

**Uchwała Nr LVII/588/02
Rady Miasta Pabianic
z dnia 24 kwietnia 2002r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Pabianicach w
rejonie ul. Miodowej.**

Działając na podstawie art. 7 i art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139, z późniejszymi zmianami /, w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art.40 ust. 1 Ustawy o samorządzie gminnym / tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz.1591, z późniejszymi zmianami/, w związku z **Uchwałą Nr XVI/166/99 Rady Miasta Pabianic z dnia 6 października 1999 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Pabianicach pomiędzy ul. Miodową, Wiejską, projektowaną ulicą gen. „Waltera” Janke i zachodnią granicą administracyjną miasta Pabianic.**

Rada Miasta Pabianice uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w zachodniej części miasta pomiędzy ulicami: Miodową, Wiejską, projektowaną gen. „Waltera”- Janke i granicą administracyjną miasta.
2. Przebieg granicy obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i usługowej, prowadzącej do intensyfikacji zabudowy, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN**, **2MN** i **3MNr**,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,MR**,
 - 3) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla właściciela) oznaczone na rysunku planu symbolem **U,MN**,
 - 4) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
 - 5) tereny komunikacji (ulic) oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala przeznaczenie podstawowe, w dalszych ustaleniach określa przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające ulic,
 - 3) istniejące podziały – adaptowane,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy frontowej,
 - 6) nieprzekraczalna linia dla zabudowy mieszkaniowej ustalona na podstawie orientacyjnego zasięgu oddziaływania ponadnormatywnego hałasu od projektowanej ulicy gen. „Waltera”- Janke.

§ 5

W decyzjach administracyjnych należy określać warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w granicach poszczególnych działek i projektowanych podziałów wtórnych z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

§ 6

Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny obejmujący obszar określony w § 1 uchwały.
2. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 1000 , stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
4. terenie - należy przez to rozumieć teren o ustalonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowym.
5. działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele budowlane.
6. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który powinien przeważać na danym terenie.
7. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone dopuszczone rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
8. usługach lub rzemiośle nieuciążliwym - należy przez to rozumieć, prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje takich skutków jak działalność szczególnie szkodliwa lub uciążliwa określona w § 8 ust. 2.
9. powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną działki pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo (ogród, sad), a także nawierzchnię trawiastą,
10. budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć zachowanie stanu istniejącego z możliwością uzupełnień technicznych, przeprowadzanie działań zmieniających zarówno wewnątrz jak i bryłę budynku i powiększanie ich kubatury.
11. działalności inwestycyjnej zorganizowanej - należy przez to rozumieć wspólny sposób zagospodarowania dla co najmniej trzech działek sąsiadujących (np. wspólna budowa zabudowy szeregowej), ten sposób działalności ma na celu pomóc uzyskać jednolity charakter zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 7

1. Obszar położony w granicach planu jest podzielony na tereny o różnym przeznaczeniu.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi.

Rozdział II**Ustalenia szczegółowe planu obowiązujące dla całego obszaru opracowania****§ 8**

Dla obszaru opracowania ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania nowych inwestycji z zakresu szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska w myśl obowiązujących przepisów.
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-produkcyjnej, uciążliwej, mogących powodować:
 - a) przekroczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu, w zależności od rodzaju zabudowy w myśl obowiązujących przepisów:
 - dla zabudowy jednorodzinnej (MN; MNr): 45 dB/A w porze dziennej, a 40 dB/A w porze nocnej,
 - dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz zabudowy usługowej z zab. mieszkaniową (MN,MR; U,MN;): 50 dB(A) w porze dziennej, a 40 dB(A) w porze nocnej,
 - b) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych,
 - c) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - d) wytwarzanie agresywnych ścieków technologicznych,
- 3) odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 4) wprowadzania nowej zabudowy przed wykonaniem podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

§ 9

Dla całego obszaru opracowania objętego planem ustala się dla wnioskodawców i dysponentów nieruchomości obowiązki polegające na:

- 1) gromadzeniu odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwaniu w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta,
- 2) obsłudze komunikacyjnej działek bezpośrednio z wyznaczonych w planie ulic,
- 3) realizacji odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i garaży z dojazdem do nich w ramach wyznaczonych terenów budowlanych,
- 4) lokalizowaniu budynków wyłącznie w ramach terenów budowlanych wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy i obowiązujących linii zabudowy z uwzględnieniem lokalizacji funkcji podstawowej w części frontowej, a funkcji uzupełniającej w pozostałej części działki – przepisów tych nie stosuje się do budynków stacji transformatorowych,
- 5) zachowaniu linii zabudowy równoległej do linii regulacyjnej w miejscu tzw. kątów widoczności jako nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 6) ochronie istniejącej zieleni,
- 7) używaniu ekologicznych nośników energii (n.p.: gaz, olej, energia elektryczna) dla celów grzewczych i technologicznych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe planu obowiązujące dla poszczególnych terenów

§ 10

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1MN**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Ustala się lokalizację budynków mieszkalnych na zasadach :
 - 1) maksymalna wysokość 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) plus ewentualne podpiwniczenie o wysokości posadowienia parteru do 60 cm ponad poziomem przyległego terenu,
 - 2) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni i kalenicą w całości lub części prostopadłą do ulicy, pokrycie dachów materiałem z fakturą dachówki w kolorze czerwonym,
 - 3) forma architektoniczna budynków zlokalizowanych u zbiegu ulic powinna podkreślać narożną lokalizację.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych handlu i rzemiosła z zakazem handlu opalem i cementem.
4. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 3 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza lokal, w rozumieniu obowiązujących przepisów.
5. Ustala się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych.
6. Dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych jako wolnostojących z możliwością łączenia funkcji w jednej bryle na zasadach:
 - 1) budynki parterowe bez poddasza użytkowego ,
 - 2) forma architektoniczna dostosowana do budynku mieszkalnego w obrębie działki,
 - 3) maksymalna powierzchnia użytkowa garaży jednostanowiskowych 25.0 m², dwustanowiskowego 36.0 m², budynku gospodarczego 40 m².
7. Ustala się lokalizację usług nieuciążliwych podstawowych w zakresie handlu i rzemiosła z zakazem handlu opalem i cementem na zasadach:
 - 1) funkcja usługowa wbudowana w bryłę budynku lub integralnie z nim związana ,
 - 2) maksymalna powierzchnia użytkowa 40.0 m²,
 - 3) wewnątrz terenów oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się funkcję usługową jako zabudowa wolnostojąca lub w zabudowie szeregowej i bliźniaczej o wysokości 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym i ewentualnym podpiwniczeniem. Forma architektoniczna w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej.
8. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkalną wolnostojącą, w przypadkach uzasadnionych szerokością wtórnych podziałów dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i szeregową,
 - 2) realizację zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż:
 - a)20,0 m. – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b)14,0 m. – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c)9,0 m. – dla zabudowy szeregowej.

3) lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od ulicy i obowiązującej linii zabudowy – określonych na rysunku planu.

4) powierzchnia aktywna przyrodniczo, minimum 60 % powierzchni działki,

5) ogrodzenia ażurowe o wysokości przęsła nad gruntem 1,5 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Od frontu sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy z możliwością wycofania na teren działki wjazdu, wejścia i śmietnika.

W przypadku rezygnacji z frontowego ogrodzenia możliwość lokalizacji podmurówki o wysokości ca. 0,60 m. zlokalizowanej w linii regulacyjnej ulicy z możliwością wycofania i zaakcentowania wjazdu i wejścia.

Postulowany jednolity charakter i rodzaj materiału użytego w ogrodzeniu dla całej ulicy, zgodny z charakterem budynków i użytymi materiałami:

9. Dla istniejących budynków ustala się:

- 1) adaptacje istniejącej zabudowy letniskowej, budynków gospodarczych, garaży,
- 2) dla budynków adaptowanych bieżące remonty i modernizacje oraz przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych i w zgodzie z formą architektoniczną istniejących zabudowań w obrębie działki.

§ 11

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2MN**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na zasadach :

- 1) maksymalna wysokość 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) plus ewentualne podpiwniczenie o wysokości posadowienia parteru do 60 cm ponad poziomem przyległego terenu,
- 2) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni i kalenicą w całości lub części równoległą do ulicy, pokrycie dachów materiałem z fakturą dachówki w kolorze czerwonym,
- 3) forma architektoniczna budynków zlokalizowanych u zbiegu ulic powinna podkreślać narożną lokalizację.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych handlu i rzemiosła.
4. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 3 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza lokal, w rozumieniu obowiązujących przepisów.
5. Ustala się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych.
6. Dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych jako wolnostojących z możliwością łączenia funkcji w jednej bryle na zasadach:
 - 1) budynki parterowe bez poddasza użytkowego ,
 - 2) forma architektoniczna dostosowana do budynku mieszkalnego w obrębie działki,
 - 3) maksymalna powierzchnia użytkowa garaży jednostanowiskowych 25.0 m², dwustanowiskowego 36.0 m², budynku gospodarczego 40 m²,
 - 4) budynki zlokalizowane w granicy istniejących zakrzewień .
7. Ustala się lokalizację usług nieuciążliwych podstawowych na zasadach:
 - 1) funkcja usługowa wbudowana w bryłę budynku lub integralnie z nim związana ,
 - 2) maksymalna powierzchnia użytkowa 40.0 m²,
8. Obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu, szczególnie wewnątrz terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Iz** polegająca na porządkowaniu i pielęgnacji istniejącego drzewostanu z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem terenów wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy.
9. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkalną wolnostojącą, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i szeregową (realizacja zorganizowanej działalności inwestycyjnej),
 - 2) realizację zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 20,0 m. -- dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 14,0 m. -- dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 9,0 m. -- dla zabudowy szeregowej.

- 3) lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od ulicy i obowiązującej linii zabudowy – określonych na rysunku planu.
- 4) powierzchnia aktywna przyrodniczo, minimum 40 % powierzchni działki,
- 5) ogrodzenia ażurowe o wysokości przęsła nad gruntem 1,5 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Od frontu sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy z możliwością wycofania na teren działki wjazdu, wejścia i śmietnika.

W przypadku rezygnacji z frontowego ogrodzenia możliwość lokalizacji podmurówki o wysokości ca. 0,60 m. zlokalizowanej w linii regulacyjnej ulicy z możliwością wycofania i zaakcentowania wjazdu i wejścia.

Postulowany jednolity charakter i rodzaj materiału użytego w ogrodzeniu dla całej ulicy, zgodny z charakterem budynków i użytymi materiałami.

10. Dla istniejących budynków ustala się:

- 1) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, budynków gospodarczych, garaży,
- 2) dla budynków adaptowanych bieżące remonty i modernizacje oraz przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych i w zgodzie z formą architektoniczną istniejących zabudowań w obrębie działki.

§ 12

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 3MNr**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą rezydencjonalną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na zasadach :
 - 1) maksymalna wysokość 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) plus ewentualne podpiwniczenie o wysokości posadowienia parteru do 60 cm ponad poziomem przyległego terenu, dla działek o szerokości powyżej 25 m. dopuszcza się 3-cią kondygnację o powierzchni nie przekraczającej ½ powierzchni rzutu przyziemia,
 - 2) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni, pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - 3) forma architektoniczna budynków zlokalizowanych u zbiegu ulic powinna

- podkreślać narożną lokalizację,
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży. Wprowadza się zakaz lokalizacji usług z wyjątkiem wewnątrz terenów oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa wolnostojąca o wysokości 1 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) plus ewentualne podpiwniczenie i formą architektoniczną w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej. Ewentualne prowadzenie działalności gospodarczej jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza lokal, w rozumieniu obowiązujących przepisów.
 4. Ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych.
 5. Dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych jako wolnostojących z możliwością łączenia funkcji w jednej bryle na zasadach:
 - 1) budynki parterowe bez poddasza użytkowego ,
 - 2) forma architektoniczna dostosowana do budynku mieszkalnego w obrębie działki,
 - 3) maksymalna powierzchnia użytkowa garaży jednostanowiskowych 25.0 m², dwustanowiskowego 36.0 m², budynku gospodarczego 40 m²,
 6. Obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu, szczególnie wewnątrz terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Iz** polegająca na porządkowaniu i pielęgnacji istniejącego drzewostanu z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
 7. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkalną wolnostojącą,
 - 2) realizację zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż 25 m.,
 - 3) lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od ulicy i z uwzględnieniem obszarów o niekorzystnych warunkach (dna obniżeń dolinnych, grunty słabonośne, woda w warstwie 0-2 m p.p.t., okresowe podmokłości, lokalne inwersje termiczne) oznaczonych na rysunku planu symbolem **B** – określonych na rysunku planu.

- 4) powierzchnia aktywna przyrodniczo, minimum 60 % powierzchni działki,
- 5) ogrodzenia ażurowe o wysokości przęsła nad gruntem 1,5 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Od frontu sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy z możliwością wycofania na teren działki wjazdu, wejścia i śmietnika.

W przypadku rezygnacji z frontowego ogrodzenia możliwość lokalizacji podmurówki o wysokości ca. 0,60 m. zlokalizowanej w linii regulacyjnej ulicy z możliwością wycofania i zaakcentowania wjazdu i wejścia.

Postulowany jednolity charakter i rodzaj materiału użytego w ogrodzeniu dla całej ulicy, zgodny z charakterem budynków i użytymi materiałami.

8. Dla istniejących budynków ustala się:
 - 1) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, budynków gospodarczych, garaży,
 - 2) dla budynków adaptowanych bieżące remonty i modernizacje oraz przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych i w zgodzie z formą architektoniczną istniejących zabudowań w obrębie działki.

§ 13

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej –MN,MR** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na zasadach :
 - 1) maksymalna wysokość 2 kondygnacje plus użytkowe lub nieużytkowe poddasze z ewentualnym podpiwniczeniem o wysokości posadowienia parteru do 60 cm ponad poziomem przyległego terenu,
 - 2) forma architektoniczna budynku i kolorystyka dachów dostosowana do zabudowy otaczającej, w szczególności do zabudowy w ramach działki,
 - 3) forma architektoniczna budynków zlokalizowanych u zbiegu ulic powinna podkreślać narożną lokalizację,
 - 4) w ramach opracowania dokumentacji technicznej obowiązuje przedstawienie elewacji frontowej budynku wraz z zabudową na sąsiednich działkach (jeżeli taka istnieje) – widok od strony ulicy Miodowej .
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację garaży, obiektów gospodarczych (inwentarskie,

składowe) oraz obiektów do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie rolnictwa, handlu, rzemiosła usługowego lub wytwórczego.

4. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której jest mowa w ust. 3 jest możliwe pod warunkiem , że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z handlem opałem i cementem.
5. Ustala się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych i usługowych jako wolnostojących z możliwością łączenia funkcji w jednej bryle na zasadach:
 - 1) budynki parterowe bez poddasza użytkowego z ewentualnym podpiwniczeniem,
 - 2) forma architektoniczna i kolorystyka dachów dostosowane do istniejącego siedliska,
 - 3) wielkość powierzchni użytkowej dostosowana do potrzeb,
6. Obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu.
7. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkalną wolnostojącą,
 - 2) realizację zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż 20 m,
 - 3) lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust.1 z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej i z uwzględnieniem obszarów o niekorzystnych warunkach (dna obniżeń dolinnych, grunty słabonośne, woda w warstwie 0-2 m p.p.t., okresowe podmokłości, lokalne inwersje termiczne) oznaczonych na rysunku planu symbolem B,
 - 4) powierzchnia aktywna przyrodniczo, minimum 50 % powierzchni działki,
 - 5) ogrodzenia ażurowe o wysokości przęsła nad gruntem 1,8 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
Od frontu sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy z możliwością wycofania na teren działki wjazdu, wejścia i śmietnika..
8. Dla istniejących budynków ustala się:
 - 1) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, budynków gospodarczych, garaży,

- 2) dla budynków adaptowanych bieżące remonty i modernizacje oraz przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych i w zgodzie z formą architektoniczną istniejących zabudowań w obrębie działki.

§ 14

1. Wyznacza się **teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – U,MN**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właściciela.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej (usług), o której mowa w ust. 1 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza granice działki lub lokalu, w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej handlem opałem i cementem.
3. Ustala się jako lokalizację obiektów usługowo-rzemieślniczych na zasadach:
 - 1) lokalizacja w części frontowej działek w obowiązujących liniach zabudowy wzdłuż ul. Wiejskiej oraz projektowanej gen. "Waltera" Janke z usytuowaniem głównego wejścia od strony wymienionych tras komunikacyjnych,
 - 2) budynki wolnostojące 1 kondygnacyjne z użytkowym lub nieużytkowym poddaszem i ewentualnym podpiwniczeniem o wysokości posadowienia parteru do 60 cm ponad poziomem przyległego terenu,
 - 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30 do 40 stopni pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni,
 - 4) forma architektoniczna budynków zlokalizowanych u zbiegu ulic powinna podkreślać narożną lokalizację,
 - 5) w ramach opracowania dokumentacji technicznej obowiązuje przedstawienie elewacji frontowej budynku wraz z zabudową na sąsiednich działkach (jeżeli taka istnieje) – widok od strony projektowanej ulicy gen. „Waltera” Janke.
4. Dopuszcza się łączenie funkcji usługowej z funkcją mieszkalną w jednej bryle jedynie wzdłuż ulicy Wiejskiej oraz na działkach nie sąsiadujących bezpośrednio z projektowaną ulicą gen. "Waltera" Janke.
5. Dopuszcza się zabudowę usługowo-rzemieślniczą o wysokości do 2 kondygnacji w formie szeregowej lub bliźniaczej z zastosowaniem płaskich dachów w przypadku realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
6. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na zasadach :

- 1) maksymalna wysokość 2 kondygnacje plus użytkowe lub nieużytkowe poddasze z ewentualnym podpiwniczeniem o wysokości posadowienia parteru do 60 cm ponad poziomem przyległego terenu,
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni pokryte materiałem z fakturą dachówki w kolorze czerwonym,
- 3) element kalenicy w całości lub w części usytuowany równolegle do ulicy,
- 4) forma architektoniczna budynków zlokalizowanych u zbiegu ulic powinna podkreślać narożną lokalizację,
- 5) w ramach opracowania dokumentacji technicznej obowiązuje przedstawienie elewacji frontowej budynku wraz z zabudową na sąsiednich działkach (jeżeli taka istnieje) – widok od strony projektowanej ulicy gen. „Waltera” Janke i od strony ul. Wiejskiej.
7. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową o wysokości do dwóch kondygnacji w formie szeregowej lub bliźniaczej z zastosowaniem płaskich dachów w przypadku realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
8. Ustala się jako funkcję uzupełniającą lokalizację garaży i obiektów gospodarczych jedynie jako wbudowanych w bryłę budynków mieszkalnych i usługowych lub integralnie z nimi związanych.
9. Obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu.
10. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę wolnostojącą, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza zabudowę bliźniaczą i szeregową,
 - 2) realizacja zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 20,0 m. – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 14,0 m. – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 9,0 m. – dla zabudowy szeregowej.
 - 3) lokalizację budynków usługowo-rzemieślniczych i gospodarczych wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej i obowiązującej linii zabudowy z uwzględnieniem obszarów o niekorzystnych warunkach (dna obniżeń dolinnych, grunty słabonośne, woda w warstwie 0-2 m p.p.t., okresowe podmokłości, lokalne inwersje termiczne) oznaczonych na rysunku planu symbolem B – określonych na rysunku planu,

- 4) lokalizację budynków mieszkalnych wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązującej linii zabudowy i linii wyznaczającej orientacyjny zasięg oddziaływania ponadnormatywnego hałasu od projektowanej trasy gen. „Waltera” Janke - nieprzekraczalnej linii dla zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem obszarów o niekorzystnych warunkach (dna obniżen dolinnych, grunty słabonośne, woda w warstwie 0-2 m p.p.t., okresowe podmokłości, lokalne inwersje termiczne) oznaczonych na rysunku planu symbolem B – określonych na rysunku planu,
- 5) na działkach wzdłuż projektowanej ulicy gen. „Waltera” Janke wyznacza się lokalizację:
 - a) pasa zieleni ochronnej o szerokości 8 m bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej ulicy,
 - b) pasa terenu o szerokości 12 m bezpośrednio przylegającego do pasa zieleni w celu zorganizowania miejsc parkingowych i dojazdu do nich drogą techniczną równoległą do w/w ulicy w celu zapewnienia dostępności do usług – realizacja jako zorganizowana działalność inwestycyjna.
- 6) powierzchnia aktywna przyrodniczo, minimum 30 % powierzchni działki,
- 7) ogrodzenia ażurowe o wysokości przęsła nad gruntem 1,5 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Od frontu, wzdłuż projektowanej ul. gen. „Waltera”-Janke, sytuowane w obowiązującej linii dla zabudowy usługowej.

Postulowany jednolity charakter i rodzaj materiału użytego w ogrodzeniu dla całej ulicy, zgodny z charakterem budynków i użytymi materiałami..
11. Dla istniejących budynków ustala się:
 - 1) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, budynków gospodarczych, garaży,
 - 2) dla budynków adaptowanych bieżące remonty i modernizacje oraz przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych i w zgodzie z formą architektoniczną istniejących zabudowań w obrębie działki.

§ 15

1. Wyznacza się **teren usług – U** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-rzemieślniczą z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej (usług), o której mowa w ust. 1 jest

możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza granice działki, w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej handlem opałem i cementem.

3. Ustala się jako lokalizację obiektów usługowo-rzemieślniczych na zasadach:
 - 1) lokalizacja w części frontowej działek w obowiązujących liniach zabudowy wzdłuż ul. Wiejskiej z usytuowaniem głównego wejścia od strony wschodniej,
 - 2) organizacja miejsc postojowych pomiędzy linią regulacyjną a obowiązującą linią zabudowy,
 - 3) dostawa zaopatrzenia od strony ulicy 10KD1/2
 - 4) budynki wolnostojące 2 kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) plus ewentualne podpiwniczenie o wysokości posadowienia parteru do 60 cm ponad poziomem przyległego terenu,
 - 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30 – 40 stopni pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni,
 - 6) forma architektoniczna budynków zlokalizowanych u zbiegu ulic powinna podkreślać narożną lokalizację,
 - 7) w ramach opracowania dokumentacji technicznej obowiązuje przedstawienie elewacji frontowej budynku wraz z zabudową na sąsiednich działkach (jeżeli taka istnieje) – widok od strony ulicy Wiejskiej.
4. Dopuszcza się zabudowę usługowo-rzemieślniczą o wysokości do 2 kondygnacji w formie szeregowej lub bliźniaczej z zastosowaniem płaskich dachów w przypadku realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
5. Ustala się jako funkcję uzupełniającą lokalizację garaży i obiektów gospodarczych jedynie jako wbudowanych w bryłę budynków usługowo-rzemieślniczych lub integralnie z nimi związanych.
6. Obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu.
7. W stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę usługowo-rzemieślniczą wolnostojącą, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza zabudowę bliźniaczą i szeregową (realizacja zorganizowanej działalności inwestycyjnej),
 - 2) realizację zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza się podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż:
 - d) 16,0 m. – dla zabudowy wolnostojącej,
 - e) 12,0 m. – dla zabudowy bliźniaczej,

- f) 8,0 m. – dla zabudowy szeregowej.
- 3) lokalizację budynków usługowo-rzemieślniczych i gospodarczych wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy i obowiązującej linii zabudowy – określonych na rysunku planu,
- 4) powierzchnia aktywna przyrodniczo, minimum 30 % powierzchni działki,
- 5) ogrodzenia ażurowe o wysokości przęsła nad gruntem 1,5 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Od frontu, wzdłuż istniejącej ul. Wiejskiej, sytuowane w obowiązującej linii dla zabudowy usługowej.

Postulowany jednolity charakter i rodzaj materiału użytego w ogrodzeniu dla całej ulicy, zgodny z charakterem budynków i użytymi materiałami.

§ 16

Komunikacja

1. Ustala się w stosunku do terenów ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem K następującą klasyfikację funkcjonalną – techniczną:
 - KG – ulica główna,
 - KZ – ulica zbiorcza,
 - KL – ulica lokalna,
 - KD – ulica dojazdowa i ciąg pieszo-jezdny oraz ciąg pieszy.
2. Dla poszczególnych klas ulic, o których mowa w ust. 1 ustala się :
 - 1) dla projektowanej ulicy gen. „Waltera” Janke oznaczonej na rysunku planu 1KG, szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 30 m, przekrój poprzeczny ulicy 2/2 - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz lokalizację ścieżki rowerowej.
 - 2) dla ul. Wiejskiej oznaczonej na rysunku planu 2KZ, szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 25 m, przekrój poprzeczny ulicy 1/2 - jedna jezdnia dwupasowa
 - 3) dla ul. Miodowej oznaczonej na rysunku planu 3KL, szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 15 m, przekrój poprzeczny ulicy 1/2 - jedna jezdnia dwupasowa.

- 4) dla ulic projektowanych oznaczonych na rysunku planu 4KL i 5KL, szerokość pasów ulicznych w liniach rozgraniczających 12 m, przekrój poprzeczny ulicy 1/2 - jedna jezdnia dwupasowa
 - 5) dla ulic projektowanych oznaczonych na rysunku planu 6KD, 7KD, 8KD, 9KD i 10KD, szerokość pasów ulicznych w liniach rozgraniczających 10 - 14 m, przekrój poprzeczny ulicy 1/2 - jedna jezdnia dwupasowa
 - 6) dla projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu 11KD, szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 8 m, przekrój poprzeczny – jedna jezdnia jednopasowa.
 - 7) dla projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu 12KD szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego – 5 m.
 - 8) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu 13KD szerokość w liniach rozgraniczających 5 m.
 - 9) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu 14KD szerokość w liniach rozgraniczających 5 m.
 - 10) dla projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu 15KD szerokość w liniach rozgraniczających wg. rysunku planu .
3. Parametry techniczne ulic winny spełniać wymogi określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi (ulice) i ich usytuowanie.
 4. Miejsca postojowe dla samochodów powinny być zapewnione na działkach użytkowników poszczególnych funkcji.
 5. Na terenach ulic dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni osłonowej pod warunkiem nie utrudniania ruchu (kołowego i pieszego),
 - c) form reklamowych, po wcześniejszym pozytywnym zaopiniowaniu przez Wydział Urbanistyki Urzędu Miasta Pabianice i stwierdzeniu nie utrudniania ruchu (kołowego i pieszego).

Rozdział IV

Infrastruktura techniczna

§ 17

Ustalenia ogólne

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - 2) Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 3) Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
 - 4) Zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej,
 - 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - 6) Zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci telekomunikacyjnej.
2. Zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł lokalnych wbudowanych, bezpiecznych ekologicznie, n.p. opalanych gazem przewodowym, olejem opałowym niskosiarkowym bądź energią elektryczną.
3. Projektowane sieci i urządzenia, o których mowa w ust. 1 wymagają lokalizacji w liniach rozgraniczających ulic.
- Poza liniami rozgraniczającymi, w terenach działek prywatnych właścicieli plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych oraz odcinków kanałów, sanitarnych i deszczowych, jeśli uzasadnia to ukształtowanie wysokościowe terenu i lokalizacja odbiornika ścieków. Zarządcy sieci należy zapewnić dostęp do kanałów poprzez odpowiednie regulacje prawne (służebność gruntową).
4. Ustala się, że podłączenie odbiorników do sieci oraz dostawa i odbiór mediów następować będzie na warunkach określonych przez właściwego dla danej sieci zarządcę.

§ 18

Ustalenia szczegółowe

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się, że podstawowym źródłem będzie wodociąg $\varnothing 150$ mm w ul. Miodowej, doprowadzający wodę do sieci wodociągowej projektowanej w ulicach lokalnych i dojazdowych.
2. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się :
 - 1) Głównym odbiornikiem będzie projektowany kolektor sanitarny II w ul. Gen. „Waltera” Janke,
 - 2) Odprowadzanie ścieków z terenów następować będzie projektowanymi kanałami sanitarnymi do projektowanej przepompowni ścieków, a następnie kanałem tłocznym do kolektora II,
 - 3) Do czasu wyposażenia terenów w miejską sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w zbiornikach

- bezodpływowych na terenie nieruchomości, z określonym wywozem ścieków do punktu zlewnego ścieków,
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala się wyposażenie projektowanych ulic w kanały deszczowe, ze skierowaniem odpływów do odbiorników poza obszarem planu, jakimi są:
 - 1) Dla ul. Wiejskiej – istniejący kanał deszczowy \varnothing 0,80 m w ul. Gen. „Waltera” Janke,
 - 2) Dla ulic pozostałych – rowy melioracyjne w zlewni rzeki Grabi, po przeprowadzeniu prac regulacyjnych.
 4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :
 - 1) zasilanie odbiorców z układu sieci napowietrzno-kablowej średniego (15kV) i niskiego napięcia,
 - 2) budowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
 - 3) lokalizowanie stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach oznaczonych w planie symbolami EE,
 - 4) lokalizacja dodatkowej stacji transformatorowej nie wymaga zmiany ustaleń planu,
 - 5) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w liniach rozgraniczających ulic.
 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:
 - 1) podstawą do zaopatrzenia w gaz ziemny do celów gospodarczych, grzewczych i technologicznych będzie projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia zgodnie z Koncepcją Programową Gazyfikacji miasta i gminy Pabianice.
 - 2) zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu, określającym warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe.
 6. W zakresie telekomunikacji ustala się zaopatrzenie w łącza telefoniczne z projektowanej sieci

Rozdział V

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 19

Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się w wysokości : 0 %

§ 20

W granicach obszaru objętego planem traci moc plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice zatwierdzony Uchwałą Nr XXII/226/92 RMP z dnia 14 października 1992 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 11, poz. 182 z dnia 9.12.1992 r.), z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XX/210/96 RMP z dnia 19 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 16, poz. 106 z dnia 24.07.1996 r.) i Uchwałą Nr XIV/114/99 RMP z dnia 16 czerwca 1999r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 93, poz. 1043 z dnia 29.07.1999 r.).

§ 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Pabianice.

§ 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Pabianic

Leszek Malitski
Leszek Malitski

przypis:

W wyniku błędu pisarskiego w paragrafie 16 ust. 2 pkt 1 brzmi:

Dla projektowanej ulicy gen. „Waltera” Janke oznaczonej na rysunku planu 1KG, szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 30m, przekrój poprzeczny ulicy 2/2 – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz lokalizację ścieżki rowerowej

A powinni brzmieć:

Dla projektowanej ulicy gen. „Waltera” Janke oznaczonej na rysunku planu 1KG, szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 35,0m, przekrój poprzeczny ulicy 2/2 – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz lokalizację ścieżki rowerowej.