

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

Ileokroć 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 jednorodzinną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniające 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 m². 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 uzupełniającą lokalizację:
 - 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 „Rydzyny”.
- 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

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
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ OD
NAPOWIERZNYCH 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
- LASY ISTNIEJĄCE
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- ISTNIEJĄCE RÓWY
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
- ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
- ADAPTOWANA ZIELEN WYSOKA



MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA
 1: 1000
 do celów projektowych

woj. łódzkie
 gmina Pabianice
 wieś Rydziny
 obręb Rydziny

GEODETA UPRAWNIENY
 (z geodezją inwentaryzującą urządzeń podziemnych)

Mapa niniejszą opracowano na podstawie mapy zasadniczej gminy Pabianice, która ma nr 224/2/002 i 224/2/004 oraz własnego pomiaru uzupełniającego w terenie z miesiąca lipiec 2000 roku.
 Na mapie uwidoczniono przebieg przewodów podziemnych pomiarowanych w trybie zarządzenia nr 8/79 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 3.05.79r. oraz na podstawie dostarczonych przez gestorów sieci dokumentacji archiwalnych.
 Ze brak przewodów na mapie nie zgłoszonych do inwentaryzacji. Na nie adaptowanych przez gestora wykonano je.