

RGP.6727.75.2013

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Dróg i Mostów
ul. Piłsudskiego 2
95 – 200 Pabianice

dotyczy pisma znak: DP.272.42.2013

Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005r. nr 378 poz. 3952)

- **działka nr ew. 1853** (ul. Szkolna – droga powiatowa) w Ksawerowie znajduje się na terenie oznaczonym KDZ04;

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się:

1. Jako tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych:
 - tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.U.34, 1.U.31, 1.U.42, 1.ZP/US.16, 2.UK.1, 2.UO.2, 2.ZP.10, 2.U.65, 2.ZP.74, 3.ZC.17, 3.UO.42, 3.UO.57, 3.UO.58, 3.ZP.60, 4.U.35, 4.UO.40, 4.US.52, 4.US.53, 5.UO.35, 5.U.36, 5.U.39, 5.US65.;
 - tereny, oznaczone na rysunku planu pod budowę i rozbudowę urządzeń obsługi infrastruktury technicznej gminy: 1.W.93, 3.G.26, 3.W.46, 3.W.47, 3.W.59, 5.W.30
 - tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD jako przeznaczenie pod drogi publiczne, w parametrach określonych w niniejszej uchwale wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Jako tereny przeznaczone dla działalności inwestycyjnej i produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem P.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN i MW zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową”, tereny oznaczone symbolem UO zalicza się do terenów „związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627), pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie.
4. na terenach o przeznaczeniu podstawowym dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN ustala się:
 - a) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej;
 - b) możliwość lokalizacji obiektów pomocniczych, gospodarczych i garażowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
5. Nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego wyposażania terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną.
6. Powierzchnia działek nowoutworzonych w wyniku podziałów, których wielkość ustalono dla poszczególnych terenów (w części II niniejszej uchwały) dopuszczają zmniejszenie tej powierzchni wynikające z istniejących uwarunkowań, jednak nie więcej niż 10%;
7. Parametry działek budowlanych określone w niniejszym planie nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych lecz dla poprawy warunków istniejącego zagospodarowania.

8. Obiekty budowlane należy rozbudowywać i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowywana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych.
9. W ramach przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej i uzupełniającej, budynków gospodarczych i garażowych oraz zagospodarowania terenu w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, zieleni i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a rodzaj ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania.
10. Dopuszcza się w ramach zabudowy podstawowej lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej zgodnej z przepisami szczególnymi; Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki.
12. W zabudowie mieszkaniowej zarówno istniejącej jak i nowej za zgodne z planem uznaje się wprowadzenie usług pod warunkiem, że ich oddziaływanie nie będzie wykraczać poza działkę, chyba że w ustaleniach szczegółowych wprowadzono inny zakres ograniczeń;
13. Lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami prefabrykowanymi od strony przestrzeni publicznej, preferowane ogrodzenie ażurowe oraz z żywopłotów;
14. Zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, z wyłączeniem zrzutów w oparciu o uzyskane pozwolenia wodno-prawne.
15. Podział działek przyległych do dróg krajowych nie spowoduje zwiększenia zjazdów na te drogi lub nowe zjazdy na drogi krajowe winny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą drogi.
16. W odniesieniu do każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych na działce zgodnie z §221 pkt. 2 ppkt. 10 , a w tym w budownictwie jednorodzinym zaleca się 2,0 stanowiska na działkę;
17. Zaleca się z uwagi na potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dla ustalonych planem funkcji;
18. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne;
19. Na terenach objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu, obowiązują uzgodnienia projektowanych zamierzeń inwestycyjnych i remontowych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
20. Na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody, przedstawionych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie ustaleń zawartych w przepisach szczególnych dotyczących tych terenów.
21. Obowiązuje zachowanie niezabudowanych pasów ochronnych o szerokości co najmniej 5 m wzdłuż cieków w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach rzek i cieków, a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków. Na tych terenach wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową.
22. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar dla potrzeb robót konserwacyjnych a także dla ochrony otuliny biologicznej. Na tych terenach wyklucza się wszelką zabudowę.

23. Na terenach narażonych na okresowe podtapianie i zalewanie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu w oparciu o przepisy szczególne.
24. Na terenach upraw polowych (R) za zgodne z planem uznaje się lokalizacje stawów hodowlanych i rekreacyjnych, oraz zalesienia na glebach klasy V i VI.
25. Na terenach upraw polowych (R) i łąk (RŁ) w przypadku podjęcia działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym zarządcą gospodarki wodnej.
26. W bezpośrednim sąsiedztwie lasów obowiązuje strefa ochronna lasu, w której na odległość 10 m od ściany lasu obowiązuje zakaz zabudowy;
27. W strefie ochrony ujęć wody obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanych decyzji wodno-prawnych.
28. Na terenie gminy objętym niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zakaz lokalizowania składowisk odpadów, instalacji do kremowania zwłok, instalacji związanych z odzyskiem lub z unieszkodliwianiem odpadów a także punktów do zbierania lub przekształcania odpadów w tym złomu.
29. Wszelkie inwestycje liniowe (np. wodociągi, gazociągi, linie telefoniczne, kanalizacja, itp.) należy prowadzić pod nadzorem konserwatorskim. O pozwolenie na prowadzenie nadzorów należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

Rozdział 7

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

§ 219. 1. Kierunki rozwoju komunikacji:

1) System komunikacyjny gminy, podlegający przekształceniom i rozbudowie obejmuje:

- c) układ drogowo-uliczny,
- d) sieć linii autobusowych,
- e) trasę tramwajową w relacji:
- f) Łódź – Ksawerów – Pabianice;

2) Układ drogowo-uliczny gminy tworzyć będą drogi i ulice:

- a) główne (G),
- b) zbiorcze (Z),**
- c) lokalne (L),
- d) dojazdowe (D),
- e) wewnętrzne (W).

Drogi i ulice główne i zbiorcze stanowią podstawowy układ drogowo-uliczny gminy. Drogi i ulice lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne tworzą sieć uzupełniającą, zapewniającą w większości bezpośrednią obsługę terenów i obiektów. Niektóre ulice lokalne pełnią również ważne funkcje w sieci podstawowej gminy;

3) W sieci drogowo-ulicznej gminy nastąpią istotne przekształcenia w stosunku do stanu istniejącego. Polegać one będą w przyszłości na zmianie przebiegu drogi krajowej Nr 14. Jej dotychczasowy przebieg ulicami: Łódzką i Łaską zastąpi obwodnica drogowa gminy Ksawerów miasta Pabianice, zlokalizowana poza obszarem gminy – po jej zachodniej i północnej stronie. Takie rozwiązanie wynika z niemożliwości zapewnienia odpowiednich parametrów drodze Nr 14 (klasyfikowanej jako GP – główna ruchu przyspieszonego) w istniejącym przebiegu. Zostało to udokumentowane odpowiednimi specjalistycznymi opracowaniami prowadzonymi przez GDDKiA – Oddział w Łodzi. Ulica Łódzka i Łaska zostają więc jako ulice główne ruchu przyspieszonego (GP) do czasu wybudowania obwodnicy dla drogi krajowej nr 14, kiedy to zgodnie z możliwościami wynikającymi z

dostępności terenu dla pasa komunikacyjnego oraz z uwarunkowań funkcjonalnej sieci drogowo-ulicznej gminy i obsługi jej zagospodarowania, w tym zainwestowania zostanie sklasyfikowana jako ulica zbiorcza (Z).

Powiązania sieci drogowo-ulicznej gminy z planowaną obwodnicą drogi krajowej Nr 14 przewidywane są poprzez skrzyżowanie i węzły zlokalizowane poza obszarem gminy.

Przyjmuje się zasadę, że do czasu wybudowania obwodnicy ogranicza się ilość podłączeń do ul. Łódzkiej i ul. Łaskiej zgodnie z rysunkiem planu, jednakże po jej realizacji możliwe będzie odstępianie od tej zasady zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

- 4) Zasadnicze ustalenia dla pasów drogowych ulic i dróg sformułowane zostały w dalszej części niniejszego rozdziału;
- 5) Wprowadza się zasadę, że dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek, zarówno istniejących jak i nowych – powstałych w wyniku wtórnych podziałów, obsługa komunikacyjna powinna być realizowana poprzez zjazdy z ulic dojazdowych, lokalnych i wewnętrznych, a w drugiej kolejności z ulic zbiorczych. Ze względu na stan istniejący, utrzymuje się funkcjonowanie dotychczasowych zjazdów do dróg głównych – ul. Hubala, ul. Łódzka i ul. Łaska. Za zgodą zarządcy tych dróg (droga krajowa Nr 14 i Nr 71) mogą być dopuszczone nowe zjazdy z działek przylegających do tej drogi;
- 6) Komunikację zbiorową w gminie stanowić będą:
 - a) linia tramwajowa Łódź – Ksawerów – Pabianice, która jest przewidziana do przystosowania do funkcji tramwaju regionalnego – w relacji (Ozorków) Zgierz – Łódź – Pabianice,
 - b) linie autobusowe, które kształtowane będą według potrzeb, wykorzystując drogi i ulice zbiorcze oraz niektóre lokalne.

§ 220. 1. Powiązania zewnętrzne:

- 1) Powiązania zewnętrzne w skali kraju i regionu realizowane będą:
 - a) poprzez sieć drogową, tj. drogi krajowe Nr 14 i Nr 71, do których połączenia sieci drogowej gminy podano w poprzednim paragrafie, następnie poprzez sieci drogowe i węzły miast Łodzi i Pabianic zapewnione będą połączenia z szerszym obszarem między innymi autostradami (planowanymi) A1 i A2 oraz drogą Nr 14,
 - b) w komunikacji zbiorowej połączenia zapewnią dworce: kolejowe i autobusowe w Łodzi.
- 2) Powiązania z sąsiednimi gminami oraz w obszarze aglomeracji (metropolii) łódzkiej, realizowane będą:
 - a) poprzez wyżej wymienioną sieć dróg krajowych oraz ulice zbiorcze i lokalne, w tym przede wszystkim przez ciąg ulic Łódzka – Łaska,
 - b) poprzez linie tramwajowe po trasie w relacji: Pabianice – Łódź – Zgierz, oraz linie autobusowe wykorzystujące sieć drogą przede wszystkim w połączeniach z Łodzią i Pabianicami.

§ 221. 1. Plan ustala dla terenów przeznaczonych pod komunikację oznaczonych na rysunku planu następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

- 1) klasyfikacja ulic:

| Lp | Symbol odcinka drogi, oznaczony na rysunku planu | Nazwa ulicy (zarządca drogi) | Klasa drogi | Szerokość w liniach rozgraniczających | Postulowana minimalna szerokość jezdni | Uwagi |
|----|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-------|
|----|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-------|

| | | | | | |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------|---|------|-----|-------------------------------------|
| KDZ 04 | ul. Szkolna droga powiatowa, od granicy opracowania do drogi KDL 12 | Z | 30,0 | 7,0 | |
| | ul. Szkolna droga powiatowa, od drogi KDL 12 do drogi KDL 03 (ul. Łódzka) | Z | 20,0 | 7,0 | postulowana ścieżka rowerowa |
| | ul. Nowotki droga powiatowa, od drogi KDGP 01 do drogi KDL 09 | Z | 20,0 | 7,0 | |
| | ul. Traktorowa droga gminna od drogi KDL 09 do drogi KDL 18 | Z | 20,0 | 7,0 | |
| | ul. Tymiankowa droga gminna, od drogi KDL 18 do drogi KDL 16 | Z | 15,0 | 7,0 | dopuszcza się miejscowe zwężenie |
| | ul. Akacyjowa i ul. Ogrodników | Z | 20,0 | 7,0 | |

3. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami ust. 1, pkt 1;
 - 2) zalecenie lokalizowania chodników dla pieszych po obu stronach jezdni, przy czym w odniesieniu do dróg krajowych decyzja należyć będzie do ich zarządcy;
 - 3) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania elementów małej architektury, jak słupy ogłoszeniowe, ławki, kosze na śmieci itp. z wyłączeniem dróg krajowych;
 - 4) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizacji zieleni izolacyjnej;
 - 5) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą drogi;
 - 6) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg krajowych w porozumieniu z zarządcą drogi;
 - 7) dla nowych terenów indywidualne zjazdy z dróg krajowych, po uzgodnieniu z zarządcą dróg;
 - 8) zagospodarowanie drogi krajowej Nr 14 powinno zabezpieczyć możliwość: a) urządzenia ścieżki rowerowej; ścieżki rowerowe powinny łączyć również stary Ksawerów ze Stawami Stefańskiego i Rzgowem;

- 9) minimalna odległość obiektów budowlanych, lokalizowanych przy drogach od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi:
- droga krajowa
 - a) na terenie zabudowy 10 m,
 - b) poza terenem zabudowy 25 m;
 - droga wojewódzka, powiatowa
 - a) na terenie zabudowy 8 m,
 - b) poza terenem zabudowy 20 m;
 - droga gminna:
 - a) na terenie zabudowy 6 m,
 - b) poza terenem zabudowy 15 m;
- 10) obowiązuje zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych na działce, przy czym w odniesieniu do poszczególnych funkcji i przeznaczenia terenu ustala się:
- a. dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 stanowiska na działkę budowlaną, wliczając w to garaż,
 - b. dla funkcji usługi oświaty (symbol UO) – minimum 10 stanowisk na 500 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 5 stanowisk na jeden obiekt;
 - c. dla funkcji usługi sportu i rekreacji – minimum 10 stanowisk na 100 użytkowników,
 - d. dla funkcji usługowej, handlowej, wytwórczej – minimum 1,0 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt,
 - e. dla funkcji gastronomii – minimum 10 stanowisk na 100 miejsc;
- 11) wyznacza się na rysunku planu przebieg ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami szczególnymi, przy czym:
- a) dokładne lokalizacje ścieżki rowerowej na etapie sporządzania projektu budowlanego,
 - b) inny przebieg ścieżki rowerowej nie powoduje zmiany ustaleń niniejszej uchwały;
- 12) na terenach przeznaczonych dla obsługi komunikacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KS, za zgodne z planem uznaje się lokalizacje parkingów, miejsc postojowych, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, usług związanych z obsługą komunikacyjną.

Wyrys z planu w załączeniu.

Zwolnione z opłaty skarbowej zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej.

Z up. WÓJTA GMINY KSAWERÓW

Tomasz Kuchmarek
Kierownik Biura Gminy – o.l. Przystosowanej,
Rozwiniętej, Oczyszczanej, Środowisko