

**UCHWAŁA NR XXXI/285/2001**

**Rady Gminy Pabianice**

**z dnia 28 listopada 2001 r.**

o zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice

Działając na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tj. Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm./, w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art.40 ust. 1 Ustawy o samorządzie gminnym / tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 / w związku z Uchwałą Nr XX/189/2000 z 27 października 2000r. Rady Gminy Pabianice w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice.

**Rada Gminy Pabianice uchwala, co następuje:**

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

Zmienia się miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice zatwierdzony uchwałą Nr VIII/44/90 Rady Gminy Pabianice z dnia 12 grudnia 1990r. (Dz.Urz Woj. Łódzkiego Nr 1 z 1991 r poz. 12, i dla terenu określonego niniejszą uchwałą wprowadza się ustalenia planu zawarte w tej uchwale oraz załączonym do niej rysunku planu w skali 1:1000 .

**§ 2**

1. Zmiany planu, o których mowa w § 1 dotyczą terenu położonego we wsi Rydzyny.
2. Przebieg granicy obszaru objętego planem przedstawiono na Rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
  - 2) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD**,

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 dróg,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy frontowej,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

#### § 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w granicach poszczególnych działek i projektowanych podziałów wtórnych z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i warunków ochrony środowiska przyrodniczego.

#### § 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 niniejszą zmianą planu w granicach przedstawionych na rysunku planu.

5. terenie - należy przez to rozumieć teren, o ustalonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowym.
6. nieruchomości – należy przez to rozumieć działkę lub taką jej część, która położona jest w granicach opracowania.
7. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie.
8. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone dopuszczone rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
9. nieprzekraczalny procent zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej.
10. budynkach przebudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku.
11. budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których dokonuje się przekształcenia w ramach istniejącej bryły budynku,
12. budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć zachowanie stanu istniejącego z możliwością uzupełnień technicznych.
13. budynkach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których powiększa się ich kubaturę.

## § 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 obowiązujące dla całego obszaru opracowania

## § 8

1. Dla obszaru opracowania ustala zakazy:
  - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 z 20 czerwca 2001), dla których wykonanie raportu oddziaływania na

środowisko jest obligatoryjne, a dla terenów mieszkalnych również obiektów z zakresu fakultatywnych.

- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej, mogącej powodować:
  - a) przekroczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu - dla zabudowy jednorodzinnej (MN): 45 dB/A w porze dziennej, a 40 dB/A w porze nocnej,
  - b) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych stężeń,
  - c) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
  - d) wytwarzanie odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub środowiska,

## § 9

Dla całego obszaru opracowania objętego planem ustala obowiązki:

- 1) gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwania w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej gminy,
- 2) obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie ulic,
- 3) zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych,
- 4) zachowania istniejącej zieleni,
- 5) używania ekologicznych nośników energii dla celów grzewczych i technologicznych.
- 6) ochrony rowów melioracyjnych (zlokalizowanych wzdłuż granic opracowania) i utrzymywanie w dobrym stanie technicznym w celu zachowania drożności.

### Rozdział III

#### Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych terenów

##### § 10

1. Wyznacza **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza lokal, w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów.
4. Dla istniejących budynków ustala:
  - 1) adaptacje istniejącej zabudowy letniskowej, budynków gospodarczych, garaży,
  - 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza bieżące remonty i modernizacje, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych.
5. W stosunku do nowej zabudowy ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne i gospodarcze mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.
  - 2) nieprzekraczalny procent zabudowy 30 % powierzchni działki,
  - 3) lokalizacje usług jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
  - 4) realizacje zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza łączenie działek.
  - 5) charakter zabudowy mieszkalnej wolnostojący,
  - 6) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacje tj. 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 35-50°,

- b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą wysokości 1 kondygnacji i nieprzekraczalnej powierzchni użytkowej 30 m<sup>2</sup>. Charakter zabudowy gospodarczej powinien nawiązywać do zabudowy mieszkalnej.
- c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 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. Postulowany jednolity charakter i rodzaj materiału użytego w ogrodzeniu dla całej ulicy, zgodny z charakterem budynków i użytymi materiałami.

## § 11

### Komunikacja

1. Plan wyznacza ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD , szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego – zmiennie od 6,0 do 6,7 m.
2. Na terenie ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej .
  - b) zieleni osłonowej pod warunkiem nie utrudniania ruchu (kołowego i pieszego).

## Rozdział IV

### Infrastruktura techniczna

## § 12

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej ustala:

- 1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i p. pożarowe z istniejącej w obszarze planu sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia i stacji wodociągu gminnego „Rydziny”.
- 2) Dostawa wody do odbiorców przez indywidualne przyłącza wodociągowe na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 3) Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) w I etapie w systemie kanalizacji indywidualnej. Dopuszcza szczelne zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości na terenach nieruchomości oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków, jeśli wielkość działki i lokalne warunki gruntowo-wodne pozwolą na ich stosowanie.

- 4) Docelowo wyposażenie obszaru w sieć zbiorczej gminnej kanalizacji sanitarnej, z obowiązkiem podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu.
- 5) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo, w oparciu o istniejące rowy melioracyjne.
- 6) Spływy z powierzchni mogących stanowić zagrożenie dla środowiska muszą być przed wprowadzeniem do odbiorników oczyszczone z piasku, błota i substancji ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających lokalizowanych w granicach terenów własnych inwestorów.

#### **§ 15**

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** plan ustala :

- 1) Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia po jej rozbudowie,
- 2) Rozbudowa sieci w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 3) Dopuszcza się przebieg istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

#### **§ 16**

W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** plan:

- 1) ustala zaopatrzenie w gaz przewodowy po wybudowaniu gazociągu średniego ciśnienia zgodnie z opracowaną koncepcją programową gazyfikacji miasta i gminy Pabianice.

#### **§ 17**

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych wbudowanych, bezpiecznych ekologicznie,

#### **§ 18**

W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci.

## Rozdział IV

### Ustalenia przejściowe i końcowe

#### § 19

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zmianami) ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem MN, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości wynikającego ze zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice, wprowadzonych niniejszą uchwałą.

#### § 20

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/44/90 Rady Gminy Pabianice z dnia 12 grudnia 1990r.(Dz.Urz. Woj. Łódzkiego z 1991 r Nr 1, poz.12) w części dotyczącej obszarów objętych niniejszą uchwałą.

#### § 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza Zarządowi Gminy Pabianice.

#### § 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

#### § 23

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



Przewodniczący  
Rady Gminy Pabianice  
*[Signature]*





# GMINA PABIANICE

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### RYDZINY

#### RYSUNEK PLANU

skala 1 : 1000

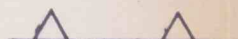
#### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU,  
W TYM LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ OD  
NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH



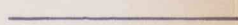
#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



KOMUNIKACJA (CIĄG PIESZO-JEZDNY)

#### INNE OZNACZENIA



ISTNIEJĄCE GRANICE WŁASNOŚCI



ISTNIEJĄCE OGRODZENIA

#### ISTNIEJĄCA ZABUDOWA



W DOBRYM STANIE TECHNICZNYM



W ŚREDNIM STANIE TECHNICZNYM



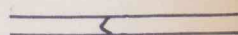
W BUDOWIE

Ls

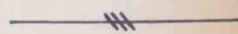
LASY ISTNIEJĄCE



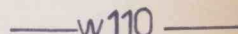
GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



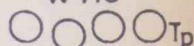
ISTNIEJĄCE ROWY



ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV



ISTNIEJĄCY WODOCIĄG



ADAPTOWANA ZIELEŃ WYSOKA

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
NR *XX.XI.1285/2001* RADY GMINY PABIANIC Z DNIA *28.11.2001*..... W  
SPRAWIE ZMIAN PLANU OGÓLNEGO I JEST INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ PLANU