

DPP.6727.505.2017

### Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego nr 193 z dnia 9 lipca 2004 r. poz. 1734) działka 61/2 obr. Rydziny przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi oznaczone na rysunku planu symbolem 3MN,U. Działka 61/3 obr. Rydziny przeznaczona jest pod drogę nie wyznaczoną w planie na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN,U** obr. Rydziny, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, usługi.**
2. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i wymiany;
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. Warunki urbanistyczne:
  - 1) wydzielenie działki budowlanej po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 800 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość krótszego boku działki - 20 m;
  - 3) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - b) zabudowy usługowej wolnostojącej oraz gospodarczej - 2 kondygnacje naziemne;
  - 4) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki 50%;
  - 5) usługi, jako wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
  - 6) linie zabudowy frontowej, dla nowych obiektów lokalizowanych na terenach zainwestowanych, wzdłuż dróg, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy (w linii wytyczonej przez obiekty istniejące), lecz nie bliżej niż określone dla danej kategorii drogi.
4. Architektura:
  - 1) w zabudowie mieszkaniowej dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych, maksymalnie 45°;
  - 2) postulowana, jednolita lub podobna kolorystyka dachów w ciągu lub zespole zabudowy;
  - 3) architektura budynków w nawiązaniu do krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej.
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) uciążliwość usług niewykraczająca poza granice działki (wolnostojące) lub lokal (wbudowane).

### Przepisy ogólne

#### Warunki w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
  - 1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolami: P, U, RPO, NO, NU oraz za wyjątkiem dróg, realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej o powierzchni ponad 2 ha, wyznaczonych na rysunku planu sztucznych zbiorników wodnych, cmentarzy, urządzeń infrastruktury technicznej i innych, zgodnie z aktualnymi przepisami;
  - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
  - 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
    - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń, w tym o charakterze odorowym oraz emisję niezorganizowaną (szczególnie pyły), z wyjątkiem przedsięwzięć, o których mowa w pkt. 1, tj. Grupowej Oczyszczalni Ścieków, lagun osadu, składowiska piasku i skratek, stacji zlewnej nieczystości ciekłych oraz instalacji do odbioru i oczyszczania osadów z wpustów ulicznych, obiektów Kompostowni Odpadów Roślinnych,



- b) wytwarzanie odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska,
- c) powodujących drgania i wibracje, niekorzystne efekty termiczne lub uciążliwe promieniowanie elektromagnetyczne w ilościach bądź stężeniach przekraczających dopuszczalne poziomy;
- 4) lokalizowania obiektów kubaturowych na terenach nie posiadających zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego i leśnego za wyjątkiem zabudowy zagrodowej, ośrodków produkcji rolnej i obiektów obsługi gospodarki leśnej.
2. Plan ustala, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, ochronę akustyczną terenów:
- 1) MN, MR, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - 2) UO i UZ, jako terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi;
  - 3) ML, jako terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe poza miastem.
- Dla ww. rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Budynki mieszkalne budownictwa jednorodzinnego oraz budynki użyteczności publicznej muszą być usytuowane poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości wynikających ze szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, hałasu i wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gruntu i wód oraz poza zasięgiem obszarów zalewowych osuwiskowych i szkód górniczych.
4. W całym obszarze plan ustala obowiązek:
- 1) docelowo - ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii); plan dopuszcza zastosowanie tradycyjnych źródeł energii;
  - 2) docelowo - gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
  - 3) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska, obowiązek czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie działki i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania na miejsce składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone;
  - 4) ochrony istniejących pomników przyrody, oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie na podstawie odrębnych aktów prawnych;
  - 5) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej; obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.
5. Plan utrzymuje zasady ochrony i zagospodarowania terenów wchodzących w obręb Obszaru Chronionego Krajobrazu i uwzględnia postulowane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego:
- projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu,
  - projektowany Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy Doliny Neru i Dobrzyńki.
6. Plan utrzymuje ustalenia rozporządzenia Nr 6/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 22 sierpnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Grupowej Oczyszczalni Ścieków Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej - zgodnie z rysunkiem planu.
7. Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych jako prowadzącym ewidencję tych urządzeń.
8. Na terenach lasów plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej, zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi.
9. Plan ustala możliwość przeznaczania gruntów rolnych klasy VI lub V do zalesienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z możliwością dolesienia enklaw gleb wyższych klas znajdujących się w obrębie klas VI i V, z wyłączeniem dolin rzecznych w zasięgu zlewni wielkiej wody.
10. Plan zaleca wzbogacanie terenu zielenią (zadrzewianie, zalesianie, dolesianie).

#### Warunki w zakresie **ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego:**

1. Na całym obszarze gminy obowiązuje:
  - 1) zachowanie i eksponowanie walorów środowiska kulturowego;



- 2) konserwacja i przywracanie do stanu właściwego zasobów, składników i walorów środowiska kulturowego;
- 3) kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych i regionalnych.

**Warunki w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni:**

1. Obowiązek:
  - 1) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym;
  - 2) lokalizowania ogrodzeń ażurowych o maks. wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o nieprzekraczalnej wysokości 60 cm, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki na terenach budownictwa mieszkaniowego. Dopuszcza się ogrodzenia pełne na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogami: wojewódzką, krajową i projektowanymi drogami ekspresowymi;
  - 3) rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją, z wyłączeniem terenu znajdującego się w liniach rozgraniczających dróg.
2. Na terenach przewidywanych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz na terenach do zabudowy o funkcji użyteczności publicznej należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.
3. Plan dopuszcza na działkach o szerokości mniejszej niż 20 m oraz w sytuacjach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem sytuowanie nowej zabudowy w granicy z sąsiadem lub w odległości mniejszej niż 3 m oraz realizację zabudowy z dachem jednospadowym.
4. Na terenach z funkcją usługową plan dopuszcza lokalizację drobnych usług na małej powierzchni działki uzasadnioną planem zagospodarowania działki.

**Warunki w zakresie podziału i scalania istniejących działek:**

1. Wydzielenie działki budowlanej winno spełniać warunki zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Działki budowlane, powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie, są możliwe pod warunkiem realizacji drogi wewnętrznej z dostępem do drogi publicznej lub ustanowienia innych służebności gruntowych.

**Warunki w zakresie układu komunikacyjnego:**

1. Powiązanie komunikacyjne gminy z obszarem zewnętrznym za pośrednictwem dróg: krajowych, wojewódzkich, powiatowych.
2. Plan ustala przebieg projektowanych dróg ekspresowych S-14 i S-8 wraz z lokalizacją węzłów i dojazdów, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg istniejących i projektowanych (zbiorcze, lokalne, dojazdowe) zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania, położonych w sąsiedztwie dróg ekspresowych, krajowej i wojewódzkiej klasy "S", "GP", "G" obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej zjazdami bezpośrednio z tych dróg; dostępność do wymienionych dróg tylko w wyznaczonych węzłach i skrzyżowaniach.
5. Klasyfikację funkcjonalno - techniczną z podziałem na klasy dróg: "S", "GP", "G", "Z", "L", "D", dla terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie i oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: KS - droga ekspresowa, KGP - droga główna ruchu przyspieszonego, KG - droga główna, KZ - droga zbiorcza, KL - droga lokalna, KD - droga dojazdowa.
6. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymagania ustalone w odrębnych przepisach określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
7. Plan dopuszcza, w obrębie terenów zainwestowanych, mniejsze szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, niż podane, pod warunkiem gdy:
  - 1) uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania lub trudne warunki terenowe;



- 2) istnieje możliwość wzajemnego rozmieszczenia elementów drogi oraz urządzeń infrastruktury technicznej, odwodnienia drogi i jej wysokościowego rozwiązania.
8. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg, z ww. zastrzeżeniem.
9. Na terenach dróg, w obrębie linii rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego, z wyjątkiem zieleni i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzgodnienia z zarządcą drogi. Dla dróg krajowych infrastruktura techniczna może być zlokalizowana na obrzeżach linii rozgraniczających (w pasie drogowym).
10. Plan dopuszcza możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń niezwiązanych z drogami i ich obsługą pod warunkiem, że:
- 1) nie powodują zagrożenia i utrudnień dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócają wykonywania zadań zarządcy drogi;
  - 2) nie kolidują z zakładaną siecią infrastruktury technicznej;
  - 3) uzyskania zgody zarządcy drogi na ich przebudowę lub remont.
11. Nieprzekraczalne linie zabudowy o funkcjach chronionych (mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi) dla poszczególnych klas dróg na terenach wolnych, przeznaczonych do zabudowy:
- 1) GP - 35 m od projektowanej linii rozgraniczającej;
  - 2) G - 20 m od projektowanej linii rozgraniczającej;
  - 3) Z - 10 m od projektowanej linii rozgraniczającej;
  - 4) L, D - 5 m od projektowanej linii rozgraniczającej.
12. Dla dróg ekspresowych plan ustala bazową strefę uciążliwości, około 110 m od linii rozgraniczającej drogi, jako nieprzekraczalną linię zabudowy dla funkcji chronionych.
13. Obowiązujące linie zabudowy frontowej, dla nowych obiektów lokalizowanych na terenach zainwestowanych, wzdłuż dróg, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy (w linii wytyczonej przez obiekty istniejące).
14. Dla dróg niewyznaczonych w planie na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę plan ustala:
- dla dróg klasy L (lokalnych) - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 12 m;
  - dla dróg klasy D (dojazdowych) - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 10 m;
  - w przypadku włączeń do układu podstawowego (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe) konieczność uzgodnienia z zarządcą drogi.
15. Plan ustala trasy ścieżek rowerowych, zgodnie z rysunkiem planu oraz dopuszcza w terenach dróg, w obrębie linii rozgraniczających lokalizację ścieżek rowerowych, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i w porozumieniu z zarządcą drogi.
16. W zakresie obsługi komunikacją zbiorową - utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji autobusowej z zaleceniem ich rozwoju w nawiązaniu do potrzeb i możliwości układu drogowego.
17. Dla terenu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KK plan ustala zachowanie istniejącej linii kolejowej relacji Łódź - Wrocław, przewiduje się podniesienie parametrów linii.

#### Warunki w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

1. Zaopatrzenie w wodę gminy z wodociągów wiejskich lub z wodociągu komunalnego Pabianic.
2. Jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę plan dopuszcza, przejściowo ujęcia indywidualne.

#### Warunki w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

1. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków sanitarnych, z terenów wsi o zabudowie zwartej i wsi rozwojowych, docelowo w systemie kanalizacji zbiorczych.
2. Do czasu wyposażenia obszaru gminy w sieć kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza rozwiązania indywidualne i odprowadzanie ścieków zbiorników bezodpływowych na działkach, z zapewnieniem ich opróżniania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów.
3. W miejscowościach nie objętych systemem kanalizacji zbiorczych, plan ustala kanalizację indywidualną i lokalną:
  - 1) wszędzie, gdzie istnieją odpowiednie warunki gruntowo - wodne dopuszcza się budowę przydomowych i przyobiektowych oczyszczalni mechaniczno - biologicznych, z odprowadzaniem oczyszczonych ścieków do gruntu, na warunkach wynikających z przepisów szczególnych;
  - 2) w obiektach działalności gospodarczej i produkcyjnej, wytwarzających ścieki technologiczne należy zapewnić ich oczyszczanie i odprowadzanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;



3) w pozostałych przypadkach ścieki należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości i okresowo je wywozić do punktów zlewnych ścieków, wskazanych przez gminę.

**Warunki w zakresie odprowadzania wód opadowych:**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej, jednorodzinnej i letniskowej) plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych wg rozwiązań indywidualnych, z obowiązkiem zagospodarowania tych wód w granicach własnych działek.
2. Dla terenów, z których spływ ścieków opadowych może stanowić zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (drogi, stacje paliw, parkingi, tereny przemysłowo - magazynowe itp.) plan ustala obowiązek wyposażenia ich w lokalne, zorganizowane systemy odwodnienia (sieciowe lub powierzchniowe).
3. Odbiornikami ścieków opadowych z terenów, o których mowa ust. 1 i 2 mogą być cieki i rowy melioracyjne (grunt) i przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.
4. Warunki wprowadzenia ścieków deszczowych do odbiornika oraz wymagany stopień ich oczyszczania określi organ władający wodami oraz wydający pozwolenie wodno - prawne.

**Warunki w zakresie elektroenergetyki:**

1. zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno - kablowej średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia; bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia. Budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym;
2. budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg. Możliwość przebiegu napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci;
3. następujące maksymalne szerokości stref bezpieczeństwa dla tras przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii: 15 kV - 12 m, 110 kV - 40 m, 220 kV - 60 m;
4. w strefach plan ustala:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi i innych funkcji chronionych,
  - b) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego;
5. przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z planowaną zabudową i układem komunikacyjnym, może być realizowana jedynie przez właściciela sieci (przedsiębiorstwo energetyczne) na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci.

Plan ustala **zaopatrzenie w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych; plan dopuszcza zastosowanie tradycyjnych źródeł energii.

**Plan ustala następujące warunki w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- 1) źródło zasilania z istniejących sieci. Rozbudowę sieci średniego ciśnienia prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy. Dostawę gazu ziemnego dla nowych odbiorców po spełnieniu kryteriów ekonomicznych oraz zawarciu odpowiednich porozumień z odbiorcami. Lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) na terenach zabudowy jednorodzinnej, w granicy ogrodzeń; linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 2) zasady lokalizacji gazociągów w liniach rozgraniczających dróg (ulic), zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dla gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują normatywne odległości od obrysów obiektów terenowych (strefy ochronne), zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan dopuszcza realizację elementów sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia tytułu prawnego na cele budowlane.

Otrzymuje:  
Gmina Pabianice  
ul. Torowa 21  
95-200 Pabianice

ZASTĘPCA WÓJTY GMINY  
  
mgr inż. Roman Figiel