

Uchwała nr XLIV/443/01
Rady Miasta Pabianic
z dnia 31 maja 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Pabianic dla obszaru położonego w rejonie
ulic: Warszawska, Ksawerowska, Zaradzyńska
i Rzgowska

Na podstawie art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami)

Rada Miasta Pabianic uchwala co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekoć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny, w granicach ustalonych Uchwałą Nr XXV/258/97 Rady Miasta Pabianic z dnia 29 stycznia 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic dla obszaru położonego w rejonie ulic: Warszawska, Ksawerowska, Zaradzyńska i Rzgowska oraz Uchwałą Nr XXVII/286/97 Rady Miasta Pabianic z dnia 23 kwietnia 1997 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/258/97 Rady Miasta Pabianic z dnia 29 stycznia 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic dla obszaru położonego w rejonie ulic: Warszawska, Ksawerowska, Zaradzyńska i Rzgowska z uwzględnieniem Uchwały Nr XXVI/284/2000 Rady Miasta Pabianic z dnia 31 maja 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic dla obszaru położonego w rejonie ulic: Warszawska, Ksawerowska, Zaradzyńska i Rzgowska,
- 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, a dla zagadnień infrastruktury technicznej rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, którego granice określono w § 2 uchwały,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren określony numerem i symbolem w ramach obszaru dla którego obowiązują odrębne ustalenia,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie może zostać zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne,
- 9) budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć budynki istniejące przeznaczone do zachowania z możliwością ich odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu,
- 10) usługach lub działalności gospodarczej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą oddziaływania:
 - szczególnie szkodliwego dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - mogącego pogorszyć stan środowiska,

stosownie do treści § 1 i § 2 rozporządzenia MOŚZNiL z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzaju inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz.U. Nr 93, poz. 589).

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, położony w mieście Pabianice, o powierzchni ogółem 42,82. ha, którego granice wyznaczają:
 - od strony zachodniej - zachodnia linia rozgraniczająca ul. Warszawskiej,
 - od strony północnej - północna linia rozgraniczająca ul. Ksawerowskiej,
 - od strony wschodniej - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Zaradzyńskiej.
 - od strony południowej - południowa linia rozgraniczająca ul. Rzgowskiej.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu.

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu na obszarze wymienionym w §2 jest stworzenie podstaw materialno-prawnych do przekształcenia istniejącego zainwestowania, rozbudowy układu komunikacyjnego, wyznaczenia nowych terenów budowlanych i poprawy ładu przestrzennego tego fragmentu miasta.

2. Ustalenia planu są zgodne z wytycznymi zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego Pabianic.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) tereny zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem UMN,
 - 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U,
 - 4) tereny istniejącego przemysłu nieuciążliwego oznaczone na rysunku planu symbolem PN,
 - 5) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
 - 6) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KS, KG, KL, KD i KW,
 - 7) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa w dalszych ustaleniach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 5

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 na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulic,
- 3) granice projektowanych działek w ramach istniejących własności,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obiekty adaptowane.

§ 6

Plan ustala na obszarze objętym planem tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 2 MN; 6MN; 7MN; 8MN; 9MN; 13MN; 14MN; 15 MN;

- 16 MN; 17 MN; 20 MN; 21 MN; 22 MN; 23 MN; 25 MN; 26 MN; 27 MN; 28 MN; 31 MN; 32 MN; 33 MN; 35 MN; 36 MN; 37 MN; 38 MN; 39 MN; 40 MN; 41 MN; 42 MN; 43 MN; 44 MN; 45 MN; 46 MN; 47 MN; 48 MN,
- 2) zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 50 UMN,
 - 3) zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1U; 4U; 30U; 34U,
 - 4) zabudowy obiektami komunikacji samochodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 51KS,
 - 5) nieuciążliwego przemysłu oznaczone na rysunku planu symbolami 11PN; 18 PN,
 - 6) urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolami 3EE; 5 EE; 10EE; 19 EE; 24 EE; 29EE; 49 EE,
 - 7) obsługi komunikacyjnej kołowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KG1/4; 45KG1/4; 2KL1/2; 3KL1/2; 6KL1/2; 7KL1/2; 9KL1/2; 10KL1/2; 11KL1/2; 12KL1/2; 18KL1/2; 19KL1/2; 20KL1/2; 22 KL1/2; 23 KL1/2; 24 KL1/2; 25KL1/2; 28KL1/2; 30KL1/2; 32KL1/2; 34 KL1/2; 36KL1/2; 38KL1/2; 40KL1/2; 42KL1/2; 44KL1/2; 21 KD1/2; 16KW,
 - 8) obsługi komunikacyjnej pieszej oznaczone na rysunku planu symbolami 14 KX; 15 KX; 26 KX; 27 KX; 29 KX; 31 KX; 33 KX; 35 KX; 37 KX; 39 KX; 41 KX; 43 KX.

§ 7

Plan zakazuje stosowania systemu ogrzewania paliwem zanieczyszczonym związkami siarki powyżej dopuszczalnych norm, stosownie do przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska.

§ 8

Plan ustala obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwanie w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta.

§ 9

Plan ustala docelowo skablowanie istniejących linii napowietrznych 15 kV.

§ 10

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną działek z przylegających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KL, dojazdów oznaczonych symbolem KD i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KW.
2. Plan dopuszcza połączenie ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KW z ulicą Warszawską poprzez istniejące ciągi oznaczone symbolami 14KX (wjazd) i 15KX (wyjazd), na zasadach komunikacji jednokierunkowej z włączeniem do ulicy Warszawskiej na zasadzie prawo skrętów.

3. Plan dopuszcza wyjątkowo obsługę działek:
 - 1) przy ul. Warszawskiej (numery geodezyjne działek 174; 177/1; 178; 226; 228; 230; 232; 236; 238) z ulicy kat. G oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KG1/4 (ul. Warszawska),
 - 2) przy ul. Rzgowskiej (numery geodezyjne działek 239; 240/1; 240/2; 241; 242; 243; 244; 269; 270; 287; 288; 305; 306; 323; 324; 341; 342; 359; 360; 390; 370) z ulicy kat. G oznaczonej na rysunku planu symbolem 45 KG1/4 (ul. Rzgowska).
4. Plan dopuszcza na terenie oznaczonym symbolem 17MN wtórne podziały pod warunkiem dostępu do drogi publicznej.

§ 11

Plan ustala następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego, bezpośrednio z wodociągów istniejących i przez rozbudowę sieci,
- 2) jako źródło wody - magistralę wodociągową \varnothing 500 mm w ul. Dębowej poprzez istniejący wodociąg \varnothing 200 mm w ul. Warszawskiej i projektowaną magistralę wodociągową w ul. Partyzanckiej, Widzewskiej i Warszawskiej,
- 3) lokalizację projektowanych wodociągów w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) konieczność wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty p.poż., dla zabezpieczenia p.poż. obiektów budowlanych,
- 5) rozbudowę sieci wodociągowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 12

Plan ustala następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej, bezpośrednio do kanałów istniejących i poprzez rozbudowę sieci,
- 2) jako odbiornik ścieków sanitarnych - miejski kolektor III prawobrzeżny, za pośrednictwem kanałów sanitarnych istniejących w ul. Miłej i Widzewskiej,
- 3) lokalizację projektowanych kanałów w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) rozbudowę sieci kanalizacyjnej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 5) odprowadzanie wód opadowych z podstawowego układu komunikacyjnego do miejskiej kanalizacji deszczowej,
- 6) jako odbiornik wód deszczowych - rzekę Dobrzynkę, za pośrednictwem kanałów deszczowych istniejących w ul. Miłej i Widzewskiej,
- 7) lokalizację projektowanych kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic,
- 8) ścieki z terenów przemysłowych, stacji paliw i pętli tramwajowej winny być przed wprowadzeniem do odbiornika podczyszczone w stopniu wynikającym z obowiązujących przepisów,
- 9) do czasu objęcia obszaru siecią miejskiej kanalizacji sanitarnej i deszczowej plan dopuszcza kanalizację indywidualną i odprowadzanie

ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz powierzchniowe odwodnienie terenu.

§ 13

Plan ustala następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) jako podstawę zaopatrzenia w gaz do celów gospodarczych i grzewczych - projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia,
- 2) budowę sieci w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy.

§ 14

Plan ustala zaopatrzenie w ciepło poprzez realizację lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie.

§ 15

Plan ustala następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) rozbudowę sieci w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 3) lokalizowanie stacji trafo poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych terenach zgodnie z ustaleniami planu, przy uwzględnieniu przepisów szczególnych,
- 4) plan dopuszcza realizację stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- 5) zmiana lokalizacji stacji oraz lokalizacja dodatkowej stacji trafo nie wymaga zmiany ustaleń planu,
- 6) do czasu skablowania linii napowietrznych 15 kV obowiązuje dla linii strefa ochronna o szerokości 12 m oraz zasady zagospodarowania w strefie:
 - a) zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych,
 - b) lokalizację innych obiektów po uzyskaniu opinii ZE.

§ 16

Plan ustala zasadę zaopatrzenia w łącza telefoniczne z sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.

Rozdział III

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

§ 17

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN; 6MN; 7MN, 8MN; 9MN; 13MN; 14MN; 15MN; 16MN; 20MN; 21MN; 22MN; 23MN; 25MN plan ustala jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne w budynkach wolnostojących .
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w §17 ust. 1, plan ustala :
 - 1) budynki gospodarcze parterowe, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30.00 m², sytuowane w granicy działki lub zintegrowane z bryłą budynku mieszkalnego,
 - 2) budownictwo mieszkaniowe szeregowe dla terenu oznaczonego na rys. planu symbolem 20MN,
 - 3) usługi wbudowane w bryłę 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 (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140 z późniejszymi zmianami) Dział VIII, Rozdziały 2, 3 oraz Dział IX.
3. Plan ustala możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo-produkcyjnej w miejscach i zakresie oznaczonych na rysunku planu, z umożliwieniem odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu w ramach ustaleń określonych niniejszym planem.
4. W stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala następujące wymagania:
 - 1) podział działek oznaczony na rysunku planu,
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20MN plan dopuszcza zmianę ustalonego podziału na działki dla budownictwa szeregowego. Minimalna szerokość działki nie może być mniejsza od 6,0 m. Pozostałe ustalenia bez zmian,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - 4) wysokość budynków - do trzech kondygnacji,
 - 5) dach w budynkach mieszkalnych o kącie nachylenia 30°-45°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich,
 - 6) możliwość podpiwniczenia do wysokości 1,0 m nad poziomem terenu.
5. Plan ustala następujące wymagania dotyczące ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia wzdłuż ulic ażurowe wysokości 1,5 m według indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału,
 - 2) zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych.
6. Plan ustala powierzchnię aktywną przyrodniczo nie mniejszą niż 40% powierzchni działki.

7. Plan ustala, że na terenie oznaczonym symbolem 20MN przed przystąpieniem do podziału na działki, należy zlikwidować występujące nasypy i wykroty w granicach rekultywacji terenu oznaczonych na rysunku planu.

§ 18

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 17MN plan ustala jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w budynkach wolnostojących.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w §18 ust. 1, plan ustala:
 - 1) budynki gospodarcze parterowe, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30.00 m², sytuowane w granicy działki lub zintegrowane z bryłą budynku mieszkalnego,
 - 2) usługi wbudowane w bryłę 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 (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 140 z późniejszymi zmianami) Dział VIII, Rozdziały 2, 3 oraz Dział IX.
3. Plan dopuszcza wtórne podziały istniejących działek pod następującymi warunkami:
 - 1) powierzchnia działek po wtórnym podziale nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 2) do każdej działki nie przylegającej do oznaczonych na rysunku planu dróg 18KL, 23KL i 1KG należy zapewnić dostęp do drogi publicznej i dostęp urządzeń infrastruktury technicznej.
4. W stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala następujące wymagania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - 2) wysokość budynków - do trzech kondygnacji,
 - 3) dach w budynkach mieszkalnych o kącie nachylenia 30°-45°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich,
 - 4) możliwość podpiwniczenia do wysokości 1,0 m nad poziomem terenu.
5. Plan ustala następujące wymagania dotyczące ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia wzdłuż ulic ażurowe według indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 2) zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych.
6. Plan ustala powierzchnię aktywną przyrodniczo nie mniejszą niż 40% powierzchni działki.

§ 19

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 26MN; 27MN i 28MN plan ustala jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w §19 ust. 1, plan ustala :
 - 2) budynki gospodarcze parterowe, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30.00 m^2 , sytuowane w granicy działki lub zintegrowane z bryłą budynku mieszkalnego,
 - 3) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące 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 (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 140 z późniejszymi zmianami) Dział VIII, Rozdziały 2, 3 oraz Dział IX.
3. Plan umożliwia podziały na działki pod następującymi warunkami:
 - 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 800 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 400 m^2 dla zabudowy szeregowej,
 - d) 1500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej z usługami w budynkach wolnostojących,
 - 2) szerokość połączenia z otaczającymi ulicami nie może być mniejsza niż:
 - a) 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 6,0 m dla zabudowy szeregowej,
 - 3) do każdej działki nie przylegającej do oznaczonych na rysunku planu dróg 18KL, 22KL, 24KL, 25KL i 28KL, należy zapewnić dostęp do drogi publicznej i dostęp urządzeń infrastruktury technicznej.
4. W stosunku do nowej zabudowy plan ustala następujące wymagania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - 2) wysokość budynków - do trzech kondygnacji,
 - 3) dach o kącie nachylenia 30° - 45° , obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich,
 - 4) możliwość podpiwniczenia do wysokości 1,0 m nad poziomem terenu.
5. Plan ustala następujące wymagania dotyczące ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia wzdłuż ulic ażurowe wysokości 1,5 m według indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału,

- 2) zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych.
6. Plan ustala powierzchnię aktywną przyrodniczo nie mniejszą niż 40% powierzchni działki.
7. Plan ustala, że na terenach oznaczonych symbolami 26MN i 27MN przed przystąpieniem do podziału na działki, należy zlikwidować występujące nasypy i wykroty w granicach rekultywacji terenu oznaczonych na rysunku planu.

§ 20

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 31MN; 32MN; 33MN; 35MN; 36MN; 37MN; 38MN; 39MN; 40MN; 41MN; 42MN; 43MN; 44MN; 45MN; 46MN; 47MN; 48MN plan ustala zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagospodarowania terenu.
2. Plan dopuszcza odbudowę, rozbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków mieszkalnych, przy zachowaniu maksimum 50% powierzchni zabudowy działki.
3. Plan dopuszcza realizację nowych budynków gospodarczych na działkach zabudowanych, przy zachowaniu maksimum 50% powierzchni zabudowy działki.
4. Plan dopuszcza nadbudowę poddasza użytkowego przy zachowaniu kąta nachylenia dachu 30°-45°.
5. Dla działek niezabudowanych plan ustala:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do gzymsu – okapu – 8,5 m,
 - 3) w przypadku zastosowania poddasza użytkowego obowiązuje kąt nachylenia dachu 30°-45°,
 - 4) możliwość podpiwniczenia do wysokości 1,0 m nad poziomem terenu,
 - 5) powierzchnię aktywną przyrodniczo nie mniejszą niż 20% powierzchni działki.

Rozdział IV

Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonego na rysunku planu symbolem UMN.

§ 21

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 50UMN plan ustala jako przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe.
2. Plan ustala budownictwo mieszkaniowe jako przeznaczenie dopuszczalne.
3. Plan ustala ograniczenie rodzaju stosowanych usług do pomieszczeń handlowych, biurowych, gastronomicznych i rzemiosła oraz usług komunikacji.
4. Plan dopuszcza:

- 1) podział wtórny terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości połączenia z otaczającymi ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 3KL1/2, 28KL1/2 i 44KL1/2 – 20,0 m,
 - 2) integrację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w ramach działki i w ramach obiektów,
 - 3) wydzielenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w odrębne działki.
5. W stosunku do terenów i zabudowy plan ustala następujące wymagania:
- 1) zachowanie możliwości dojazdu z otaczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KL1/2; 28KL1/2; 44KL1/2, przy wtórnym podziale terenu,
 - 2) minimalną szerokość działki wzdłuż ulicy nie mniejszą niż 20,0 m,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
 - 4) wysokość budynków do 2 kondygnacji,
 - 5) możliwość realizacji poddasza użytkowego z dachami o kącie nachylenia 30°-45° jako trzeciej kondygnacji,
 - 6) ogrodzenia - ażurowe o wysokości 1,5 m z zakazem stosowania prefabrykatów żelbetowych,
 - 7) dla zabudowy mieszkaniowej szerokość strefy izolacyjnej od granicy terenu istniejącej stacji paliw nie może być mniejsza niż 20,0 m.
6. Plan ustala obowiązek zapewnienia koniecznej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie określonym w ust. 1.
7. Plan ustala likwidację, przed przystąpieniem do wtórnego podziału, występujących nasypów i wykrotów, w granicach rekultywacji terenu oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział V

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

§ 22

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe usługi handlu, rzemiosła i gastronomii.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi hotelowe i stację paliw.
3. Plan dopuszcza wydzielenie poszczególnych usług w obrębie terenu na zasadzie wtórnego podziału.
4. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu:
 - 1) z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KL1/2,
 - 2) plan dopuszcza obsługę z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG1/4 (ul. Warszawska) na zasadzie prawoskrętów, przy zachowaniu min.

70,0 m odległości od skrzyżowania ulic Warszawskiej (1KG1/4) i Ksawerowskiej (2KL1/2) oraz Warszawskiej (1KG1/4) i oznaczonej symbolem 10KL1/2.

5. W stosunku do terenów i zabudowy plan ustala następujące wymagania:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
 - 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji,
 - 3) możliwość realizacji poddasza użytkowego z dachami o kącie nachylenia 30°-45° jako trzeciej kondygnacji,
 - 4) ewentualne ogrodzenia - ażurowe o wysokości 1,5 m z zakazem stosowania prefabrykatów żelbetowych.
6. Plan ustala obowiązek zapewnienia koniecznej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie określonym w ust. 1.

§ 23

(Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U plan ustala jako przeznaczenie podstawowe usługi handlu, rzemiosła i gastronomii.

Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi biurowe, hotelowe i kultury.

Plan ustala zachowanie istniejącego obiektu z dopuszczeniem odbudowy, rozbudowy, przebudowy i remontu oraz możliwości sytuowania nowych obiektów na terenie.

W stosunku do terenów i zabudowy plan ustala następujące wymagania:

- 1) możliwość wtórnego podziału na działki,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji,
- 4) ewentualne ogrodzenia - ażurowe o wysokości 1,5 m z wykluczeniem prefabrykatów żelbetowych.

(Plan ustala obowiązek zapewnienia koniecznej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie określonym w ust. 1.

§ 24

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 30U plan ustala jako przeznaczenie podstawowe usługi handlu, rzemiosła i gastronomii.

Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala zabudowę mieszkaniową i przemysł nieuciążliwy.

W stosunku do terenów i zabudowy plan ustala:

- 1) możliwość wtórnego podziału na działki,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji,
- 4) możliwość realizacji poddasza użytkowego z dachami o kącie nachylenia 30°-45°, jako trzeciej kondygnacji,

- 5) możliwość podpiwniczenia do wysokości 1,0 m nad poziomem terenu,
- 6) ewentualne ogrodzenia - ażurowe o wysokości 1,5 m z wykluczeniem prefabrykatów żelbetowych.

Plan ustala obowiązek zapewnienia koniecznej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie określonym w ust. 1.

§ 25

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 34U plan ustala zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i zagospodarowania terenu.
2. Plan dopuszcza odbudowę, rozbudowę, przebudowę i remont istniejących obiektów bez zwiększania powierzchni zabudowy terenu.
3. Na terenie określonym w ust. 1 plan dopuszcza realizację nowych obiektów handlowych sytuowanych w granicach obowiązujących linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu, o wysokości i rozwiązaniu dachu nawiązującymi do budynków sąsiadujących.

Rozdział VI

Ustalenia szczegółowe dla terenów przemysłowych oznaczonych na rysunku planu symbolem PN.

§ 26

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 11PN i 18PN plan ustala zachowanie istniejącej zabudowy przemysłu w zakresie zagospodarowania terenu i obiektów.
2. Plan dopuszcza przebudowę, odbudowę, rozbudowę i remont oraz porządkowanie istniejącego układu przestrzennego w oparciu o projekty opracowane w granicach terenu oznaczonego numerem i symbolem.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11PN plan dopuszcza możliwość lokalizowania funkcji mieszkaniowej dla właścicieli działek.
4. W stosunku do terenów i zabudowy plan ustala następujące wymagania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
 - 2) wysokość zabudowy do 14,0 m,
5. Obowiązuje działalność nie powodująca oddziaływania:
 - szczególnie szkodliwego dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - mogącego pogorszyć stan środowiska,

stosownie do treści § 1 i § 2 Rozporządzenia MOŚZN. i L z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzaju inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz.U. Nr 93, poz. 589).

6. Plan ustala ograniczenie ilości emitowanego hałasu na granicy z terenami mieszkaniowymi do 40 Db.
7. Plan ustala stosowanie ogrodzeń ażurowych z wykluczeniem prefabrykatów żelbetowych.
8. Plan ustala stosowanie ogrodzeń ażurowych z wykluczeniem prefabrykatów żelbetowych.
9. Plan ustala obowiązek zapewnienia koniecznej ilości miejsc postojowych dla samochodów na terenach określonych w ust. 1.

Rozdział VII

Ustalenia szczegółowe dla terenu urządzeń komunikacji samochodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KS.

§ 27

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 51 KS plan ustala zachowanie istniejącej stacji paliw i zagospodarowania terenu.
2. Plan dopuszcza odbudowę, przebudowę, rozbudowę i remont w ramach terenu, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział VIII

Ustalenia szczegółowe dla terenów urządzeń elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem EE

§ 28

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3EE; 5EE; 10EE; 19 EE; 24EE; 29EE; 49EE plan ustala jako przeznaczenie podstawowe stacje transformatorowe wewnętrzne.
2. Plan ustala zachowanie istniejącej stacji trafo na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 49EE.
3. Plan dopuszcza sytuowanie obiektów kubaturowych stacji transformatorowych w linii rozgraniczającej ulicy.

Rozdział IX

Ustalenia szczegółowe dla terenów ulic, dojazdów, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami KG; KL; KD; KW; KX.

§ 29

1. Na terenie oznaczonym symbolem 1KG1/4 plan ustala ulicę główną o szerokości:
 - 1) w liniach rozgraniczających 43÷45 m.
 - 2) jezdni 14 m o czterech pasach ruchu.
2. Plan ustala wydzielone torowisko tramwajowe o szerokości 10,0 m.
3. Plan ustala po stronie zachodniej pętlę tramwajową w istniejących liniach rozgraniczających.
4. Plan ustala skrzyżowania z ulicami 2KL, 10KL i 45KG jako skrzyżowania ze wszystkimi relacjami skrotnymi i sygnalizacją świetlną.
5. Plan ustala skrzyżowanie z ulicą 23KL na zasadach prawoskrotnów.

§ 30

1. Na terenie oznaczonym symbolem 45KG1/4 plan ustala ulicę główną o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) 25 m pomiędzy ulicami 1KG1/4 i 36KL1/2,
 - 2) 30m pomiędzy ulicami 36KL1/2 i 3KL1/2.
2. Plan ustala szerokość jezdni na 12,0 m o czterech pasach ruchu.
3. Plan ustala skrzyżowania z ulicami 1KG1/4, 36KL1/2, 44KL1/2 i 3KL1/2 jako skrzyżowania z wszystkimi relacjami skrotnymi.
4. Plan ustala skrzyżowania z ulicami 30KL1/2, 32KL1/2, 34KL1/2, 38KL1/2, 40KL1/2 i 42KL1/2 na zasadach prawo- skrotnów.
5. Plan ustala obsługę komunikacyjną stacji paliw zlokalizowanej na terenie 51KS na zasadach istniejących.

§ 31

1. Na terenach oznaczonych symbolami 3KL1/2, 36KL1/2 plan ustala ulice lokalne o szerokościach w liniach rozgraniczających 20 m.
2. Plan ustala szerokość jezdni 7,0 m o dwóch pasach ruchu.

§ 32

Na terenie oznaczonym symbolem 2KL1/2 plan ustala ulicę lokalną o szerokościach w liniach rozgraniczających 20 m i szerokości jezdni - 7,0 m o dwóch pasach ruchu.

§ 33

1. Na terenie oznaczonym symbolem 10KL plan ustala ulicę lokalną o szerokości jezdni 6,0 m o dwóch pasach ruchu.
2. Plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1) 20 m od ulicy o symbolu 1KG1/2 do 9KL1/2,
 - 2) 15 m od ulicy o symbolach 9KL1/2 do 3KL1/2.

§ 34

Na terenach oznaczonych symbolami 9KL1/2, 18KL1/2, 23KL1/2, 44KL1/2 plan ustala ulice lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających - 15,0 m i szerokości jezdni 6,0 m o dwóch pasach ruchu.

§ 35

Na terenach oznaczonych symbolami 6KL1/2, 11KL1/2, 12KL1/2, 20KL1/2, 24KL1/2, 28KL1/2, 30KL1/2, 32KL1/2, 34KL1/2, 38KL1/2, 40KL1/2, 42KL1/2 plan ustala ulice lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m i szerokości jezdni 6,0 m o dwóch pasach ruchu.

§ 36

Na terenach oznaczonych symbolami 7KL1/2, 19KL1/2, 25KL1/2 plan ustala ulice lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m i szerokości jezdni 6,0 m o dwóch pasach ruchu.

§ 37

Na terenie oznaczonym symbolem 22 KL1/2 plan ustala ulicę lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 14,0 m i szerokości jezdni 6,0 m o dwóch pasach ruchu.

§ 38

Na terenie oznaczonym symbolem 21 KD1/2 plan ustala ulicę dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m i szerokości jezdni 6,0 m o dwóch pasach ruchu.

§ 39

Na terenie oznaczonym symbolem 16KW plan ustala ulicę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.

§ 40

1. Na terenach oznaczonych symbolami 14KX, 15KX, 26KX, 27KX, 29KX, 31KX, 33KX, 35KX, 37KX, 39KX, 41KX, 43KX plan ustala ciągi piesze o liniach rozgraniczających według rysunku planu.
2. Plan dopuszcza wykorzystanie ciągów 14KX i 15KX jako pieszo-jezdnym, umożliwiającym połączenie drogi wewnętrznej 16KW z układem komunikacyjnym miasta (1KG ul. Warszawska).

Rozdział X

Ustalenia końcowe

§ 41

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%.

§ 42

W granicach obszaru objętego planem traci moc ogólny plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego Pabianic, zatwierdzony Uchwałą Nr XXII/226/92 Rady Miasta Pabianic z dnia 14 października 1992 r. (Dz.Urz. W.Ł. Nr 11, poz. 182 z dnia 9.12. 1992 roku) zmieniony Uchwałą Nr XX/210/96 Rady Miasta Pabianic z dnia 19 czerwca 1996 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zmian planu ogólnego (Dz.Urz. W.Ł. Nr 16, poz.106 z dnia 24.07.1996 r.) oraz Uchwałą Nr XIV/114/99 Rady Miasta Pabianic z dnia 16 czerwca 1999 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zmian planu ogólnego (Dz.Urz. W.Ł. Nr 93, poz.1043 z dnia 29.07.1999 r.) .

§ 43

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 44

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Pabianic

Leszek Maliński