

UCHWAŁA NR XXV/230/2001

Rady Gminy Pabianice

z dnia 27 kwietnia 2001 r.



Działając na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 25 lutego 1999r. poz. 139 z późn. zmianami), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) i w związku z Uchwałą Nr XVIII/178/2000 Rady Gminy Pabianice z dnia 6 września 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice

Rada Gminy Pabianice uchwala co następuje:

CZĘŚĆ A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwala się zmianę 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 Nr 1 z 1991 r poz. 12) i dla obszaru objętego niniejszą uchwałą wprowadza się ustalenia planu zawarte w tej uchwale oraz rysunku planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Zmiana planu, o której mowa w § 1 dotyczy działki nr 108 położonej we wsi Hermanów.
2. Granice obszaru objętego zmianą przedstawione są na rysunku planu.

§ 3.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie ogólnym - rozumie się przez to miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice, o którym mowa w § 1;
- 2) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) planie - rozumie się przez to zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice, obejmujące obszar określony w § 2 ust. 1 uchwały, stanowiącej przepis gminny;
- 4) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 500, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;
- 5) obszarze - rozumie się przez to obszar objęty niniejszą zmianą planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

- 6) terenie – rozumie się przez to teren o ustalonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi;
- 7) działce – rozumie się przez to nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę oraz spełnia wymagane dla danego terenu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które winno przeważać na danym obszarze;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – rozumie się przez to określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) usługach lub rzemiośle nieuciążliwym – rozumie się przez to, prowadzenie działalności gospodarczej nie wywołującej zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla środowiska, a przede wszystkim nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm.;
- 11) powierzchni aktywnej przyrodniczo – rozumie się przez to powierzchnię działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo i kubaturowo (w planie określona wielkością procentową), nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością.

CZĘŚĆ B – USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 4.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści.

§ 5.

Dla obszaru, o którym mowa w § 2 plan ustala :

- 1) przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu, wyszczególnione § 6 niniejszej uchwały.
- 2) zasady i warunki podziału na działki.
- 3) warunki ochrony środowiska przyrodniczego.
- 4) zasady obsługi technicznej w zakresie komunikacji i uzbrojenia.
- 5) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające dróg,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) przeznaczenie terenów.

§ 7.

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN i 2 MN**,
 - b) przestrzeń komunikacyjną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **K**.
2. Plan dopuszcza, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego na terenach, o których mowa w ust. 1, lokalizację obiektów handlowych i usługowych.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej w obiektach, o których mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że:
 - 1) zakład lub sklep wbudowany jest w bryłę budynku mieszkalnego;
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza lokal, w rozumieniu aktualnych przepisów Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

ROZDZIAŁ II

Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 pkt.2, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

§ 9.

Plan ustala obowiązek:

- 1) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób niepełnosprawnych.
- 2) lokalizowania ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic.

§ 10.

W całym obszarze plan zakazuje:

- 1) lokalizowania, na terenach przeznaczonych do zabudowy, nie wyposażonych w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, energia elektryczna), nowych obiektów budowlanych,

- 2) lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska, określonych w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
- 3) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo - wytwórczej mogącej powodować:
 - a) przekroczenia na granicy z sąsiadującą funkcją mieszkaniową dopuszczalnego poziomu hałasu, 45 dB/A w porze dziennej, 40 dB/A w porze nocnej,
 - b) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
- 5) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej poziomu norm stężeń dopuszczalnych.

§ 11.

1. Jakość ścieków odprowadzanych do kanalizacji spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów, określonych przez odbiorcę lub obowiązujące rozporządzenie.
2. Ścieki nie spełniające wymogów należy podczyszczać przed wprowadzeniem do kanalizacji.

§ 12.

Plan ustala obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek, utrzymanie urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym oraz usuwania odpadów w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 13.

W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego.

ROZDZIAŁ III

Infrastruktura techniczna

§ 14.

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z istniejącego w drodze dojazdowej wodociągu $\varnothing$ 110 mm oraz przez jego rozbudowę;
- 2) trasy projektowanego wodociągu w linii rozgraniczającej projektowanego ciągu pieszo - jezdni;
- 3) konieczność wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty ppoż., dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych.

§ 15.

W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków w sieciowym systemie kanalizacji, z przepompowaniem ścieków do kolektora II miasta Pabianic;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, o której mowa w pkt. 1, plan dopuszcza odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemie kanalizacji indywidualnej do zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości na oczyszczalnię ścieków.
- 3) trasy projektowanych kanałów w liniach rozgraniczających dróg.

§ 16.

W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych plan ustala powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do lewego dopływu rzeki Pabianki, zgodnie z ukształtowaniem terenu, w sposób nie zakłócający spływu wód z terenów sąsiednich.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

1. zasadę zasilania z istniejącej sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę.
2. rozbudowę sieci i budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) docelowo zaopatrzenie odbiorców z sieci gazu przewodowego, zgodnie z opracowaną „Koncepcją programową gazyfikacji”.
- 2) do czasu wybudowania sieci, o której mowa w ust. 1 – w systemie indywidualnym, z butli.

§ 19.

Plan ustala zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej telefonicznej sieci rozdzielczej. Modernizacja i remonty istniejącej sieci rozdzielczej z nową lokalizacją tylko w liniach rozgraniczających układu drogowego.

§ 20.

Plan ustala zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnym ze źródeł bezpiecznych ekologicznie.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe

§ 21.

Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, symbolami: **1MN** i **2MN**:

1. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
 - 1) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
 - 2) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału na działki dla całego terenu;
 - 3) wielkość wydzielonych działek:
 - a) minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 20 m,
 - b) minimalna wielkość wydzielonych działek - 800 m².
2. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy założeniu:
 - a) dachy dwu- lub czterospadaowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30° - 45° ,
 - b) zastosowanie jednolitej kolorystyki dachów ,
 - c) stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa (tegola) lub blacha powlekana w kształcie dachówki.
 2. ogrodzenia frontowe działek ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
3. Plan ustala minimum 60 % powierzchni działki jako powierzchnię aktywną przyrodniczo i wolną od zabudowy kubaturowej;
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
 - 1) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub jako obiekty wolnostojące do 35 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące;
 - 3) plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

5. Plan ustala możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem 1 MN między wschodnią linią rozgraniczającą teren, oznaczony symbolem KP a nieprzekraczalną linią zabudowy.

ROZDZIAŁ V

Ustalenia szczegółowe dla dróg

§ 22.

1. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w Rozdziale IV plan ustala obsługę komunikacyjną z przyległych dróg (istniejącej i projektowanej), zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ogrodzenia działek budowlanych nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg.
3. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od projektowanej linii rozgraniczających dróg.

§ 23.

1. Plan ustala dla terenu ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego w planie symbolem KP szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 6,0 m, który ma zapewnić dojazd do poszczególnych działek.
2. Parametry techniczne drogi, o której mowa w ust. 1 powinny spełniać wymogi określone w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 24.

W terenach, o których mowa w § 2 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni.

§ 25.

1. Plan ustala dla istniejącej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem KL południową linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu.
2. Parametry techniczne drogi powinny spełniać wymogi określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi (ulice) i ich usytuowanie.

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 26.

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 25 lutego 1999r. poz. 139 z późn. zmianami), ustala się w wysokości 0 % wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice, wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 27.

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.

§ 28.

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PABIANICE

mgr Jacek Olejnik

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

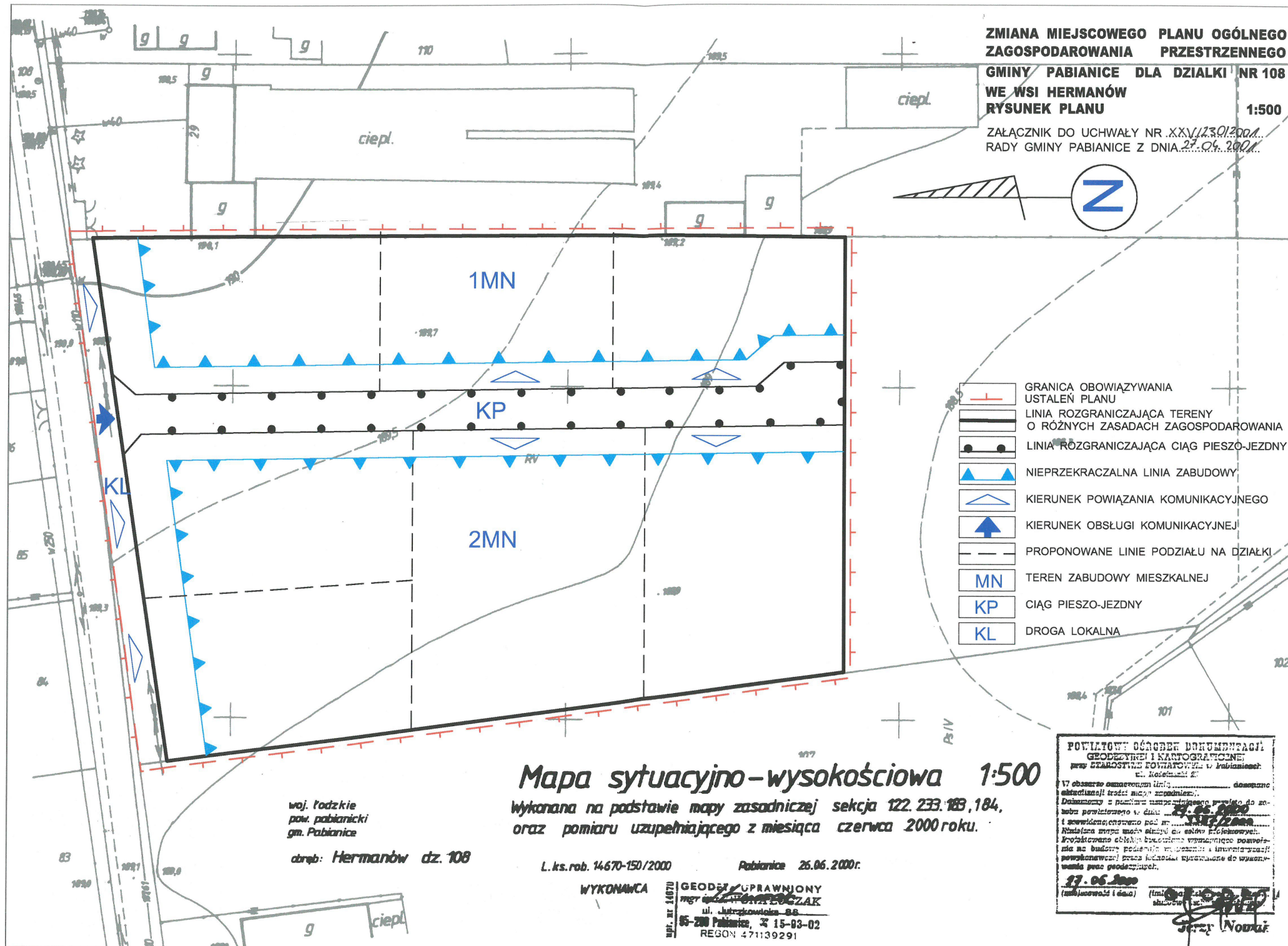
GMINY PABIANICE DLA DZIAŁKI NR 108

WE WSI HERMANÓW

RYSUNEK PLANU

1:500

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XXV/1230/2001
RADY GMINY PABIANICE Z DNIA 27.06.2001



- GRANICA OBOWIĄZYWANIA USTALEN PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA CIĄG PIESZO-JEJDNY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- KIERUNEK POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNEGO
- KIERUNEK OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
- PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- TEREN ZABUDOWY MIESZKALNEJ
- CIĄG PIESZO-JEJDNY
- DROGA LOKALNA

Mapa sytuacyjno-wysokościowa 1:500

Wykonana na podstawie mapy zasadniczej sekcja 122.233.183.184,
oraz pomiaru uzupełniającego z miesiąca czerwca 2000 roku.

woj. łódzkie
pow. pabianicki
gm. Pabianice

obręb: Hermanów dz. 108

L.k.s.rob. 14670-150/2000

Pabianice 26.06.2000r.

WYKONANCA

GEODEZJA UPRAWNIIONY
mgr inż. JERZY NOWAK
ul. Jutrzejkowska 88
95-200 Pabianice, 7 15-03-02
REGON 471139291

POWIAZOWE OŚRODKE DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
przy STAROSTWIE POWIATOWYM w Pabianicach
ul. Kościuszki 21
W obszarze omawianym terenu... dokonano
aktualizacji treści mapy...
Dokumentacja z planem zagospodarowania przestrzeni do za-
wodu powiatowego w dniu 27.06.2001
i uwidoczniono pod nr 1517/2001
Rzeczona mapa może służyć do celów projektowych.
Projektowane zmiany terenowe wymagające powoła-
nia na budowę podlegają wpisaniu i uwidocznieniu
w ewidencji gruntów i budynków...
27.06.2001
(miejscowość i data) (miejscowość i data)
Jerzy Nowak