

**UCHWAŁA Nr LXIX / 595 / 06**  
**RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**  
**z dnia 27 września 2006 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Podmiejskiej 107-111 oraz działek położonych przy ul. Gruntowej 21-27 w Pabianicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz.1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130. poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Miejska w Pabianicach uchwała, co następuje:

Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Podmiejskiej 107-111 oraz działek położonych przy ul. Gruntowej 21-27 w Pabianicach, zwany dalej „planem”.

**§2.1.** Plan obejmuje dwa obszary położone w mieście Pabianice przy ul. Podmiejskiej 107-111 i przy ul. Gruntowej 21-27.

2. Granice obszaru położonego przy ul. Podmiejskiej 107-111 wyznaczają:

- 1) od północy – projektowana, południowa linia rozgraniczająca ulicy Bocianiey, wschodnia linia rozgraniczająca planowanej ulicy dojazdowej oraz północna granica działki nr 53/17;
- 2) od wschodu – wschodnie granice działek nr nr 53/1, 53/2, 53/9, 53/10, 53/13, 53/14, 53/16, 53/17;
- 3) od południa – północna linia rozgraniczająca ul. Podmiejskiej;
- 4) od zachodu – zachodnia granica działki nr 48.

3. Granice obszaru położonego przy ul. Gruntowej 21-27 wyznaczają:

- 1) od północy – południowa linia rozgraniczająca projektowanej ulicy biegnącej wzdłuż północnej granicy miasta;
- 2) od wschodu – wschodnia granica działki nr 205, północne granice działek nr 212/9 i nr 217/9, wschodnie granice działek nr 217/9 i nr 218/10, południowe granice działek nr 218/10 i nr 214/12, wschodnie granice działek nr nr 206/1, 206/2 i 207/1;
- 3) od południa – południowe granice działek nr 207/1 i nr 199/1, południowo-zachodnia granica działki nr 187/2 z jej przedłużeniem w kierunku północnym, północne granice działek nr 187/2 i nr 183/2;
- 4) od zachodu – zachodnia granica działki nr 183/5.

4. Granice obszarów objętych ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu.

**§3.** Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic” przyjętego uchwałą Nr XLIX/436/05 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 10 sierpnia 2005 r.

**§4.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 dla obszaru przy ul. Podmiejskiej, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 dla obszaru przy ul. Gruntowej, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pabianicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pabianicach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§5.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochrona interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska;
- 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

**§6.** Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami);
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne ograniczające prawo dysponowania terenem;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pabianicach;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1 : 1000, stanowiące załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny, obejmujący obszary określone w §1 niniejszej uchwały;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszary objęte niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunkach planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, (w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe);
- 8) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość sytuowania budynków na działce, bez prawa przekroczenia tej linii, licem budynku. Zewnętrzne elementy budynku jak balkony, wykusze, galerie, tarasy lub schody zewnętrzne oraz daszki, okapy i gzymsy mogą być sytuowane poza tą linią, bez prawa przekroczenia linii rozgraniczającej;
- 11) **innej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć odpowiednie rodzaje przedsięwzięć innych niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach o ochronie środowiska;
- 12) **uciażliwości obiektów i urzędzeń** – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczalnych odrębnymi przepisami o ochronie środowiska stężeń emisji substancji i energii dla rodzaju zabudowy określonej przeznaczeniem terenu;
- 13) **terenie o charakterze publicznym** – należy przez to rozumieć teren ogólnodostępny do zagospodarowania przez gminę.

**§7.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole dotyczące przeznaczenia terenów;
- 5) strefa den dolinnych i teras nadzalewowych potencjalnie narażonych na podtopienia.

**§8.** W planie nie określa się zagadnień, które nie dotyczą obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całych obszarów

**§9.** Plan wyznacza tereny:

- 1) dla obszaru przy ul. Podmiejskiej:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN,
  - b) urządzeń elektroenergetycznych (stacji transformatorowej), oznaczony na rysunku planu symbolem 5E,
  - c) urządzeń kanalizacyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 6K,
  - d) dróg publicznych (ulic dojazdowych), oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD;
- 2) dla obszaru przy ul. Gruntowej:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 7MN, 8MN i 9MN,
  - b) zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 10ZP,
  - c) urządzeń elektroenergetycznych (stacji transformatorowej), oznaczony na rysunku planu symbolem 11E,
  - d) dróg publicznych (ulic dojazdowych), oznaczone na rysunku planu symbolami 3KDD i 4KDD.

**§10.1.** Tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami od 1KDD do 4KDD, plan ustala terenami o charakterze publicznym.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic, chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów małej architektury, reklam i zieleni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach o drogach publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

**§11.** W zakresie ochrony środowiska plan ustala:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny, o których mowa w §9 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, należą do kategorii terenów określonych w przepisach o ochronie środowiska, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - b) tereny, o których mowa w §9 pkt 1 lit. b, c, d, pkt 2 lit. b, c, d, nie należą do żadnego z terenów, dla którego obowiązują wartości progowe poziomów hałasu w środowisku, określone w przepisach o ochronie środowiska;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją celu publicznego w tym z budową dróg i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania usług, których uciążliwość przekracza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

**§12.** W zakresie ochrony ludności w sytuacjach kryzysowych, plan ustala obowiązek dostosowania:

- 1) dróg publicznych;
- 2) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 3) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;

do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

**§13.** Plan ustala następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa terenów i budynków w obszarze objętym planem następować będzie z sieci miejskich systemów uzbrojenia;
- 2) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania technologii i paliw, w wyniku spalania których poziom emisji zanieczyszczeń do atmosfery nie przekroczy dopuszczalnych norm;
- 3) obowiązuje zasada realizacji podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ich lokalizacji i wzajemnych odległości; lokalizacja poza terenami ulic wymaga zgody właścicieli lub uzyskania notarialnie służebności gruntowej;
- 4) poza liniami rozgraniczającymi ulic należy zapewnić tereny dla lokalizacji projektowanej przepompowni ścieków i stacji transformatorowej;
- 5) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenów ustala się do zachowania; w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę urządzeń w uzgodnieniu z zarządzającym siecią;
- 6) budowę (rozbudowę) sieci prowadzić należy na podstawie warunków i danych technicznych uzyskanych od właściwego dla danej sieci zarządcy.

**§14. 1.** W zakresie wodociągów dla obszaru ul. Podmiejskiej plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i p.pożarowe z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) obsługę planowanego programu urbanistycznego przez budowę wodociągu w ul. Podmiejskiej, stanowiącego przedłużenie wodociągu Ø 150mm istniejącego we wschodnim odcinku ulicy oraz przez budowę sieci w projektowanych ulicach dojazdowych KDD;
- 3) warunki rozbudowy wodociągów określi zarządzający siecią;
- 4) do czasu budowy wodociągu miejskiego w ul. Podmiejskiej - dla nowej zabudowy plan dopuszcza przejściowo ujęcia własne na działkach. Odbiorcy podłączeni do wodociągu stanowiącego własność gminy Dobroń mogą nadal korzystać z tego źródła wody, na warunkach określonych przez dostawcę wody.

- 5) wybudowanie wodociągu miejskiego nakłada na właścicieli nieruchomości, korzystających z ujęć własnych wody, obowiązek podłączenia do tej sieci w terminie dwóch lat.

2. W zakresie wodociągów dla obszaru przy ul. Gruntowej plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i p.pożarowe z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) obsługę planowanego programu urbanistycznego przez realizację wodociągu w ul. Projektowanej KDD, z podłączeniem do istniejącego wodociągu w ul. Słonecznikowej i drugostronnie do wodociągu w ul. Gruntowej, na warunkach uzyskanych od zarządzającego siecią;
- 3) wybudowanie wodociągu miejskiego nakłada na właścicieli nieruchomości, korzystających z ujęć własnych wody, obowiązek podłączenia do tej sieci w terminie dwóch lat.

**§15.1.** W zakresie kanalizacji sanitarnej dla obszaru przy ul. Podmiejskiej plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, ze wskazaniem jako odbiornika kolektora sanitarnego II-A, we wschodniej części osiedla Klimkowizna;
- 2) bezpośrednią obsługę terenów objętych planem poprzez zaprojektowanie i wybudowanie grawitacyjno-pompowego układu sieci kanalizacji sanitarnej, powiązanego z realizowanym układem kanalizacji w części wschodniej osiedla, poprzez:
  - a) lokalną przepompownię ścieków **P.1** w terenie oznaczonym 6K i kanał tłoczny transportujący ścieki z przepompowni do studzienki kanalizacyjnej na kolektorze II- A, projektowanej w ul. Podmiejskiej na wysokości posesji Nr 91,
  - b) grawitacyjne kanały sanitarne w ul. Podmiejskiej i projektowanych ulicach dojazdowych KDD, doprowadzające ścieki do przepompowni **P.1**;
- 3) projektowany układ powinien zapewniać możliwość przyjęcia ścieków ze wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej i projektowanej między ciekim spod Pabianic i zachodnią granicą miasta, doprowadzanych do przepompowni **P.1** grawitacyjnie i przez przepompowywanie z terenów położonych poza możliwością skanalizowania grawitacyjnego;
- 4) do czasu zapewnienia możliwości podłączenia terenu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się kanalizację indywidualną i odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na działkach, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego ścieków;
- 5) wybudowanie miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej nakłada na właścicieli nieruchomości obowiązek podłączenia do tej sieci w terminie dwóch lat.

2. W zakresie kanalizacji sanitarnej dla obszaru przy ul. Gruntowej plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, ze wskazaniem jako głównego odbiornika kolektora sanitarnego II-A;
- 2) dla bezpośredniej obsługi projektowanej zabudowy budowę kanału sanitarnego w ul. Projektowanej 1KDD i ul. Ornej, z podłączeniem do kanału sanitarnego istniejącego w ul. Gruntowej;
- 3) do czasu wybudowania w terenie miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się kanalizację indywidualną i odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na działkach, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego ścieków;
- 4) wybudowanie miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej nakłada na właścicieli nieruchomości obowiązek podłączenia do tej sieci w terminie dwóch lat.

**§16.1.** W zakresie kanalizacji deszczowej dla obszaru przy ul. Podmiejskiej, plan ustala:

- 1) do czasu budowy w obszarze sieci kanalizacji deszczowej ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych;
- 2) wody opadowe w terenach zabudowy powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowywane na działkach; w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki zapewnić należy retencję wody w zbiornikach;
- 3) docelowo dla odprowadzania wód opadowych z ulic ustala się budowę sieci kanalizacji deszczowej z odpływami do rowów melioracyjnych, istniejących i projektowanych w zlewni rzeki Grabi;
- 4) przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi muszą być spełnione warunki określone w obowiązujących w tym zakresie odrębnych przepisach.

2. W zakresie kanalizacji deszczowej dla obszaru przy ul. Gruntowej, plan ustala:

- 1) do czasu budowy w obszarze sieci kanalizacji deszczowej powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych;
- 2) zachowaniu podlegają istniejące rowy melioracyjne i odwadniające. Przebudowa lub likwidacja rowów kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem możliwa jest wyłącznie na warunkach uzgodnionych z odpowiednimi służbami i organami ds. gospodarki wodnej, po wybudowaniu kanałów deszczowych zapewniających odpływ wód opadowych z terenów;
- 3) wody opadowe w terenach zabudowy powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działkach; w przypadku niewystarczająco chłonnej biologicznie czynnej powierzchni działki dopuszcza się retencję wody w zbiornikach;
- 4) docelowo dla odprowadzania wód opadowych z ulic ustala się budowę sieci kanalizacji deszczowej z odpływami do istniejących rowów melioracyjnych;
- 5) przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi muszą być spełnione warunki określone w obowiązujących w tym zakresie odrębnych przepisach.

**§17.1.** W zakresie zasilania w energię elektryczną dla obszaru przy ul. Podmiejskiej plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej średniego (15kV) i niskiego napięcia;
- 2) budowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
- 4) rezerwę terenu o powierzchni 72 m<sup>2</sup> dla lokalizacji wewnętrznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 5) w stosunku do istniejących sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów plan ustala ich zachowanie z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w przypadku zwiększonych potrzeb przesyłu mediów oraz przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- 6) 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;
- 7) maksymalną szerokość strefy bezpieczeństwa dla trasy przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV-12 m, dla terenu stacji transformatorowej 15/04 kV – 10 m. W strefie bezpieczeństwa plan ustala zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. W zakresie zasilania w energię elektryczną, dla obszaru przy ul. Gruntowej plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną po wybudowaniu stacji transformatorowej 15/0,4 kV i sieci niskiego napięcia. Bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;

- 2) budowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z zakładem energetycznym;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulicy;
- 4) rezerwę terenu dla lokalizacji wewnętrznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 5) 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;
- 6) maksymalną szerokość strefy bezpieczeństwa dla trasy przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV-12 m, dla terenu stacji transformatorowej 15/04 kV – 10 m. W strefie bezpieczeństwa plan ustala zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

**§18.1.** Plan ustala dla obszarów przy ul. Podmiejskiej i Gruntowej zaopatrzenie w gaz przewodowy po wybudowaniu sieci gazowej średniego ciśnienia zgodnie z Koncepcją Programową Gazyfikacji miasta i gm. Pabianice.

2. Do czasu realizacji miejskiej sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników.

3. Wybudowanie gazociągów nakłada na właścicieli nieruchomości korzystających z nieekologicznych źródeł ciepła obowiązek przyłączenia do tej sieci w terminie dwóch lat.

**§19.1.** W zakresie telekomunikacji dla obszaru przy ul. Podmiejskiej plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 3) przebudowę istniejącej sieci telefonicznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu, na warunkach technicznych określonych przez właściciela infrastruktury telekomunikacyjnej,
- 4) dopuszczenie przebiegu istniejącej linii telekomunikacyjnej poza linią rozgraniczającą ulicy, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

2. W zakresie telekomunikacji dla obszaru przy ul. Gruntowej plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

**§20.1.** W zakresie gospodarki odpadami plan ustala selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia (odpady wymieszane przeznaczone do Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne), zgodnie z wymaganiami określonymi w Uchwale Rady Gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie.

2. Usuwanie i utylizacja odpadów wytwarzanych w ramach istniejących i projektowanych usług, zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych i odrębnych.

**§21.** Plan zakazuje:

- 1) lokalizowania obiektów tymczasowych (w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego);
- 2) stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych wzdłuż ulic;
- 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 4) stosowania agresywnych barw w elewacjach i dachach budynków;

- 5) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding) i z blachy trapezowej w elewacjach budynków.

**§22.** Plan nakazuje:

- 1) wznoszenie budynków kalenicowo bądź szczytowo w stosunku do ulicy;
- 2) sytuowanie ogrodzeń działek w liniach rozgraniczających ulic.

Rozdział 3

**Ustalenia szczegółowe  
dla obszaru przy ul. Podmiejskiej 107-111**

**§23.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, plan ustala, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza funkcje handlowo-usługowe i innej działalności gospodarczej, o uciążliwościach nie przekraczających granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

3. Dla istniejącej zabudowy plan ustala możliwość zachowania i adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych, z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, zgodnie z ustaleniami ust. 4 i Rozdziału 2.

4. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, plan ustala:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy frontowej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 30% powierzchni działki;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
  - a) dla działek o powierzchni 500 m<sup>2</sup> – 1000 m<sup>2</sup> – 20%-60% (proporcjonalnie),
  - b) dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> – 60%;
- 4) charakter budynków mieszkalnych wolnostojący;
- 5) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego o wysokości nieprzekraczającej 11m, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o kącie nachylenia 25°-40° (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachów, odpowiednio do ich formy i konstrukcji). Sytuowanie budynków kalenicowo bądź szczytowo w stosunku do ul. Podmiejskiej, na działkach do niej przylegających;
- 6) zakaz podpiwniczenia budynków, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 7) lokalizację usług w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 8) garaże zintegrowane z budynkami mieszkalnymi. Dopuszcza się samodzielne budynki garażowe, sytuowane na działce lub bezpośrednio przy granicy działki, o wysokości nieprzekraczającej 4,5 m z dachem nawiązującym do budynków mieszkalnych;
- 9) pomieszczenia gospodarcze w budynkach mieszkalnych. Dopuszcza się samodzielne budynki gospodarcze lub zintegrowane z budynkami garażowymi, sytuowane na działce lub bezpośrednio przy granicy działki, o wysokości nieprzekraczającej 4,5 m dachem nawiązującym do budynków mieszkalnych;
- 10) ogrodzenia działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Należy dążyć do ujednolicenia ogrodzeń frontu działek.

5. Dla nowej zabudowy na terenach 3MN i 4MN, położonej w strefie den dolinnych i teras nadzalewowych potencjalnie narażonych na podtopienia, oznaczonej na rysunku planu,



ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych ograniczających powstawanie szkód w wyniku podtopienia.

6. Plan ustala podział nieruchomości na działki zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Dopuszcza się inny podział nieruchomości pod warunkami:

- 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
  - a) 20,0 m – dla zabudowy wolnostojącej, na terenach 1MN, 2MN, 3MN,
  - b) 10,0 m – dla zabudowy wolnostojącej na terenie 4MN;
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic 1KDD i 2KDD - 90°;
- 4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

7. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających ulic dojazdowych i lokalnych.

8. Miejsca parkingowe ustala się w granicach działek, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
- 2) 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala zaopatrzenie w media z sieci miejskich, zlokalizowanych w przylegających ulicach. Do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych na działkach, tymczasowe odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych oraz zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników.

10. Plan ustala przełożenie istniejących na terenie 2MN linii napowietrznej niskiego napięcia i kabla telefonicznego w teren projektowanej ulicy dojazdowej.

**§24.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5E plan ustala urządzenia elektroenergetyczne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV;
- 2) ze względu na położenie w strefie den dolinnych teras nadzalewowych potencjalnie narażonych na podtopienia, dla projektowanego budynku i urządzeń ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych ograniczających powstawanie szkód w wyniku podtopienia.
3. Obsługa komunikacyjna terenu, z przylegającej ulicy dojazdowej.

**§25.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6K, plan ustala urządzenia kanalizacyjne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) ze względu na położenie w strefie den dolinnych potencjalnie narażonych na podtopienia, dla projektowanej przepompowni ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych ograniczających powstawanie szkód w wyniku podtopienia.

3. Obsługa komunikacyjna terenu, z przylegającej ulicy dojazdowej.

**§26.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD, plan ustala, drogi publiczne - ulice dojazdowe.

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem do 15,0 m ulicy 2KDD w rejonie włączenia do ul. Bocianiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnie o dwóch pasach ruchu;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów szczególnych;
- 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 5) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania:
  - a) ulicy 1KDD z ul. Podmiejską i ul. Bocianią,
  - b) ulicy 2KDD z ul. Podmiejską i ul. Bocianią.

3. Parametry techniczne ulic zgodnie z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Plan ustala zapewnienie miejsc parkingowych na działkach użytkowników poszczególnych funkcji.

5. Dla projektowanej ulicy 2KDD, położonej w oznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych potencjalnie narażonych na podtopienia, ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych ograniczających powstawanie szkód w wyniku podtopienia.

## Rozdział 4

### **Ustalenia szczegółowe dla obszaru przy ul. Gruntowej 21-27**

**§27.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN, 8MN, 9MN, plan ustala zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Dopuszczalne dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza funkcje handlowo-usługowe i innej działalności gospodarczej, o uciążliwościach nie przekraczających granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, określonych w przepisach o ochronie środowiska.

3. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, plan ustala:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
  - 2) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 30% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
    - a) dla działek o powierzchni poniżej 500 m<sup>2</sup> – 20%,
    - b) dla działek o powierzchni 500 m<sup>2</sup> – 1000 m<sup>2</sup> – 20%-60% (proporcjonalnie),
    - c) dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> – 60%;
  - 4) charakter budynków mieszkalnych wolnostojący. Dopuszcza się budynki w zabudowie bliźniaczej, w przypadku łącznego zagospodarowania sąsiednich działek;
  - 5) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego, o wysokości nieprzekraczającej 11 m z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o kącie nachylenia 25°-40° (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachów, odpowiednio do ich formy i konstrukcji);
  - 6) lokalizację usług w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
  - 7) garaże zintegrowane z budynkami mieszkalnymi. Dopuszcza się samodzielne budynki garażowe, sytuowane na działce lub bezpośrednio przy granicy działki, o wysokości nieprzekraczającej 4,5 m z dachem nawiązującym do budynków mieszkalnych;
  - 8) pomieszczenia gospodarcze w budynkach mieszkalnych. Dopuszcza się samodzielne budynki gospodarcze lub zintegrowane z budynkami garażowymi, sytuowane na działce lub bezpośrednio przy granicy działki, o wysokości nieprzekraczającej 4,5 m z dachem nawiązującym do budynków mieszkalnych;

- 9) ogrodzenia działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Należy dążyć do ujednoczenia ogrodzeń frontu działek.

4. Plan ustala podział nieruchomości na działki zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Dopuszcza się inny podział nieruchomości pod warunkami:

- 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
  - a) 20 m - dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 14 m - dla zabudowy bliźniaczej.
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulicy 3KDD - 90°;
- 4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających ulic dojazdowych i lokalnej.

6. Miejsca parkingowe ustala się w granicach działek, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
- 2) 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala zaopatrzenie w media z sieci miejskich, zlokalizowanych w przylegających ulicach. Do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych na działkach, tymczasowe odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych oraz zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników.

8. Dla terenu 9MN ustala się obowiązek ochrony i zabezpieczenia sprawności funkcjonowania istniejącego rowu odwadniającego, do czasu jego zamiany na kanał deszczowy.

**§28.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10ZP plan ustala, jako przeznaczenie podstawowe, zieleń urządzoną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy;
- 2) zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego dla potrzeb miejskiej kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem jego regulacji;
- 3) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Obsługa komunikacyjna terenu z przylegającej ulicy dojazdowej.

**§29.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11E plan ustala, jako przeznaczenie podstawowe, urządzenia elektroenergetyczne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się, lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV.

3. Obsługa komunikacyjna terenu, z przylegającej ulicy dojazdowej.

**§30.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD i 4KDD plan ustala drogi publiczne - ulice dojazdowe.

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 10,0 m – dla ulicy 3KDD,
- b) 16,0 m – dla ulicy 4KDD;

2) jezdnie o dwóch pasach ruchu;

3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów szczególnych;

4) skanalizowanie istniejących rowów odwadniających;

5) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;

6) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez:

- a) skrzyżowanie ulicy 3KDD z projektowaną ulicą biegnącą wzdłuż północnej granicy miasta oraz połączenie z przylegającą do obszaru ulicą dojazdową,
- b) skrzyżowanie ulicy 4KDD z przylegającą do obszaru ulicą dojazdową.

3. Parametry techniczne ulic zgodnie z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

## Rozdział 5

### Przepisy przejściowe i końcowe

**§31.** Określa się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 z późniejszymi zmianami):

1) dla obszaru przy ul. Podmiejskiej:

- a) 20% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN,
- b) 0% - dla terenu urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonego symbolem 5E,
- c) 0% - dla terenu urządzeń kanalizacyjnych, oznaczonego symbolem 6K,
- d) 0% - dla terenów dróg publicznych – ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD.

2) dla obszaru przy ul. Gruntowej:

- a) 20% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 7MN, 8MN i 9MN,
- b) 0% - dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 10ZP,
- c) 0% - dla terenu urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonego symbolem 11E,
- d) 0% - dla terenów dróg publicznych – ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 3KDD i 4KDD.

**§32.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

**§33.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.