

**Uchwała nr XXX/318/97
Rady Miasta Pabianic
z dnia 27 sierpnia 1997r.**

**W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
między ul. Potokową, projektowaną ul. Gen. Zygmunta "Waltera" Janke i stadionem
sportowym P.T.C. w Pabianicach**

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1., art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 z 1996r., poz.74) oraz art.7 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 z 1994r. Poz.415), w wykonaniu uchwały Rady Miasta Pabianic Nr XIX/189/96 z dnia 24 kwietnia 1996r. Rada Miasta Pabianic na wniosek Zarządu Miasta Pabianic uchwała co następuje.

**Rozdział I
Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje obszar o powierzchni ogółem 12,6 ha położony w mieście Pabianice, którego granice wyznaczają:

- od strony wschodniej – koryto rzeki Pabianki,
- od strony południowej – północna linia rozgraniczająca projektowanej ulicy kat. Z – Gen. Zygmunta "Waltera" Janke,
- od strony zachodniej – wschodnia granica projekowanej ulicy kat. Zo,
- od strony północnej – koryto rowu Południowego i granica stadionu P.T.C.

2. Granice ustalono na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 3) tereny zieleni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 4) tereny przeznaczone na zielen publiczną lub działkową oznaczone na rysunku planu symbolem ZPZD,
- 5) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem I,
- 6) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KL i KD.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się w dalszych ustaleniach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 3

1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 oraz rysunek zasad uzbrojenia stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały są integralnymi częściami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulic,
- 3) oznaczenia obowiązujących linii zabudowy,
- 4) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) linie obowiązującego łączenia działek należących do różnych właścicieli,
- 6) strefa obowiązujących nasadzeń zieleni izolacyjnej,
- 7) obiekty do adaptacji trwałe,
- 8) granice stref izolacyjnych od cieków otwartych,
- 9) linie wyznaczające układ jezdni.

§ 4

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 ust.2 pkt 1 i pkt 2.

§ 5

Ilekróć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Pabianic, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 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,
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty rysunkiem planu stanowiącym załącznik planu nr 1 do niniejszej uchwały,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren określony numerem i symbolem w ramach obszaru dla którego obowiązują odrębne ustalenia,
- 8) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne,
- 9) budynkach adaptowanych przebudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku,
- 10) budynkach adaptowanych modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których dokonuje się przekształceń w ramach istniejącej bryły budynku.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla całości obszaru objętego planem

§ 6

Ustala się na obszarze objętym planem tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 5MN; 6MN; 7MN; 9MN; 10MN; 11MN i 13 MN,

- 2) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 4U; 8U; 12U,
- 3) zieleni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP; 15ZP,
- 4) przeznaczone na zielen publiczną lub działkową, oznaczone na rysunku planu symbolami 2ZPZD; 3ZPZD,
- 5) urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem 14I,
- 6) obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KL; 2KL; 3KL; 4KD; 5KD; 6KL; 7KL; 8KL; 9KL; 10KL; 11KD.

§7

Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do gruntu.

§8

Zakazuje się stosowania systemu ogrzewania paliwem stałym lub zanieczyszczonym związkami siarki powyżej dopuszczalnych norm.

§9

Obowiązuje gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwanie w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta.

§10

Obsługa komunikacyjna działek z przylegających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KL i dojazdów oznaczonych symbolem KD.

§11

Ustala się następujące zasady obsługi technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej – istniejącej i projektowanej, realizowanej w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowanym układem kanalizacji sieciowej do kanalizacji komunalnej,
- 3) do czasu objęcia obszaru siecią kanalizacji komunalnej, dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej wolnostojącej na wydzielonych działkach, lokalizację indywidualnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym usuwaniem nieczystości na oczyszczalnię komunalną oraz realizację przydomowych biologicznych oczyszczalni, z rozsączkowaniem oczyszczonych ścieków na własnym terenie,
- 4) wyklucza się możliwość realizacji zwartej zabudowy mieszkaniowej przed wybudowaniem kolektorów sanitarnych,
- 5) odprowadzanie wód opadowych z jezdni projektowanych ulic do rzeki Pabianki za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, przez urządzenia podczyszczające (separatory),
- 6) zasilanie w energię elektryczną z dwóch stacji transformatorowych, z których jedna projektowana jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 14I, druga poza granicą planu, na stadionie PTC przy ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KL,
- 7) ustala się docelowe skablowanie istniejących linii napowietrznych 15 kV, do chwili skablowania dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje strefa ochronna po 6,0 m od osi linii,

- 8) zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej projektowanej w liniach rozgraniczających ulic,
- 9) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych opalanych paliwami ekologicznymi tj.:
 - olejem niskosiarkowym
 - gazem przewodowym bądź propanem-butanem
 - lub energią elektryczną,
- 10) pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne z sieci telekomunikacyjnej, projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN.

§12

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne w budynkach wolnostojących.

2. Minimalna szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejsza niż 20,00 m.

§13

Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w §12 ust.1, ustala się:

- 1) budynki gospodarcze parterowe, o pow. zabudowy nie przekraczającej 30,00 m², sytuowane w granicy działki lub zintegrowane z bryłą budynku mieszkalnego.
- 2) usługi wbudowane w bryły budynku o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu w rozumieniu zapisu Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dział VIII, Rozdziały 2,3 oraz Dział IX).
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych pod linią napowietrzną 15 kV pod warunkiem uzyskania opinii Zakładu Energetycznego.

§14

1. W stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach o których mowa w § 12 ust.1 ustala się następujące wymagania:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji + poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu,
- 3) dach w budynkach mieszkalnych o kącie nachylenia 30°- 45°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich,
- 4) w zabudowie wolnostojącej wyklucza się sytuowanie budynków mieszkalnych wzdłuż granic działki.

2. Ustala się następujące wymagania dotyczące ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia wzdłuż ulic – ażurowe wys. 1,5 m. wg indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału, z wykluczeniem prefabrykatów żelbetowych.
- 2) ustalenia zawarte w pkt.1 ust.2 obowiązują dla ogrodzenia całości terenu oznaczonego w planie symbolem 7MN.

3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN obowiązują nasadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej w pasie szerokości 3,5 m.

Rozdział IV

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U.

§15

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4U; 8U; 12U ustala się jako przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Ogranicza się rodzaj stosowanych usług do pomieszczeń handlowych, biurowych, gastronomicznych i rzemiosła.

3. Uciążliwość usług nie może przekraczać granic własnej działki.

§16

1. W stosunku do nowej, modernizowanej i przebudowywanej zabudowy na terenach, o których mowa w § 15 ust.1 ustala się następujące wymagania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
- 2) wysokość budynków do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe,
- 3) dach o kącie nachylenia 30°- 45°, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w § 15 ust.1 ustala się:
– na terenie działki oznaczonej na rysunku planu symbolem 4U – mieszkalnictwo.

3. Ustala się, że konieczna ilość miejsc postojowych dla samochodów zostanie zapewniona w granicach poszczególnych działek.

Rozdział V

Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP.

§17

Ustala się tereny zieleni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 15ZP.

§18

1. Ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych trwałych.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów przenośnych lub sezonowych w postaci kiosków handlowych lub małej gastronomii.

3. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15ZP, realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, związanych z odprowadzaniem ścieków sanitarnych oraz odprowadzaniem i oczyszczaniem wód deszczowych.

4. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu.

5. Ustala się zachowanie rowu odwadniającego (ZW), istniejącego przy północnej granicy

terenu (1ZP), oraz jego regulację według odrębnego opracowania projektowego.

6. Dla rowu o którym mowa w ust. 5 nakazuje się pozostawienie wzdłuż jego przebiegu, pasa terenu o szerokości 1,0 i 3,0 m licząc od górnej krawędzi rowu, wolnego od zabudowy i ogrodzeń, jako strefę techniczną, związaną z użytkowaniem i eksploatacją.

Rozdział VI

Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczonych na zielen publiczną lub działkową oznaczonych na rysunku planu symbolem ZPZD.

§19

Ustala się tereny zieleni publicznej z dopuszczeniem wykorzystania na zielen działkową oznaczone na rysunku planu symbolami 2ZPZD i 3ZPZD.

§20

1. Dla terenów wykorzystywanych na zielen publiczną ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych trwałych.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów przenośnych lub sezonowych w postaci kiosków handlowych lub małej gastronomii.

§21

1. W przypadku wykorzystania terenów na zielen działkową dopuszcza się realizację parterowych obiektów gospodarczych na poszczególnych działkach o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40,0 m².

2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu.

§22

1. Ustala się zachowanie rowu odwadniającego (ZW), istniejącego przy północnej granicy terenów (2ZPZD i 3ZPZD) oraz jego regulację według odrębnego opracowania projektowego.

2. Dla rowu, o którym mowa w ust.1 nakazuje się pozostawienie wzdłuż jego przebiegu pasa terenu o szerokości 1,0 i 3,0 m licząc od górnej krawędzi rowu, wolnego od zabudowy i ogrodzeń, jako strefę techniczną związaną z użytkowaniem i eksploatacją.

Rozdział VII

Przepisy szczegółowe dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem I.

§23

1. Ustala się teren urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 14I.

2. Ustala się przeznaczenie terenu o którym mowa w ust.1 na lokalizację stacji transformatorowej wewnętrznej (EE).

Rozdział VIII

Przepisy szczegółowe dla terenów ulic i dojazdów oznaczonych na rysunku planu symbolami KL i KD.

§24

1. Ustala się linie rozgraniczające ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KL i 6KL o szerokości 15,0 m
- 2) 2KL; 3KL; 7KL; 8KL; 9KL; 10KL o szerokości 12,0 m.

2. Szerokość jezdni położonej w osi ulic o których mowa w ust.1 ustala się na 6,0 m.

3. Ustala się prowadzenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej w ramach linii rozgraniczających ulic.

4. Ustala się obsadzenie ulic drzewami:

- 1) dla ulic o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m – po obydwu stronach jezdni,
- 2) dla ulic o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m po - jednej stronie jezdni.

§25

1. Ustala się linie rozgraniczające dojazdów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 4KD i 5KD o szerokości 15,0 m,
- 2) 11KD o szerokości 10,0 m.

2. Szerokość jezdni położonej w osi dojazdów ustala się:

- 1) dla dojazdów, o których mowa w ust.1 pkt 1, na 6,0 m z placem manewrowym na zakończeniu dojazdu,
- 2) dla dojazdu, o którym mowa w ust.1 pkt 2, na 4,5 m.

Rozdział IX

Ustalenia przejściowe i końcowe.

§26

Z uwagi na zachowanie w planie dotychczasowych ustaleń planu ogólnego miasta Pabianice, dotyczących przeznaczenia terenu, ustala się, że wzrost wartości nieruchomości na obszarze objętym rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wyniesie 0%.

§27

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Pabianice.

§28

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§29

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