

UCHWAŁA NR XXVI/284/97

Rady Miasta Pabianic

z dnia 23 Kwiecień 1997 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w rejonie ulic:

Stary Rynek, J. Sobieskiego, Piotra Skargi  
w Pabianicach

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415) oraz art.7 ust.1, pkt 1; art. 18, ust.2, pkt. 5 i art.40, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie terytorialnym, stanowiącej załącznik do Obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 11 grudnia 1995 w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 13 z 1996 r, poz.74), w wykonaniu uchwały Rady Miasta Pabianic Nr XVIII/184/96 z dnia 27 marca 1996 r, uchwała:

## Rozdział I

### Przepisy ogólne

#### § 1

Miejscowy plan zagospodarowania obejmuje obszar położony w centralnej, staromiejskiej części Pabianic, o powierzchni ok. 1,1 ha, w rejonie ulic Stary Rynek, J. Sobieskiego, Piotra Skargi, którego granice ustalono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały

#### § 2

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi oznaczony na rysunku planu symbolem M + U o powierzchni 0,58 ha..
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe z usługami, a w uzasadnionych przypadkach określa się w dalszych przepisach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia

## §3

1. Rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały stanowi integralną część planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku, o którym mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 2/ linie rozgraniczające ulic,
  - 3/ linie zabudowy frontowej,
  - 4/ linie wyznaczające układ jezdni,
  - 5/ granice istniejących własności (linie wewnętrznego podziału),
  - 6/ oznaczenia istniejącego i projektowanego uzbrojenia,
  - 7/ obiekty do adaptacji trwałej i czasowej

## § 4

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2/ uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Pabianic, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1 : 500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5/ przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

## § 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w granicach poszczególnych działek w stosunku do terenów, o których mowa w § 3, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących oznaczonych symbolem M + U na rysunku planu w skali 1 : 500, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały

## § 6

1. jako przeznaczenie podstawowe terenu utrzymuje się przeznaczenie ustalone w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic - mieszkalnictwo z usługami towarzyszącymi (M +U).
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się obiekty garażowe i adaptację istniejącej stacji transformatorowej..
  2. Ustala się adaptację :
    - 2.1. Stacji transformatorowej na wydzielonym terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE
    - 2.2. Podziałów własnościowych
    - 2.3. Linii rozgraniczających ulic
3. Z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej, ustala się, że wszelkie prace remontowe i adaptacyjne wiążące się ze zmianą wyglądu (bryły elewacji) istniejącej zabudowy, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Założony zakres adaptacji istniejącej zabudowy posiada charakter postulatu (nie jest ściśle obowiązujący).

5. Dla nowej zabudowy ustala się:

- zachowanie linii zabudowy frontowej istniejących budynków, w liniach rozgraniczających ulic,
- pierzejowy (zwarty) charakter zabudowy frontowej tj. ze ścianami w granicach działek,
- wjazdy na teren posesji /działek/ przez przejazdy bramowe,
- na działce przy ul. Piotra Skargi 8, z uwagi na trwałą adaptację istniejącej stacji transformatorowej, projektowany budynek mieszkalny, frontowy z jedną ścianą na granicy działek. Docelowo pełna zabudowa frontowa działki z ewentualną wbudowaną stacją transformatorową,
- w projektowanej zabudowie o charakterze jednorodzinny na jednej działce zamieszkanie rodziny wielopokoleniowej lub urządzenie kilku mieszkań (maksymalnie - 4),
- wyeksponowanie narożnika w projektowanym budynku u zbiegu ulic Piotra Skargi, Jana Sobieskiego,
- realizację usług, jedynie jako wbudowanych w budynku mieszkalnym frontowym o uciążliwości nie wykraczającej poza lokal,
- partery usługowe w pierzei ul. Stary Rynek - obowiązujące, w pozostałych dopuszczalne,
- poziom parteru usługowego nie przekraczający wysokości 30 cm ponad poziomem terenu (chodnika),
- zakaz realizacji usług w pawilonach wolnostojących - od frontu lub w oficynach - w głębi działki,
- ustala się możliwość realizacji zabudowy gospodarczej jedynie jako garaży dwustanowiskowych dla jednej działki, blokowanych przy granicach,
- na działce narożnej przy ul. Jana Sobieskiego 3, Piotra Skargi 16, budynek od ul. J. Sobieskiego jako usługowy z dopuszczeniem garaży (w parterze) i pomieszczenia na gromadzenie odpadków stałych,
- nieprzekraczalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym i podpiwniczeniem - dopuszczalnym w zależności od poziomu wód gruntowych),
- dachy dwuspadowe, pochylenie połaci dachowej (dachu) 40-45°

- okna w ścianach od strony ulicy w formie prostokątów stojących, w parterach usługowych okna wystawowe (witryny),
- zaleca się zastosowanie jednakowej stolarki okien i drzwi zewnętrznych oraz jednakowego materiału pokrycia dachu,
- wykończenie budynków - tynk,
- nieprzekraczalny procent zabudowy powierzchni działki - 50%, dla działki narożnej 75%,
- nieprzekraczalną intensywność zabudowy 1.1, dla działki narożnej 1.8.

### Rozdział III

#### Ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania środowiska

##### § 7

###### 1. Ustala się :

- 1.1. Zakaz ogrzewania budynków przy pomocy źródeł opalanych węglem, źródłem ciepła powinny być paleniska na paliwo ekologiczne (gaz, elektryczność),
- 1.2. Zakaz realizacji funkcji produkcyjnych lub usługowych emitujących zanieczyszczenie powietrza i hałas, istniejący zakład kamieniarski winien uzyskać decyzję ustalającą wielkość emisji dopuszczalnej hałasu lub powinien ulec likwidacji
- 1.3. Wprowadzenie zieleni wysokiej, zarówno zewnętrznej (zieleni przyuliczna) jak i wewnętrznej na terenie poszczególnych działek

### Rozdział IV

#### Ustalenia z zakresu komunikacji

##### § 8

###### 1 Ustala się

- 1.1 Adaptację istniejącego układu ulic dojazdowych - D, wraz z miejscami parkingowymi na Starym Rynku, oraz dopuszcza się modernizację nawierzchni ulic i chodników

- 1.2. Zabezpieczenie potrzeb parkingowych dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej na terenie działek poprzez realizację garaży.

## Rozdział V

### Ustalenia z zakresu uzbrojenia terenu

#### § 9

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu :

##### 1. Wodociągi

- bezpośrednie podłączenie do istniejących wodociągów zabudowy projektowanej w pierzei ul. Jana Sobieskiego i Piotra Skargi
- budowę wodociągu wraz z podłączeniami do budynków dla zaopatrzenia w wodę zabudowy przy ul. Stary Rynek.

##### 2. Kanalizacja sanitarna

- bezpośrednie odprowadzenie do istniejących kanałów ścieków sanitarnych z zabudowy przy ul. Jana Sobieskiego i Piotra Skargi
- budowę kanału sanitarnego wraz z podłączeniami do budynków w ulicy Stary Rynek

##### 3. Kanalizacja deszczowa

- odprowadzenie wód opadowych do istniejących kanałów deszczowych
- budowę odcinka kanału deszczowego w ulicy Stary Rynek

##### 4. Elektroenergetyka

- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą, adaptowaną stację transformatorową 15/04/kV

##### 5. Gaz

- zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci przewodowej rozbudowanej o dodatkowy odcinek w ulicy Piotra Skargi. Wykorzystanie gazu dla przygotowania posiłków, ciepłej wody użytkowej oraz celów grzewczych.

## 6. Ciepło

- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych opalanych paliwami ekologicznymi /gaz przewodowy, elektryczność/

## Rozdział VI

## Ustalenia przejściowe i końcowe

## § 10

W związku z utrzymaniem ustalonego w planie ogólnym przeznaczenia terenu nie zmienia się wartość nieruchomości.

## § 11

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Pabianic

## § 12

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



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA PABIANIC  
*Leszek Maliński*