprzekraczającej 100 kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów ust. 10,

c) sieć ciepłą.

9. 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;

3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;

4) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

10. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:

1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

a) wykorzystujących energię wiatru o poziomej osi obrotu o mocy przekraczającej 0,5 kW, o pionowej osi obrotu o mocy przekraczającej 4 kW,

b) pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW;

2) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż wymienione w pkt. 1, dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło;

3) na panelach słonecznych lub ogniwach fotowoltaicznych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających efekt lustra wody dla ptaków i owadów;

4) lokalizację paneli słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach; panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku.

Rozdział 9. Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 17. Dla terenów oznaczonych 1.MN oraz 4.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) uzupełniające:

- usługi,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej:

- 35% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 40% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- 45% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,0,

d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,

e) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 3 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 11 m,

- zabudowy garażowej i gospodarczej: 5,00 m,

b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°,

c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej

i szeregowej;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:

- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 900,00 m²,
- b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 700,00 m²,
- c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300,00 m²,
- d) możliwość wydzielania dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 uchwały;

5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:

- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - minimalną szerokość frontu – 22,00 m,
 - minimalną powierzchnię działki – 900,00 m²,
- b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
 - minimalną szerokość frontu – 15,00 m,
 - minimalną powierzchnię działki – 700,00 m²,
- c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
 - minimalną szerokość frontu – 8,00 m,
 - minimalną powierzchnię działki – 300,00 m²,
- d) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
- e) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. d) z uwagi na istniejące uwarunkowania,
- f) możliwość wydzielania dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 uchwały.

§ 18. Dla terenów oznaczonych 2.MN oraz 3.MN ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające:
 - usługi,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej:
 - 40% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 45% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 50% dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05, maksymalny – 1,0,
- d) możliwość sytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej znajdującej się w terenie o tym samym przeznaczeniu,
- e) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 14 ust. 3 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej: 11 m,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej: 5,00 m,
- b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,
- c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;

- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 12 ust. 1-7 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800,00 m²,
 - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600,00 m²,
 - c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 200,00 m²,
 - d) możliwość wydzielania dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 uchwały;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 6:
- a) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - minimalną szerokość frontu – 20,00 m,
 - minimalną powierzchnię działki – 800,00 m²,
 - b) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
 - minimalną szerokość frontu – 15,00 m,
 - minimalną powierzchnię działki – 600,00 m²,
 - c) dla działek przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
 - minimalną szerokość frontu – 8,00 m,
 - minimalną powierzchnię działki – 200,00 m²,
 - d) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
 - e) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w lit. d) z uwagi na istniejące uwarunkowania,
 - f) możliwość wydzielania dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 uchwały.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – z uwagi na niewystępowanie form ochrony konserwatorskiej w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – z uwagi na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu dzielą się na:

- 1) ogólne – mające zastosowanie dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem;

2) szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów, uzupełniające ustalenia ogólne.

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

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

6. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy identyfikować w oparciu o miary ich lokalizacji lub punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu, a w przypadku braku tych miar, poprzez odczyt w oparciu o skalę rysunku planu.

7. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień 05 września 2019 r.; na ten dzień są również aktualne użyte w planie nazwy własne ulic.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu linia ograniczająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy (na nie więcej niż 1,50 m): urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, tarasy, elementów nadwieszonych takich jak: łączniki, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu - o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej;

2) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;

3) przepisy odrębne – obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ostateczne decyzje administracyjne;

4) przeznaczenie podstawowe terenu – rodzaj przeznaczenia terenu w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej, który dominuje na działce budowlanej, i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;

5) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia (zabudowy na danej działce budowlanej lub użytkowa w przypadku lokali i pomieszczeń wbudowanych) realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 40 % powierzchni możliwej do zrealizowania;

6) rysunek planu – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 2 ust. 1 pkt. 2 uchwały;

7) teren – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określona symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi ten teren spośród innych;

8) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi, należy rozumieć w sposób określony w tej ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów

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

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

3) **KX** – teren ciągu pieszo-jezdnego;

4) **KD** – tereny dróg publicznych, w tym:

a) **KDL** – klasy lokalnej,

b) **KDD** – klasy dojazdowej.

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

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

Rozdział 3. Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

2. Od dróg wewnętrznych wydzielonych na podstawie ustaleń § 14 ust. 2 uchwały ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2 m od granicy działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną.

3. Dla istniejących budynków przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji (docieplenia) jej przekroczenie o maksimum 30 cm.

4. Możliwość przebudowy, nadbudowy, docieplenia i bieżącej konserwacji istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy.

5. Możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Realizacja zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. Dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

§ 8. W zakresie warunków dostępu działek budowlanych do drogi publicznej ustala się:

- 1) możliwość wydzielania nowych dróg wewnętrznych przy uwzględnieniu ustaleń § 14 ust. 2 uchwały;
- 2) dla działek niezainwestowanych nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośredniego lub przez drogę wewnętrzną – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp;
- 3) dla działek zainwestowanych nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – zachowanie istniejącego dostępu lub wydzielenie nowego zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 4. Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

3. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

- 1) zabudowy usługowej w terenie MNU;
- 2) infrastruktury technicznej, w tym ujęć wód podziemnych;
- 3) dróg publicznych.

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

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

6. Obowiązek ochrony przed hałasem terenów, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu,

określony w przepisach odrębnych:

- 1) oznaczonych MN – jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczonych MNU – jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

7. Obszar zlokalizowany jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Niecka Łódzka"; zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych.

Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych oraz ciąg pieszo-jezdny.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

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

Rozdział 6. Ustalenia ogólne w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie wskazuje się nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału.

2. Możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów (powierzchnia, szerokość frontu, kąt położenia granic działek) nowych działek określonych w Rozdziale 9 uchwały przy zachowaniu warunków określonych w niniejszym Rozdziale.

§ 12. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, powiększenia istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzylączana działka będzie spełniać warunki określone w niniejszym Rozdziale oraz w Rozdziale 9 uchwały dla terenu, na jakim jest zlokalizowana) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

2. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w Rozdziale 9 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. 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, umożliwiających taką zabudowę.

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

5. 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.

6. Możliwość wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 1, 2, 3.

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 wydzielania dróg wewnętrznych określonych w § 14 ust. 2 uchwały.

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

W załączeniu:

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

STARSZY INSPEKTOR

A. Marciniak
Anna Marciniak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA PABIANICE POŁOŻONEJ W REJONIE ULICY HERMANOWSKIEJ NA PÓŁNOC OD ULICY MIODOWEJ



RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 1
do UCHWAŁY NR XIII/164/2019
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia 23 października 2019 r.

URZĄD MIEJSKI W PABIANICACH
WYDZIAŁ URBANISTYKI
ul. Kościuszki 22/26
95-200 Pabianice
tel. 042 225 46 38, 042 225 46 04

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA TYLNA LINIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
KX	TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

KDL	TERENY DRÓG KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	PRZEBIEG DRÓG W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP - POZA GRANICĄ OPRACOWANIA
--	--

STWIERDZAM
ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

STARSZY INSPEKTOR

A. Marciniak
Anna Marciniak

31.01.2023r.

URZĄD MIEJSKI W PABIANICACH
WIDZIAŁ UPBANIŹTYKI
ul. Kościuszki 22/26
95-200 Pabianice
tel. 0422254638, 0422254604

STWIERDZAM

ZGODNOŚĆ Z ARYTMALZEM

ZALĄCZNIK DO WYPISU

nr. 21.01.2021

z dnia 21.01.2021

STARSZY INSPEKTOR

A. Męś
Anna Marciniak

28-802

