

**UCHWAŁA NR XXXI/320/97
RADY MIASTA PABIANIC
z dnia 24 września 1997 r.**

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Jutrzkowickiej, za terenami sportowymi Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Pabianicach.

Na podstawie art.26 i 28 ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz. 415) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Pabianic

uchwała :

& 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Pabianicach między ul. Jutrzkowicką , terenami sportowymi Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji , rzeką Dobrzyńką i projektowaną ul. Zygmunta " Waltera " Janke
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/216/92 Rady Miasta Pabianic z dn. 14.10.1992 r.

Przepisy ogólne

& 2

IIkroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Pabianic ; o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
- Planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w & 1 Uchwały
- Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały
- Terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi
- Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
- Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
- Działalności usługowej - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z wykorzystywaniem urządzeń technicznych mogących stwarzać uciążliwość dla środowiska
- Uciążliwości - należy przez to rozumieć oddziaływanie, które bez przekraczania norm, w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itd., a pośrednio - na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt

- Uciążliwości niewykraczającej poza granice lokalu - należy przez to rozumieć , iż w wyniku procesów gospodarczych prowadzonych w obrębie lokalu nie powstają na terenie nieruchomości żadne skutki w postaci szkodliwych ścieków , hałasu , wibracji , promieniowania oraz emisji gazu , pyłów i innych zanieczyszczeń chemicznych w jakiejkolwiek formie i natężeniu
- Uciążliwości niewykraczającej poza granice działki - należy przez to rozumieć szczególny przypadek , w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone , a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki
- Powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajęłą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży , budynków gospodarczych) .

& 3

1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej Uchwały są ustalenia zawarte w załączniku Nr 1 - stanowiącym rysunek planu w skali 1:1000 .
2. Rysunek , o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.
3. Dla formułowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania dla terenów wyróżnionych na rysunku planu wprowadza się przepisy szczegółowe dotyczące:
 - przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego poszczególnych terenów
 - zasad i warunków ich zagospodarowania
 - zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Przepisy szczegółowe

& 4

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:

- ustala się - mieszkalnictwo jednorodzinne - jako podstawowe przeznaczenie terenu
- dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą działalność usługową o uciążliwości niewykraczającej poza granice lokalu w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź obiektu jednokondygnacyjnego stanowiącego całość architektoniczną z budynkiem mieszkalnym
- obowiązuje zakaz utrwalania i rozbudowy istniejących obiektów usługowo - produkcyjnych
- dopuszcza się zmiany wewnętrznych podziałów (w ramach wyznaczonych planem terenów) pod warunkiem, że min. powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnego podziału będzie 600 m² i min. szerokość działki będzie wynosić 18,0 m
- obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy; wskazane jest traktowanie ich jako frontowych linii zabudowy,
- obowiązuje nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacji (budynek piętrowy łącznie z poddaszem użytkowym) oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu - 6,0 m
- zaleca się dachy 2 - 4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia 20 - 45
- na działce dopuszcza się lokalizację garażu o maksymalnej powierzchni zabudowy 25 m² i budynku gospodarczego jednokondygnacyjnego o maksymalnej powierzchni zabudowy 30 m², zblokowanych

ze sobą w formie jednego obiektu wolnostojącego lub usytuowanych na granicy działki, zblokowanych z zabudową na sąsiedniej działce

- ustala się 40% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdów i placów gospodarczych)
- w strefie ochrony sanitarnej od oczyszczalni ścieków obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych
- obowiązuje: maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulicy - 1,5 m (w tym cokół 0,3 m)

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/MN** :

- ustala się usługi oraz działalność gospodarczą o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki jako podstawowe przeznaczenie terenu w wyznaczonej strefie wzdłuż ul. Jutrzkowickiej
- dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą mieszkalnictwo jednorodzinne w formie zabudowy wolnostojącej, usytuowanej w głębi działek w stosunku do ul. Jutrzkowickiej
- dopuszcza się zmiany wewnętrznych podziałów (w ramach wyznaczonych planem terenów) pod warunkiem, że min. powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnego podziału będzie 1000 m² i min. szerokość będzie wynosić 30,0 m
- w strefie lokalizacji usług:
 - obowiązuje czasowa adaptacja budynków mieszkalnych wykraczających poza projektowaną linię rozgraniczającą ul. Jutrzkowickiej z zakazem dokonywania robót budowlanych prowadzących do utrwalania zabudowy
 - obowiązuje zakaz utrwalania i rozbudowy istniejących obiektów usługowych i produkcyjnych o uciążliwości wykraczającej poza granice działki

- dopuszcza się czasową adaptację funkcji mieszkaniowej istniejącej zabudowy z możliwością trwałej adaptacji i rozbudowy dla funkcji usługowej lub produkcyjnej zgodnej z przeznaczeniem terenu i zaleceniem odtworzenia budynku mieszkalnego w głębi działki
- obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących i realizacji nowych budynków gospodarczych
- obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy
- obowiązuje nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej 2 kondygnacje
- obowiązuje zachowanie istniejącej struktury układu przestrzennego (gabaryty, kształt dachu oraz charakter nowej zabudowy winny nawiązywać do obiektów sąsiednich i sposobu zabudowy sąsiednich działek)
- dla zabudowy mieszkaniowej:
 - obowiązują wyznaczone w rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy; wskazane jest traktowanie ich jako frontowych linii zabudowy
 - obowiązuje nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacji (budynek piętrowy łącznie z poddaszem użytkowym) oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu 6,0 m
 - zaleca się dachy 2 - 4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia 20 - 45
 - na działce dopuszcza się lokalizację garażu o maksymalnej powierzchni zabudowy 25 m² lub budynku gospodarczego o powierzchni 30 m² zlokalizowanych w granicy działki z zaleceniem blokowania zabudowy z sąsiednimi działkami
- ustala się 40% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdów i placów gospodarczych)

- obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulicy 1,5 m (w tym cokotu 0,3 m)

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U**:

- ustala się usługi oraz działalność gospodarczą o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki jako podstawowe przeznaczenie terenu
- dopuszcza się czasową adaptację funkcji mieszkaniowej istniejącej zabudowy oraz jej remonty , z możliwością trwałej adaptacji i rozbudowy dla funkcji usługowej
- w strefie ochrony sanitarnej od oczyszczalni ścieków obowiązuje zakaz lokalizacji usług gastronomicznych, przetwórstwa rolno - spożywczego i magazynowania żywności
- obowiązują wyznaczone na rysunku nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązuje nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacji.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KS/U**:

- ustala się urządzenia komunikacyjne z zakresu obsługi podróżnych (tj. stacja paliw , parking , urządzenia handlu, gastronomii) jako podstawowe przeznaczenie terenu
- dopuszcza się lokalizację: usług komercyjnych, obiektów produkcyjnych o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki , urządzeń infrastruktury, technicznej ; zieleni ozdobnej
- obowiązuje opracowanie planu zagospodarowania całości terenu; na jego podstawie dopuszcza się wtórny podział terenu uwzględniający wyodrębnione funkcje
- w strefie ochrony sanitarnej od oczyszczalni ścieków obowiązuje zakaz lokalizacji usług gastronomicznych, przetwórstwa rolno - spożywczego i magazynowania żywności

- dla stacji paliw należy przyjąć najwyższe kryteria zabezpieczeń urządzeń przed przenikaniem zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu
- dopuszcza się obsługę komunikacyjną stacji paliw z ulicy gen. Zygmunta "Waltera" Janke w postaci maksimum 2 wlotów działających tylko na zasadzie prawoskrętów;
pierwszy wlot od strony wschodniej dopuszcza się w odległości min. 70,0 m od skrzyżowania ul. gen. Zygmunta "Waltera" Janke z projektowaną ulicą między terenami KS/U i NO
- obsługa wszystkich innych obiektów obowiązuje z ulicy projektowanej między terenami KS/U i MN
- wzdłuż granic zachodniej i północnej zaleca się wytworzenie parawanu ochronnego w formie szpaleru drzew lub krzewów
- w planie zagospodarowania terenu należy uwzględnić eksponowany widok od ul. gen. Zygmunta "Waltera" Janke.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **EE** :

- ustala się lokalizacje stacji trafo
- obowiązuje zagospodarowanie niezabudowanej części działki w formie zieleni

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **WZ** :

- ustala się adaptację istniejącego ujęcia wody pitnej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZI**:

- ustala się zieleń o charakterze izolacyjnym wokół ujęcia wody jako podstawowe przeznaczenie terenu
- dopuszcza się użytkowanie na dotychczasowych warunkach tj. w formie zieleni ozdobnej
- dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej

- obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, lokalizacji budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych, gospodarczych, szamb, kompostowników

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **NO**:

- ustala się lokalizację lokalnej oczyszczalni ścieków wraz z przepompownią
- dopuszcza się lokalizację: zaplecza administracyjno- socjalnego lub technicznego jednostki eksploatującej urządzenie; zieleni izolacyjnej
- w przypadku uzasadnionym, w szczegółowym rozwiązaniu projektowym dopuszcza się korektę wschodniej granicy działki, maks. przesunięcie w kierunku wschodnim - 10 m.

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP**:

- ustala się zieleni urządzonej jako podstawowe przeznaczenie terenu w dolinie rzeki Dobrzyńki
- obowiązuje urządzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej poprowadzonych wzdłuż rzeki Dobrzyńki
- obowiązuje zakaz zmian ukształtowania doliny rzecznej
- dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci podziemnych infrastruktury technicznej, ciągów spacerowych z towarzyszącą zieleni
- zaleca się zastosowanie układu zadrzewień, zakrzewień, który będzie sterował sptywem powietrza w dolinę
- zaleca się realizację trzcinowiska, służącego do oczyszczania wód deszczowych
- obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, lokalizacji budynków oraz trwałych ogrodzeń (na fundamentach betonowych) wzdłuż rzeki i cieków z uwagi na możliwość hamowania naturalnego sptywu wód powierzchniowych

- obowiązuje realizacja zagospodarowania terenu na podstawie planu zagospodarowania całego terenu.

& 5

1. Ustala się :

- północną linię rozgraniczającą dla projektowanej ul. gen. Zygmunta "Waltera" Janke - ulicy zbiorczej (Z) ;
- linie rozgraniczające dla :
 - ul. Jutrzkowickiej - ulicy zbiorczej (Z) - pas szer. 30,0 m ; szer. jezdni - 9,0m
 - projektowanych ulic wewnątrzsiedlowych:
 - ulicy lokalnej (L) - pas szer. 12,0 m ; szer. jezdni - 6,0 m
 - ulic dojazdowych (D) - pas szer. 10,0 m ; szer. jezdni - 5,0 m.

- #### 2. Na terenach w obrębie linii, o których mowa w ust. 1 zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

& 6

- #### 1. Dla obszaru objętego planem ustala się dwustronne zaopatrzenie w wodę z wodociągu ϕ 150 mm w ul. Jutrzkowickiej oraz magistrali wodociągowej ϕ 500 mm w projektowanej ul. gen. Zygmunta "Waltera" Janke. Adaptacji i ochronie podlega istniejące ujęcie wody.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się w następujących etapach:

- etap I - w systemach kanalizacji indywidualnej z zastosowaniem szczelnych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości lub przydomowe oczyszczalnie ścieków
- etap II - w systemie zbiorczej kanalizacji osiedlowej na lokalną oczyszczalnię ścieków , gdzie odbiornikiem oczyszczonych ścieków będzie rzeka Dobrzyńka (dla istniejącej zabudowy - obowiązek likwidacji w/w zbiorników) ;
docelowo po wybudowaniu kolektora II zakłada się likwidację oczysz-

czalni , a ścieki przepompowywane będą do systemu kanalizacji miejskiej.

3. Odprowadzenie wód opadowych z jezdni projektowanych ulic ustala się za pośrednictwem projektowanych kanałów deszczowych do rzeki Dobrzyńki.
4. Zasilanie w energię elektryczną nowych odbiorników ustala się poprzez:
 - układ sieci kablowej 15 kV
 - projektowane dwie stacje transformatorowe wewnętrzne (15 / 0,4 kV).
5. Zaopatrzenie w gaz dla potrzeb socjalnych oraz ogrzewanie ustala się poprzez obwodnicę gazu średniego ciśnienia , której wstępny przebieg określono w projekcie ul. gen. Z. "Waltera" Janke.
6. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł z zastosowaniem paliwa ekologicznego.
Wyklucza się ogrzewanie paliwem stałym.
7. Zaopatrzenie odbiorców w łącze telefoniczne z centrali miejskiej w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej.

Przepisy końcowe

& 7

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ; art. 36 ust. 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 0% .

W wyniku ustaleń planu w stosunku do ustaleń planu dotychczas obowiązującego nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

& 8

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Pabianic.

- 12 -

& 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA PABIANIC
Leszek Malinski