UCHWAŁA NR XXIV/268/16
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH

z dnia 3 marca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice położonej między ulicami: ul. „Grota" Roweckiego, ul. Grobelną i rzeką Dobrzynką

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn zm.[1)]), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice położonej między ulicami: ul. „Grota" Roweckiego, ul. Grobelną i rzeką Dobrzynką, zwany dalej „planem", nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic" przyjętej uchwałą Nr XXVII/316/12 z dnia 20 czerwca 2012 r. Rady Miejskiej w Pabianicach.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice położonej między ulicami: ul. „Grota" Roweckiego, ul. Grobelną i rzeką Dobrzynką, składający się:

1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, w postaci rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic – stanowiącej Załącznik Nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – stanowiącego Załącznik Nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącego Załącznik Nr 3 do uchwały

– w związku z uchwałą Nr LII / 669 / 14 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice położonej między ulicami: ul. „Grota" Roweckiego, ul. Grobelną i rzeką Dobrzynką.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają:

1) od północy: ul. Grobelna (południowa linia rozgraniczająca drogi);

2) od wschodu: rzeka Dobrzynka (zachodnia linia rozgraniczająca rzeki);

3) od południa: ul. „Grota" Roweckiego (północna linia rozgraniczająca drogi);

4) od zachodu: ul. Kilińskiego (wschodnia linia rozgraniczająca drogi), rzeka Pabianka (północno – zachodnia linia rozgraniczająca rzeki), zachodnie granice działek nr ew. 15/21, 15/20, 15/19, 15/18, 15/17 (obręb 13).

4. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia w zakresie:

1) przeznaczenia terenów oraz przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1731, 1777, 1830 i 1890.

6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości;

13) granic terenów lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2. W planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – z uwagi na niewystępowanie takich dóbr;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

3. Ustalenia planu dzielą się na:

1) ogólne – mające zastosowanie dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem;

2) szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów, uzupełniające ustalenia ogólne.

4. Rysunek planu zawiera ustalenia oraz oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym i informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku planu.

5. Definiując ustalenia planu dla poszczególnych terenów, sporządzając wypisy i wyrysy z planu oraz badając zgodność planowanych na obszarze gminy przedsięwzięć z ustaleniami planu, należy brać pod uwagę zapisy zawarte we wszystkich rozdziałach uchwały oraz rysunek planu.

6. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy identyfikować w oparciu o miary ich lokalizacji lub punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu, a w przypadku braku tych miar, poprzez odczyt w oparciu o skalę rysunku planu.

7. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów, wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień 09 lutego 2016 r.

§ 3. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) działka budowlana – działka budowlana w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu linia ograniczająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy (na nie więcej niż 1,50 m): podziemnych części budynku, urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, tarasy, elementów nadwieszeń takich jak: łączniki, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu - o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej;

3) obowiązująca linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu linia ograniczająca część działki budowlanej, na której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku (uwzględniającej całość bryły budynku), z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy (na nie więcej niż 1,50 m): podziemnych części budynku, urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, tarasy, elementów nadwieszeń takich jak: łączniki, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu - o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

4) obiekty budowlane funkcjonujące sezonowo – w szczególności: altany, ogródki gastronomiczne, kioski, pawilony sprzedaży, wystawiennicze i inne, o powierzchni każdego z nich nie większej niż 50 m², wysokości do najwyższego punktu przekrycia dachu do 5 m i lokalizowane na nie dłużej niż 6 miesięcy;

5) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;

6) przepisy odrębne – obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ostateczne decyzje administracyjne;

7) przeznaczenie podstawowe terenu – rodzaj przeznaczenia terenu w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej, który dominuje na działce budowlanej, jest realizowany w pierwszej kolejności i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;

8) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia (zabudowy na danej działce budowlanej lub powierzchnia użytkowa w przypadku lokali i pomieszczeń wbudowanych) realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego zajmuje nie więcej niż 70% powierzchni możliwej do zrealizowania w ramach przeznaczenia podstawowego terenu;

9) rysunek planu – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 ust. 2 pkt. 2 uchwały;

10) strefy ochrony konserwatorskiej – strefy ustalone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zamieszczone na rysunku planu, dla których w ustaleniach ogólnych sformułowano wymogi dotyczące ochrony elementów dziedzictwa kulturowego i ich otoczenia;

11) szyld informacyjny – informacja wizualna, wykonana w formie tablicy, określającej nazwę przedsiębiorcy lub instytucji oraz miejsce i rodzaj prowadzonej działalności, zamontowana na budynku lub ogrodzeniu, przy czym jej powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m²;

12) teren – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określona symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi ten teren spośród innych;

13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

14) usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej – w szczególności: usługi gastronomii, hotelarskie, handlu, myjnie, stacje obsługi pojazdów i inne;

15) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów

§ 4. 1. Dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu oraz ich symbole:

1) UC – tereny zabudowy usługowej i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

2) UMW – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) UO – teren zabudowy usług oświaty;

4) UZ – teren zabudowy usług zdrowia;

5) UP – teren zabudowy usługowej z zachowaniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;

6) US – tereny usług sportu i rekreacji;

7) U – tereny zabudowy usługowej;

8) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej;

9) EE – teren elektroenergetyki;

10) WS – tereny wód powierzchniowych – rzeka i zbiorniki wodne;

11) KD – tereny dróg, w tym:

a) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

b) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

c) KDW – teren dróg wewnętrznych.

2. Ustala się następujący sposób oznaczania terenów wyodrębnionych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi:

1) symbole literowe oznaczają przeznaczenie podstawowe terenów zgodne z ustaleniami ust. 1.;

2) liczby porządkowe oznaczają wyznaczone w planie tereny, dla których ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Nakaz realizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi oraz obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Możliwość przebudowy, nadbudowy i bieżącej konserwacji istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy.

3. Możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

1) stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2) obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo.

4. Dla istniejącej zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania terenu, przy przebudowie dopuszcza się zachowanie dotychczasowych wskaźników dotyczących zasad zagospodarowania terenu, bez konieczności dostosowywania ich do zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych.

5. Dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

6. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

7. Maksymalne wysokości zabudowy określone w Rozdziale 12 nie dotyczą masztów, dźwigów, elementów technologicznych, których wysokość łącznie z budynkiem nie może przekraczać 35 m.

8. W zakresie zagospodarowania działek budowlanych ustala się:

1) możliwość wyznaczenia nowych dróg wewnętrznych przy uwzględnieniu ustaleń § 20 ust. 2 uchwały;

2) dla działek niezainwestowanych nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośredniego lub przez drogę wewnętrzną – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp;

3) dla działek zainwestowanych nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – zachowanie istniejącego dostępu lub wyznaczenie nowego zgodnie z ustaleniami planu.

§ 6. W zakresie zasad sytuowania reklam ustala się:

1) zakaz lokalizowania reklam mogących zmniejszyć standard funkcjonowania terenów i obiektów, w szczególności przysłaniających otwory okienne lub drzwiowe;

2) zakaz lokalizowania reklam emitujących oświetlenie fosforyzujące lub o zmiennym natężeniu;

3) lokalizacja szyldów informacyjnych jedynie w obszarze działki budowlanej, na której prowadzona jest dana działalność;

4) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.

§ 7. W zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych ustala się:

1) realizacja ogrodzeń przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowych o prześwicie wynoszącym co najmniej 40% powierzchni ogrodzenia;

2) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,80 m;

3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych typu płytowego.

Rozdział 4.
Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej terenu w powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

1) infrastruktury technicznej;

2) stacji paliw w terenie KS;

3) dróg publicznych;

4) centrów handlowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą;

5) parkingów i garaży;

6) zabudowy usługowej na terenach UC, U, UP;

7) parków rozrywki, pól golfowych i stadionów wraz z infrastrukturą;

8) budowli przeciwpowodziowych;

9) budowli piętrzących wodę;

10) obiektów wymienionych w § 14 pkt. 3 lit. b.

3. Zakaz wprowadzania zanieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

4. Zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenów odpadów zaliczonych według przepisów odrębnych do kategorii odpadów niebezpiecznych.

5. Obowiązek ochrony przed hałasem terenów, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych:

1) oznaczonych UMW, UZ – jako terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) oznaczonych UO – jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) oznaczonych US – jako terenów rekreacyjno – wypoczynkowych; w przypadku realizacji uzupełniającej funkcji zabudowy hotelowej – ochrona obowiązywać będzie również w nocy;

4) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

6. Dla prawidłowego funkcjonowania oraz obsługi technicznej rzeki – możliwość realizacji urządzeń wodnych na rzece i w jej bezpośrednim sąsiedztwie, jej regulacji, prowadzenia prac konserwacyjnych oraz wykonywania dróg technologicznych w oparciu o przepisy odrębne.

§ 9. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnego Neru zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem znajduje się teren projektowanego zbiornika retencyjnego „Roweckiego”, ujęty w wykazie Aneksu do Wojewódzkiego Programu Małej Retencji dla województwa łódzkiego, obejmujący działki ewidencyjne nr 13-135/2 i 13-15/27.

§ 10. Obszar objęty planem należy do Pabianickiej Wielofunkcyjnej Strefy Turystycznej wyznaczonej w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”.

Rozdział 5.
Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. Ustala się ochronę następujących budynków, oznaczonych na rysunku planu, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków na mocy przepisów odrębnych:

1) budynku fabrycznego spółki akcyjnej Polska Żarówka OSRAM, ul. Grobelna 4, nr ewidencyjny działki 13-17;

2) willi (późn. szkoła muzyczna), ul. Grobelna 6, nr ewidencyjny działki 13-16.

§ 12. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, formy ochrony w postaci stref:

1) ścisłej ochrony konserwatorskiej;

2) ograniczonej ochrony konserwatorskiej;

3) ochrony archeologicznej, obejmującej obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych;

4) ochrony krajobrazu, obejmującej m. in. dolinę rzeki Dobrzynki na zachód od ul. Bugaj pomiędzy ulicami: Grobelną i „Grota" Roweckiego.

§ 13. Ustala się następujące wymogi dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) ochronę budynków będących w gminnej ewidencji zabytków poprzez:

a) ochronę zachowanych historycznych rozwiązań: elewacji, dachu, bryły i wystroju (proporcji otworów do ściany, detalu, rozwiązań materiałowych),

b) zmiana funkcji i przeznaczenia, rozbudowa, działania remontowe i przekształcenia wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla obszaru objętego planem – w przypadku znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym – postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujące wymogi w strefach ochrony:

1) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej:

a) ochrona układu urbanistyczno – architektonicznego, w tym utrwalenie w przestrzeni zasad historycznego rozplanowania oraz historycznych podziałów własnościowych oraz dążenie do zachowania elementów historycznych obszaru, przy jednoczesnym uzupełnianiu brakującej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) możliwość adaptacji na nową funkcję zespołów pofabrycznych przy zachowaniu charakterystycznych elementów wnętrz i cech zewnętrznych obiektów zespołu,

c) nową zabudowę należy wprowadzić w nawiązaniu do ukształtowanej zachowanej zabudowy poszczególnych działek i zespołów historycznych,

d) zakaz sytuowania na ścianach budynków reklam i szyldów przesłaniających detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,

e) zakaz umieszczania reklam na obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków (GEZ), z zastrzeżeniem możliwości umieszczenia szyldów informacyjnych,

f) zakaz wprowadzania kolorystyki konkurującej z kolorystyką obiektów wpisanych do GEZ,

g) zmiany w wystroju plastycznym przestrzeni publicznej, w szczególności reklamy i kolorystyka budynków nie mogą zdominować przestrzeni w sąsiedztwie budynków wpisanych do GEZ;

2) w strefie ochrony archeologicznej (cały obszar objęty planem) obejmującej obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych przy realizacji robót ziemnych nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Wydawanie pozwoleń na badania archeologiczne oraz ich zakres regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;

3) w strefie ochrony krajobrazu utrzymanie i ochrona układów kompozycyjnych oraz walorów krajobrazowych poprzez:

a) nakaz ochrony istniejących kompleksów zieleni,

b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem wznoszenia i utrzymania urządzeń, instalacji, zbiorników, sieci infrastruktury technicznej, budowli piętrzących wodę oraz służących obsłudze rzeki – przy wprowadzeniu regulacji wynikających z przepisów odrębnych,

c) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych dla ścieżek pieszych na terenach WS.

Rozdział 6.
Ustalenia ogólne w zakresie sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

§ 15. 1. Dla terenów zagrożonych zalaniem (w zasięgu strefy wody stuletniej) ustala się:

1) zakaz realizacji nowej zabudowy (nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz budowli i urządzeń przeciwpowodziowych);

2) możliwość utrwalania istniejącej zabudowy poprzez prace remontowe i modernizacyjne, przy czym dla remontowanej i modernizowanej zabudowy nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych eliminujących powstawanie szkód w wyniku powodzi;

3) zakaz lokalizowania obiektów o utrudnionej ewakuacji, w szczególności obiektów oświaty, zamieszkania zbiorowego, przychodni zdrowia, obiektów przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;

4) zakaz lokalizowania obiektów, w których przechowuje się ruchome zabytki kultury;

5) zakaz realizacji indywidualnej kanalizacji sanitarnej oraz ujęć wód podziemnych;

6) zakaz zmian ukształtowania rzeźby terenu z wyjątkiem prac związanych z systemem ochrony przeciwpowodziowej oraz regulacją rzeki;

7) zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;

8) możliwość lokalizacji zbiorników retencjonujących wodę.

2. Dla terenów będących w zasięgu strefy potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie ustala się:

1) możliwość utrwalania istniejącej zabudowy poprzez prace remontowe i modernizacyjne, przy czym dla remontowanej i modernizowanej zabudowy nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych eliminujących powstawanie szkód w wyniku podtapiania;

2) zakaz zmian ukształtowania rzeźby terenu z wyjątkiem prac związanych z systemem ochrony przeciwpowodziowej;

3) możliwość budowy obiektów pod warunkiem:

a) wprowadzenia rozwiązań technicznych eliminujących powstawanie szkód w wyniku podtapiania,

b) realizacji zabudowy jako niepodpiwniczonej;

4) zakaz lokalizowania obiektów, w których przechowuje się ruchome zabytki kultury;

5) zakaz realizacji indywidualnej kanalizacji sanitarnej oraz ujęć wód podziemnych;

6) zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;

7) możliwość lokalizacji zbiorników retencjonujących wodę.

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) zharmonizowanie w zakresie kolorystyki i użytych materiałów powtarzalnych elementów zagospodarowania – w obrębie poszczególnych grup wyposażenia, w szczególności ławek, latarni, nawierzchni chodników;

2) zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom niepełnosprawnym;

3) oświetlenie terenów;

4) w zakresie zasad lokalizacji reklam – uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały w tym zakresie.

Rozdział 8.
Ustalenia ogólne w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału.

2. Możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów (powierzchnia, szerokość frontu, kąt położenia granic działek) nowych działek jak dla działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów na warunkach, o których mowa w niniejszym Rozdziale oraz Rozdziale 12 uchwały zawierającym ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 18. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji rzeki, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, powiększenia istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w niniejszym Rozdziale oraz w Rozdziale 12 uchwały) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

2. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w Rozdziale 12 uchwały minimalnych parametrów nowych działek budowlanych o nie więcej niż 5% ich wartości w przypadkach, kiedy wydzielenie działek o takich parametrach nie jest możliwe.

3. Minimalne szerokości frontów nowych działek budowlanych nie dotyczą działek utworzonych wokół placów do zawracania, którymi zakończone są drogi wewnętrzne.

4. Dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki lub nieruchomości zgodnie z planem.

5. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

6. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastrukturalnych, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu do drogi publicznej – bezpośredniego lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej z uwzględnieniem zasad tworzenia dróg wewnętrznych określonych w § 20 ust. 2 uchwały.

7. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane ustala się:

1) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;

2) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 10° względem określonego w pkt. 1 z uwagi na istniejące uwarunkowania;

3) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania dodatkowych zjazdów z ul. Kilińskiego (poza obszarem objętym planem).

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ drogowy, w tym:

1) droga klasy głównej – ul. Kilińskiego (poza obszarem objętym planem);

2) droga klasy zbiorczej – ul. „Grota” Roweckiego (częściowo w obszarze objętym planem – oznaczona KDZ);

3) droga klasy lokalnej – ul. Grobelna (poza obszarem objętym planem);

4) droga klasy dojazdowej – droga projektowana (oznaczona KDD);

5) droga wewnętrzna (oznaczona KDW).

2. Dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku podziałów ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych, dojazdowych (D) oraz wewnętrznych, a w drugiej kolejności z dróg głównych i zbiorczych (Z).

3. Dla dróg publicznych i drogi wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno – techniczne:

l.p.	oznaczenie odcinka drogi	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość w liniach rozgraniczających (wg rysunku planu)	ustalenia dodatkowe
1.	KDZ – fragment drogi publicznej klasy zbiorczej	ul. „Grota” Roweckiego	fragment ulicy na długości około 89m, o szerokości wynikającej z przebiegu granic istniejących działek – ok. 8 m	– przebieg w śladzie drogi istniejącej – możliwość lokalizacji miejsc parkingowych;
2.	KDD – 1x2 droga publiczna	projektowana	szerokość – 12m	– przebieg w śladzie drogi istniejącej – miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań, – możliwość lokalizacji miejsc parkingowych;
3.	KDW – 1x2 droga wewnętrzna	projektowana	szerokość – 10m	– projektowana w nowym śladzie;

§ 20. 1. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w § 19 ust. 3 ustala się dodatkowo:

1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

2) z uwagi na wskazanie terenów dróg jako terenów przestrzeni publicznej – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały;

3) lokalizację chodników co najmniej jednostronnie;

4) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych;

5) możliwość wprowadzania zieleni przydrożnej w miejscach, gdzie jest to możliwe technicznie;

6) możliwość lokalizowania punktów obsługi podróżnych w formie wiat przy przystankach komunikacji publicznej, (ujednoliconych w ramach ciągu ulicznego) w tym wiat z kioskami o powierzchni każdego z nich nie większej niż 8 m² i wysokości max. 3,5m w ilości nie większej niż 1 kiosk na każdym przystanku;

7) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury;

8) z uwagi na położenie terenów w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały.

2. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

1) szerokość wydzielanej działki drogi wewnętrznej wynosząca co najmniej 8 m;

2) wydzielanie dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;

3) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do przyległych nieruchomości;

4) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury;

6) dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) możliwość lokalizacji nad drogami łączników kubaturowych o maksymalnej szerokości 3 m i maksymalnej wysokości 4 m.

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym zarówno postojowych jak i garażowych, na terenach nowych inwestycji ustala się ich następujące ilości, przy czym dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 1 miejsce na każde mieszkanie;

2) dla usług gastronomicznych, co najmniej 1 miejsce na każde 5 m² powierzchni konsumpcyjnej obiektu;

3) dla usług hotelowych, co najmniej 1 miejsce na dwa pokoje hotelowe;

4) dla usług handlu, co najmniej 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży;

5) dla usług oświaty, co najmniej 1 miejsce na 2 pomieszczenia do nauczania;

6) dla usług pozostałych, co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;

7) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – co najmniej 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej;

8) ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych i autokarów należy ustalić w sposób indywidualny, dostosowany do programu zamierzenia inwestycyjnego;

9) o ile wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów – możliwość zaspokojenia potrzeb parkingowych w liniach rozgraniczających innych terenów – bezpośrednio przylegających do danego lub wskazanych w ustaleniach szczegółowych – przy czym:możliwość realizacji miejsc parkingowych w terenach dróg musi wynikać z ustaleń § 19 w tym zakresie.

4. Na terenie dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu w obszarze objętym planem ustala się minimalne ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wskazanej w przepisach odrębnych.

5. Realizacja miejsc parkingowych (postojowych i garażowych) jedynie jako towarzyszących realizowanej funkcji (przeznaczeniu terenu) z uwzględnieniem zapisów ust. 3 pkt. 9 lit. b.

§ 21. 1. W zakresie szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) wyklucza się sytuowanie pod jezdnią drogi publicznej, nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji sanitarnej lub deszczowej i z wyjątkiem przejść poprzecznych;

2) dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą pod jezdnią w przypadku, kiedy zabudowa i wymagania techniczne uniemożliwiają inną lokalizację.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) realizację sieci wodociągowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość lokalizacji w innych terenach, przy zapewnieniu dostępu w celach eksploatacyjnych;

3) dopuszczenie na warunkach określonych w przepisach odrębnych, jako źródeł zaopatrzenia w wodę:

a) indywidualnych ujęć wód podziemnych (za wyjątkiem terenów w granicach zasięgu wody stuletniej i strefy potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie),

b) wód powierzchniowych rzeki Dobrzynki i Pabianki,

c) indywidualnych ujęć głębinowych wody;

4) realizację sieci w układach pierścieniowych, z adaptacją sieci istniejącej;

5) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych, zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach odrębnych*;*

6) dostawy wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) realizację kanalizacji sanitarnej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość lokalizacji w innych terenach, przy zapewnieniu dostępu w celach eksploatacyjnych;

3) przy budowie sieci konieczność realizacji rozgałęzień poza granice jezdni;

4) w granicach strefy zasięgu wody stuletniej i strefy potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie oznaczonych na rysunku planu – zakaz realizacji indywidualnej kanalizacji sanitarnej;

5) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi;

6) budowę indywidualnych przyłączy kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

7) możliwość lokalizacji nowych pompowni ścieków.

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) lokalizację kanalizacji deszczowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość lokalizacji w innych terenach, przy zapewnieniu dostępu w celach eksploatacyjnych;

3) zagospodarowanie wód deszczowych na terenie działki budowlanej lub retencjonowanie ich przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, gdy pozwalają na to warunki wodno – glebowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych;

5) separację zanieczyszczeń u źródeł ich powstawania, nie zaś na końcu systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;

6) możliwość budowy wylotów kanalizacji deszczowej do rzeki Dobrzynki i Pabianki z obowiązkiem stosowania metod podczyszczania ścieków, w oparciu o przepisy odrębne;

7) zakaz kształtowania terenu działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;

8) zakaz wyprowadzania wód opadowych z terenów działek budowlanych na teren innych działek (np. poprzez rynsztoki odprowadzające wody opadowe z rynien lub zmianę ukształtowania terenu).

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wyposażenia każdej z nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, a następnie ich wywóz w systemie zorganizowanym przez uprawnione do tego podmioty, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminach z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci napowietrznej lub kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia z bezpośrednim dosyłem energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4/0,23 kV zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) budowę i rozbudowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, przy czym dopuszcza się przebieg sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zapewnieniu dostępu w celach eksploatacyjnych;

4) lokalizację wnętrzowych stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;

5) w zakresie stacji transformatorowych dopuszczenie:

a) realizacji stacji SN/nn jako wbudowanych,

b) lokalizacji stacji transformatorowych słupowych SN/nn z możliwością ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg;

6) szerokości stref oddziaływania dla przebiegu linii napowietrznych LN 110 kV – 29 m (po 14,50 m od osi linii na stronę), przy czym dopuszcza się zmianę stref, w indywidualnych przypadkach, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

7) zasady zagospodarowania części terenów objętych strefami oddziaływania, określone są w przepisach odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) realizację sieci gazowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość lokalizacji w innych terenach przy zapewnieniu dostępu w celach eksploatacyjnych;

3) jako podstawowe źródło zasilania w gaz – istniejąca sieć gazowa niskiego ciśnienia zlokalizowana w ul. „Grota" Roweckiego (poza obszarem objętym planem) oraz projektowana sieć gazowa niskiego ciśnienia zlokalizowana w ul. Grobelnej (poza obszarem objętym planem).

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) realizację sieci cieplnej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość lokalizacji w innych terenach przy zapewnieniu dostępu w celach eksploatacyjnych;

3) zaopatrzenie ze źródeł:

a) lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z miejskiej sieci cieplnej,

c) odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i innych, z wyłączeniem turbin wiatrowych.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) obsługę z sieci istniejącej i projektowanej;

2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;

4) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;

5) zakaz lokalizacji obiektów bazowych telekomunikacji elektronicznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UMW, UZ, UO.

10. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

1) zakaz stosowania turbin elektrowni wiatrowych; zakaz nie dotyczy turbin o mocy nieprzekraczającej 0,5 kW, służących wyłącznie zasileniu w energię elektryczną znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, urządzeń oświetleniowych;

2) zakaz stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 22. 1. W terenach 1.UC, 2.UC, UMW, UP, 2.U do czasu realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejącej produkcji w istniejących budynkach, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy jedynie w celach zmniejszenia uciążliwości oddziaływania na środowisko.

2. Dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji przeznaczenia zgodnego z planem.

Rozdział 11.
Wysokość stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości

§ 23. 1. Określa się następujące wysokości stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

1) dla terenów oznaczonych UP oraz US – 15%;

2) dla terenów oznaczonych UMW, 1.UC oraz 2.UC – 20%.

2. Dla pozostałych terenów – nie stwierdza się wzrostu wartości wskutek uchwalenia planu.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 24. Dla terenu oznaczonego 1.UC, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren zabudowy usługowej,
- teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- garaże wielopoziomowe.

b) uzupełniające:

- usługi magazynowe,
- usługi wytwórcze,
- parkingi,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej: minimalny – 30%, maksymalny – 95%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,8 , maksymalny – 2,0 ,

d) możliwość lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo,

e) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu nieprzekraczająca 15 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°,

c) dopuszcza się dachy płaskie, dachy szedowe i inne związane z konstruowaniem przekryć hal fabrycznych,

d) sposób wykończenia elewacji i dachów:

- nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu,
- elewacje od strony ul. Grobelnej (poza obszarem objętym planem) i projektowanej KDD, wykończone materiałami wysoko-standardowymi, w szczególności: szkłem, cegłą klinkierową, kamieniem, tynkami szlachetnymi, betonem architektonicznym, wysokiej jakości stalą nierdzewną, blachą aluminiową, blachą tytanowo - cynkową;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) do czasu realizacji funkcji zgodnej z pkt. 1 dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejącej produkcji w istniejących budynkach, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy jedynie w celach zmniejszenia uciążliwości oddziaływania na środowisko, zgodnie z § 22 pkt. 1 uchwały,

b) z uwagi na położenie części terenu w strefie zasięgu wody stuletniej oraz strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie – zachowanie ustaleń § 15 uchwały,

c) z uwagi na położenie części terenu w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 1 uchwały,

d) z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 30 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 5000 m²;

6) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o wysokości całkowitej (nośnik z planszą) większej niż 4 m i powierzchni planszy większej niż 10 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały.

§ 25. Dla terenu oznaczonego 2.UC, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren zabudowy usługowej,
- teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- garaże wielopoziomowe,

b) uzupełniające:

- usługi magazynowe,
- usługi wytwórcze,
- parkingi,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) możliwość lokalizowania przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy obiektów obsługi wjazdów, w szczególności obiektów dozoru, o wysokości nieprzekraczającej 5 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej nieprzekraczającej 20 m²,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 1,0 , maksymalny – 2,0 ,

e) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych:

- w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały,
- możliwość realizacji miejsc parkingowych na sąsiednich terenach 1.U i 2.US za zgodą właścicieli tych terenów, z obowiązkiem objęcia terenów wspólnym opracowaniem ukazującym możliwość spełnienia wymagań parkingowych dla obu terenów;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu nieprzekraczająca 18 m, przy czym dla budynku biurowego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 13-135/13 – możliwość zachowania istniejącej wysokości, z prawem do zwiększenia jej o nie więcej niż 15%,

b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°,

c) dopuszcza się dachy płaskie, dachy szedowe i inne związane z konstruowaniem przekryć hal fabrycznych,

d) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) do czasu realizacji funkcji zgodnej z pkt. 1 dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejącej produkcji w istniejących budynkach, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy jedynie w celach zmniejszenia uciążliwości oddziaływania na środowisko, zgodnie z § 22 pkt. 1 uchwały,

b) z uwagi na położenie części terenu w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie – zachowanie ustaleń § 15 ust. 2 uchwały,

c) z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały,

d) z uwagi na położenie części terenu w strefie ochrony krajobrazu – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 3 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 30 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 5000 m²;

6) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o wysokości całkowitej (nośnik z planszą) większej niż 10 m i powierzchni planszy większej niż 20 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały,

c) dopuszcza się formy reklamowe w postaci pylonów reklamowych o wysokości do 21 m, zawierających znak identyfikacyjny firmy.

§ 26. Dla terenu oznaczonego UMW, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – równoważnie:

- teren zabudowy usługowej,

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) uzupełniające:

- zabudowa garażowa i gospodarcza,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,8 , maksymalny – 2,0 ,

d) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:

- zabudowy przeznaczenia podstawowego nieprzekraczająca 13 m,

- zabudowy garażowej i gospodarczej nieprzekraczająca 5 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 30°,

c) sposób wykończenia elewacji i dachów:

- nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu,

- elewacje wykończone materiałami wysoko-standardowymi, w szczególności: szkłem, cegłą klinkierową, kamieniem, tynkami szlachetnymi, betonem architektonicznym, wysokiej jakości stalą nierdzewną, blachą aluminiową, blachą tytanowo - cynkową,

- przy spadkach połaci dachowych większych niż 25°, zakaz stosowania nisko-standardowych materiałów pokrycia dachów w szczególności papy, blachy trapezowej;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) do czasu realizacji funkcji zgodnej z pkt. 1 dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejącej produkcji w istniejących budynkach, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy jedynie w celach zmniejszenia uciążliwości oddziaływania na środowisko, zgodnie z § 22 pkt. 1 uchwały,

b) z uwagi na położenie części terenu w strefie zasięgu wody stuletniej oraz strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie – zachowanie ustaleń § 15 uchwały,

c) z uwagi na położenie części terenu w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 1 uchwały,

d) z uwagi na wystąpienie w terenie budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń § 13 pkt. 1 uchwały,

e) z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 30 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 4000 m²;

6) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o wysokości całkowitej (nośnik z planszą) większej niż 4 m i powierzchni większej niż 20 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały.

§ 27. Dla terenu oznaczonego UO, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług oświaty,

b) uzupełniające:

- usługi kultury,

- zabudowa garażowa i gospodarcza,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,5 , maksymalny – 1,2 ,

d) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych:

- w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały,

- możliwość realizacji miejsc parkingowych w terenach przyległych dróg;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:

- zabudowy przeznaczenia podstawowego oraz usług kultury nieprzekraczająca 12 m,

- zabudowy garażowej i gospodarczej nieprzekraczająca 4 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°,

c) sposób wykończenia elewacji i dachów:

- nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu,

- elewacje wykończone materiałami wysoko-standardowymi, w szczególności: szkłem, cegłą klinkierową, kamieniem, tynkami szlachetnymi, betonem architektonicznym, wysokiej jakości stalą nierdzewną, blachą aluminiową, blachą tytanowo - cynkową,

- przy spadkach połaci dachowych większych niż 25°, zakaz stosowania nisko-standardowych materiałów pokrycia dachów w szczególności papy, blachy trapezowej;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) z uwagi na położenie terenu w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 1 uchwały,

b) z uwagi na wystąpienie w terenie budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń § 13 pkt. 1 uchwały,

c) z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 30 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 1500 m²;

6) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) dopuszcza się umieszczanie reklam związanych z działalnością kulturalno – oświatową o pow. maksymalnej nie większej niż 4 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały.

§ 28. Dla terenu oznaczonego UZ, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usług zdrowia,

b) uzupełniające:

- zabudowa garażowa i gospodarcza,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 85% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 1,0 , maksymalny – 2,5 ,

d) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych:

- w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały,

- możliwość realizacji miejsc parkingowych w terenach przyległych dróg,

- możliwość realizacji miejsc parkingowych na sąsiednich terenach 1.UC oraz UP za zgodą właściciela tego terenu z obowiązkiem objęcia terenów wspólnym opracowaniem ukazującym możliwość spełnienia wymagań parkingowych dla obu terenów;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu nieprzekraczająca 15 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°,

c) sposób wykończenia elewacji i dachów:

- nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu,

- elewacje wykończone materiałami wysoko-standardowymi, w szczególności: szkłem, cegłą klinkierową, kamieniem, tynkami szlachetnymi, betonem architektonicznym, wysokiej jakości stalą nierdzewną, blachą aluminiową, blachą tytanowo - cynkową;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu – z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 30 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 2000 m²;

6) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) dopuszcza się umieszczanie reklam o powierzchni nie większej niż 4 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały.

§ 29. Dla terenu oznaczonego UP, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usługowej,

b) uzupełniające:

- zabudowa przemysłowa, magazynowa, składowa,

- garaże wielopoziomowe,

- zabudowa garażowa i gospodarcza,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,5 , maksymalny – 1,0 ,

d) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu nieprzekraczająca 10 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 30°,

c) dopuszcza się dachy płaskie, dachy szedowe i inne związane z konstruowaniem przekryć hal fabrycznych,

d) sposób wykończenia elewacji i dachów:

- przy spadkach połaci dachowych większych niż 25°, zakaz stosowania nisko-standardowych materiałów pokrycia dachów w szczególności papy, blachy trapezowej,
- nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) do czasu realizacji funkcji zgodnej z pkt. 1 dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejącej produkcji w istniejących budynkach, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy jedynie w celach zmniejszenia uciążliwości oddziaływania na środowisko, zgodnie z § 22 pkt. 1 uchwały,

b) z uwagi na położenie części terenu w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie – zachowanie ustaleń § 15 ust. 2 uchwały,

c) z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 30 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 2000 m²;

6) W zakresie zasad umieszczania reklam:

a) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o wysokości całkowitej (nośnik z planszą) większej niż 7 m i powierzchni planszy większej niż 10 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały.

§ 30. Dla terenu oznaczonego 1.US, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren usług sportu i rekreacji,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa i hotelowa,
- usługi gastronomiczne,
- usługi kultury,
- zabudowa garażowa i gospodarcza,
- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) możliwość lokalizowania przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy obiektów obsługi wjazdów, w szczególności obiektów dozoru, o wysokości nieprzekraczającej 5 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej nieprzekraczającej 20 m²,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,05 , maksymalny – 0,3 ,

e) możliwość lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo,

f) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych:

- w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały,
- możliwość realizacji miejsc parkingowych na sąsiednich terenach 1.U oraz 2.US za zgodą właściciela tego terenu z obowiązkiem objęcia terenów wspólnym opracowaniem ukazującym możliwość spełnienia wymagań parkingowych dla obu terenów;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu nieprzekraczająca 15 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°,

c) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) z uwagi na położenie części terenu w strefie zasięgu wody stuletniej oraz strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie – zachowanie ustaleń § 15 uchwały,

b) z uwagi na położenie części terenu w strefie ochrony krajobrazu – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 3 uchwały,

c) z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały,

d) z uwagi na położenie części terenu w strefach oddziaływania linii elektroenergetycznych – zachowanie ustaleń § 21 ust. 6 pkt. 6 i 7 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 30 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 5000 m²;

6) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o wysokości całkowitej (nośnik z planszą) większej niż 7 m i powierzchni planszy większej niż 10 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały.

§ 31. Dla terenu oznaczonego 2.US, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren usług sportu i rekreacji,

b) uzupełniające:

- usługi gastronomiczne,
- usługi kultury,
- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85% powierzchni działki budowlanej,

b) możliwość lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo,

c) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych:

- w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały,
- możliwość realizacji miejsc parkingowych na sąsiednich terenach 1.US oraz 2.UC za zgodą właściciela tego terenu z obowiązkiem objęcia terenów wspólnym opracowaniem ukazującym możliwość spełnienia wymagań parkingowych dla obu terenów;

3) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) z uwagi na położenie terenu w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie – zachowanie ustaleń § 15 uchwały,

b) z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 20 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 1000 m²;

5) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o wysokości całkowitej (nośnik z planszą) większej niż 7 m i powierzchni planszy większej niż 10 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały.

§ 32. Dla terenu oznaczonego 1.U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren usług,

- parkingi,

b) uzupełniające:

- garaże wielopoziomowe,

- myjnie samochodowe,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,2 , maksymalny – 2,0,

d) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu nieprzekraczająca 9 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°,

c) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) z uwagi na położenie części terenu w strefie zasięgu wody stuletniej oraz strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie – zachowanie ustaleń § 15 uchwały,

b) z uwagi na położenie części terenu w strefie ochrony krajobrazu – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 3 uchwały,

c) z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały,

d) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla sąsiednich terenów 2.UC oraz 1.US z obowiązkiem objęcia terenów wspólnym opracowaniem ukazującym możliwość spełnienia wymagań parkingowych dla obu terenów;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 30 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 2000 m²;

6) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o wysokości całkowitej (nośnik z planszą) większej niż 7 m i powierzchni planszy większej niż 10 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały.

§ 33. Dla terenu oznaczonego 2.U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren usług,

b) uzupełniające:

- usługi magazynowe,

- usługi wytwórcze,

- garaże wielopoziomowe,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,2 , maksymalny – 1,5 ,

d) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu nieprzekraczająca 10 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°,

c) dopuszcza się dachy płaskie, dachy szedowe i inne związane z konstruowaniem przekryć hal fabrycznych,

d) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) do czasu realizacji funkcji zgodnej z pkt. 1 dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejącej produkcji w istniejących budynkach, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy jedynie w celach zmniejszenia uciążliwości oddziaływania na środowisko, zgodnie z § 22 pkt. 1 uchwały,

b) z uwagi na położenie części terenu w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie – zachowanie ustaleń § 15 ust. 2 uchwały,

c) z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 30 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 3000 m²;

6) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o wysokości całkowitej (nośnik z planszą) większej niż 7 m i powierzchni planszy większej niż 10 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały.

§ 34. Dla terenu oznaczonego KS, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren obsługi komunikacji samochodowej,

b) uzupełniające:

- usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej,
- zabudowa garażowa i gospodarcza,
- usługi hotelarskie,
- garaże wielopoziomowe,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej, w tym w strefie istniejącej zieleni wysokiej oznaczonej na rysunku planu nie mniej niż 70% tej strefy,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1 , maksymalny – 0,2 ,

d) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu nieprzekraczająca 12 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°,

c) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) z uwagi na położenie części terenu w strefie zasięgu wody stuletniej oraz strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie – zachowanie ustaleń § 15 uchwały,

b) z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 30 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 5000 m²;

6) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o wysokości całkowitej (nośnik z planszą) większej niż 8 m i powierzchni planszy większej niż 10 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały.

§ 35. Dla terenu oznaczonego EE, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren elektroenergetyki,

b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1 , maksymalny – 0,3 ,

d) zapewnienie dla każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 20 ust. 3 uchwały;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu nieprzekraczająca 8 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 20°,

c) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu;

4) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały,

b) z uwagi na położenie części terenu w strefach oddziaływania linii elektroenergetycznych – zachowanie ustaleń § 21 ust. 6 pkt. 6 i 7 uchwały;

5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 8 uchwały oraz parametrów:

a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 20 m,

b) powierzchnia wynosząca co najmniej 2000 m²;

6) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o wysokości całkowitej (nośnik z planszą) większej niż 7 m i powierzchni planszy większej niż 10 m²,

b) uwzględnienie ustaleń § 6 uchwały.

§ 36. Dla terenów oznaczonych 1.WS i 2.WS, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: teren wód powierzchniowych, zbiorniki wodne wraz z zielenią towarzyszącą i skarpami,

b) uzupełniające:

- infrastruktura związana z rekreacyjnym wykorzystaniem zbiorników wodnych oraz ich utrzymaniem,

- infrastruktura techniczna;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji inwestycji uniemożliwiających prowadzenie prac konserwacyjnych przy brzegach i korycie stawów,

b) zakaz zabudowy z wyjątkiem ustaleń pkt. 1 lit. b oraz:

- budowli związanych z przeznaczeniem terenu, w tym mających na celu prawidłowe i zgodne z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi zagospodarowanie zbiorników wodnych,

- obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo,

- mostków i kładek pieszych (molo) związanych z użytkowaniem zbiorników wodnych oraz ich utrzymaniem,

- obiektów wymienionych w § 14 pkt. 3 lit. b;

3) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów:

a) z uwagi na położenie terenów w strefie zasięgu wody stuletniej oraz strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie – zachowanie ustaleń § 15 uchwały,

b) z uwagi na położenie terenów w strefie ochrony krajobrazu – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 3 uchwały,

c) z uwagi na położenie terenów w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały,

d) zakaz umieszczania reklam wolnostojących.

§ 37. Dla terenu oznaczonego 3.WS i 4.WS, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe – tereny wód powierzchniowych, rzeka wraz z zielenią towarzyszącą, skarpami,

b) uzupełniające:

- infrastruktura związana z rekreacyjnym wykorzystaniem rzeki oraz jej utrzymaniem,

- infrastruktura techniczna;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) możliwość prowadzenia prac przy brzegach i korycie rzeki pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych oraz poprzedzenia ich kompleksowymi opracowaniami uwzględniającymi skutki dla środowiska,

b) zakaz przegradzania doliny rzecznej w sposób uniemożliwiający naturalny spływ wód i powietrza,

c) zakaz realizacji inwestycji uniemożliwiających prowadzenie prac konserwacyjnych przy brzegach i korycie rzeki,

d) zakaz zabudowy z wyjątkiem ustaleń pkt. 1 lit. b oraz:

- budowli służących ochronie i prawidłowemu funkcjonowaniu rzeki, w tym mających na celu zgodne z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi zagospodarowanie rzeki,

- obiektów małej architektury,

- obiektów wymienionych w § 14 pkt. 3 lit. b;

3) w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:

a) z uwagi na położenie terenów w strefie zasięgu wody stuletniej oraz strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie – zachowanie ustaleń § 15 uchwały,

b) z uwagi na położenie terenów w strefie ochrony archeologicznej – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 2 uchwały,

c) z uwagi na położenie terenu 3.WS w strefie ochrony krajobrazu – uwzględnienie ustaleń § 14 pkt. 3 uchwały;

4) w zakresie zasad umieszczania reklam:

a) uwzględnienie ustaleń § 8 ust. 6 uchwały,

b) zakaz umieszczania reklam wolnostojących.

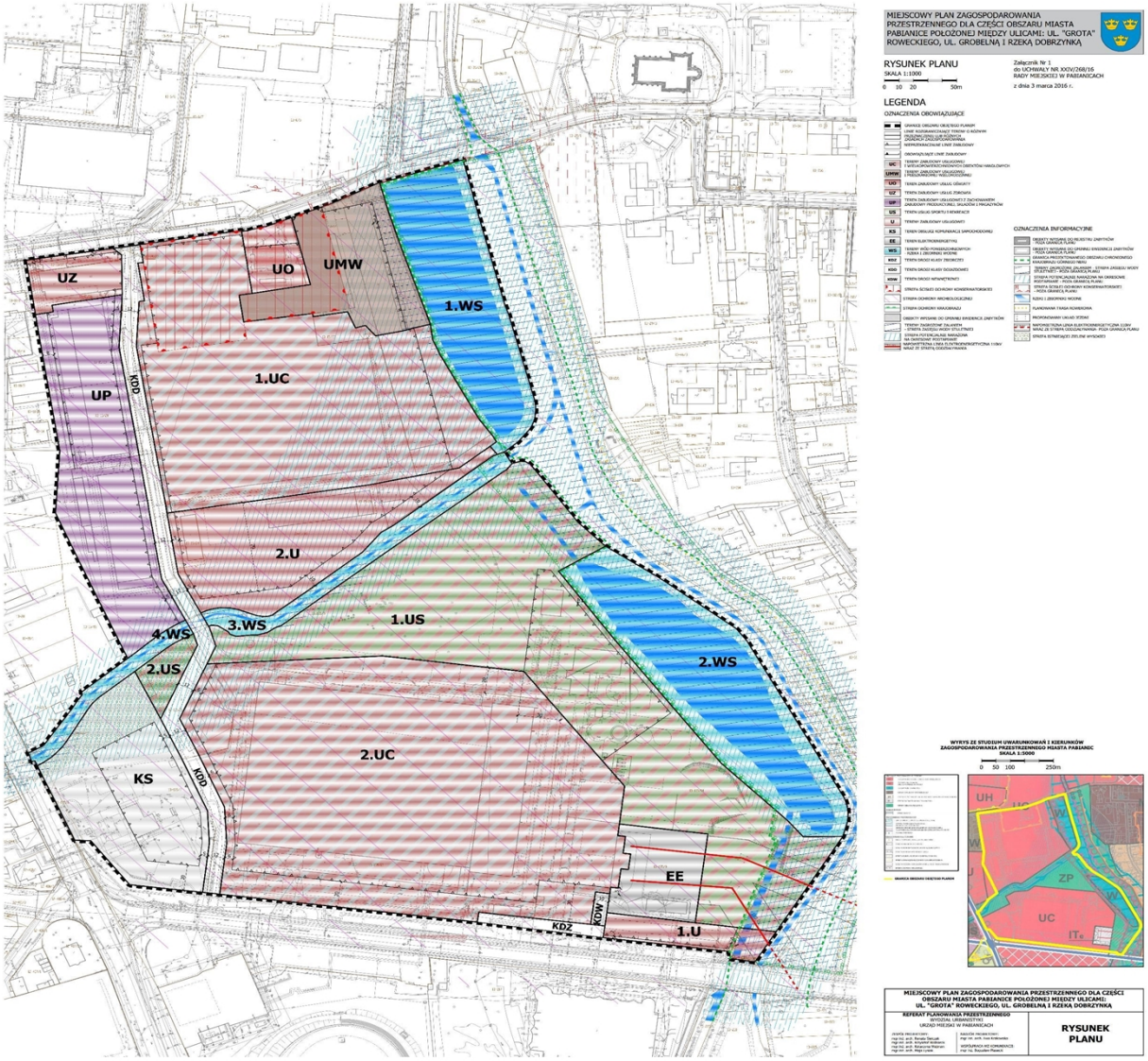
Rozdział 13.
Przepisy końcowe

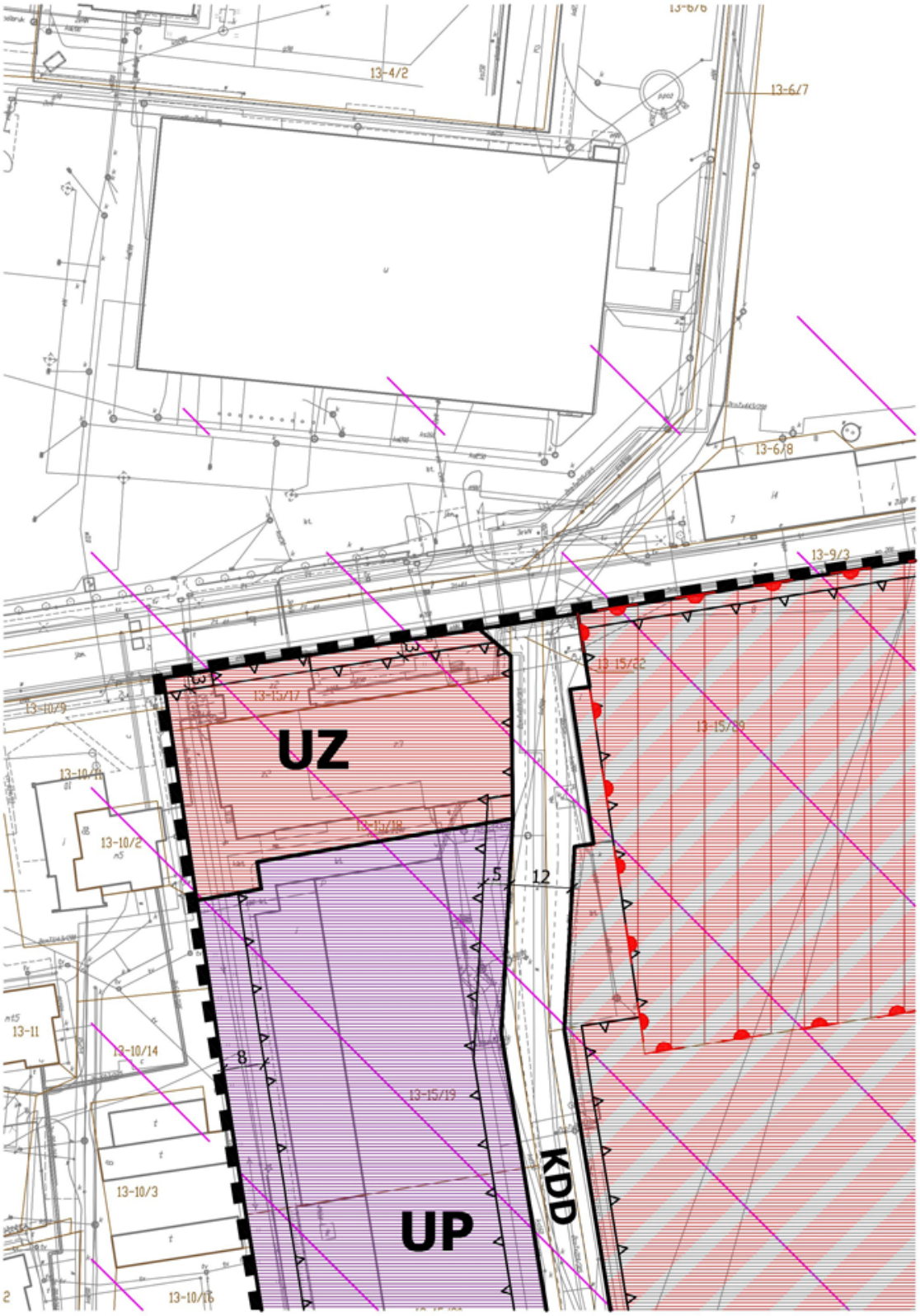
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

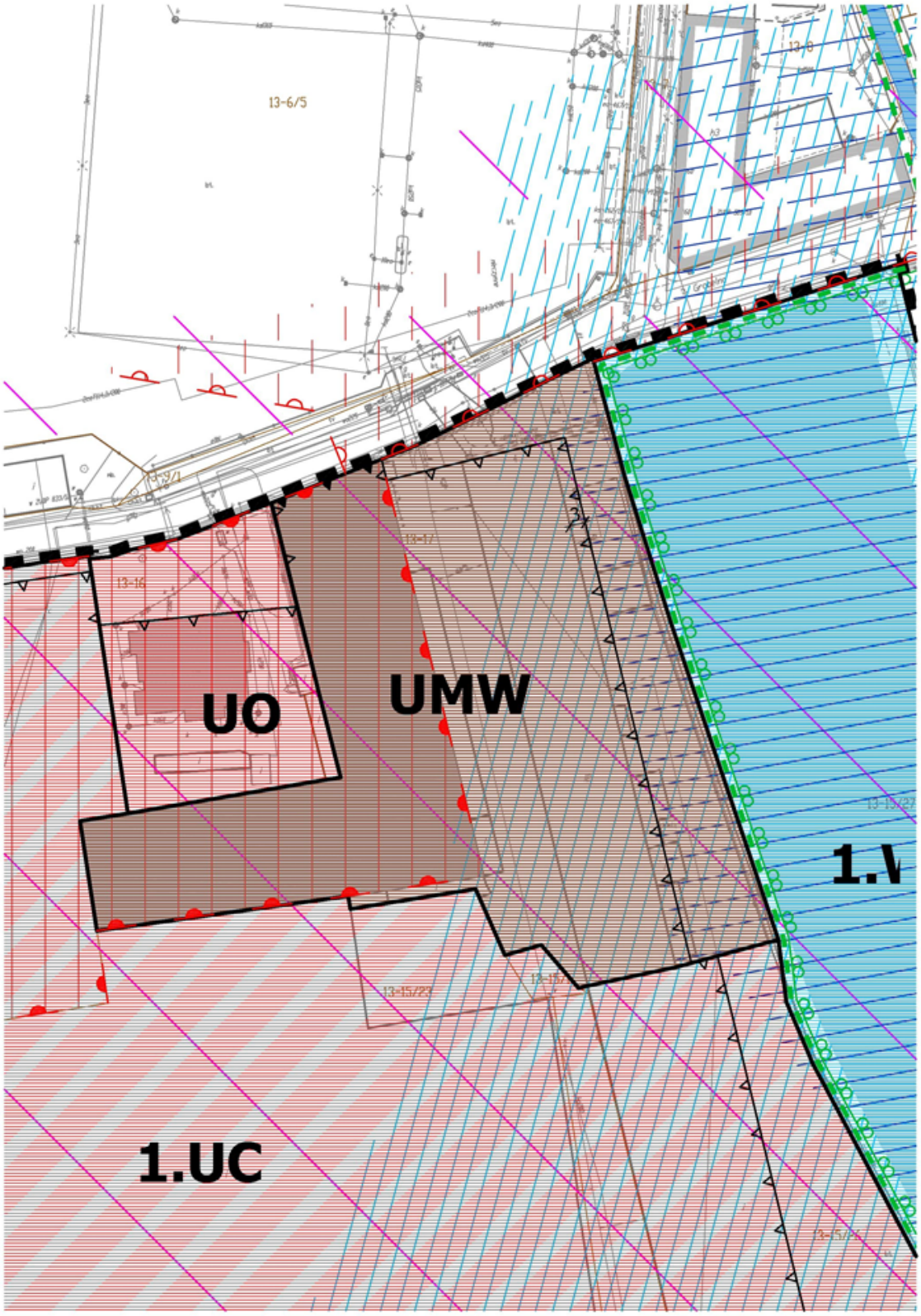
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

dr inż. Andrzej Żeligowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/268/16
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 3 marca 2016 r.

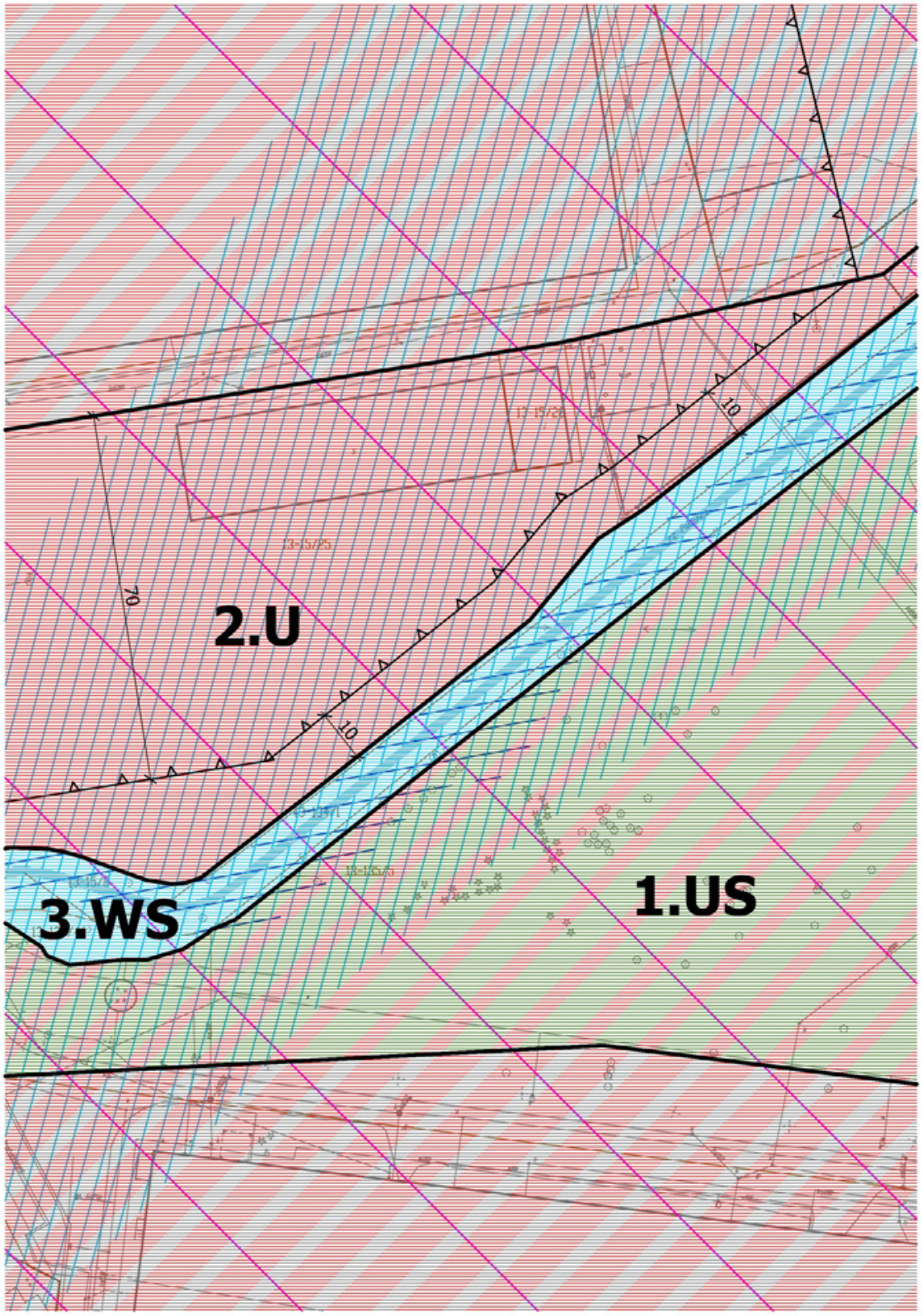


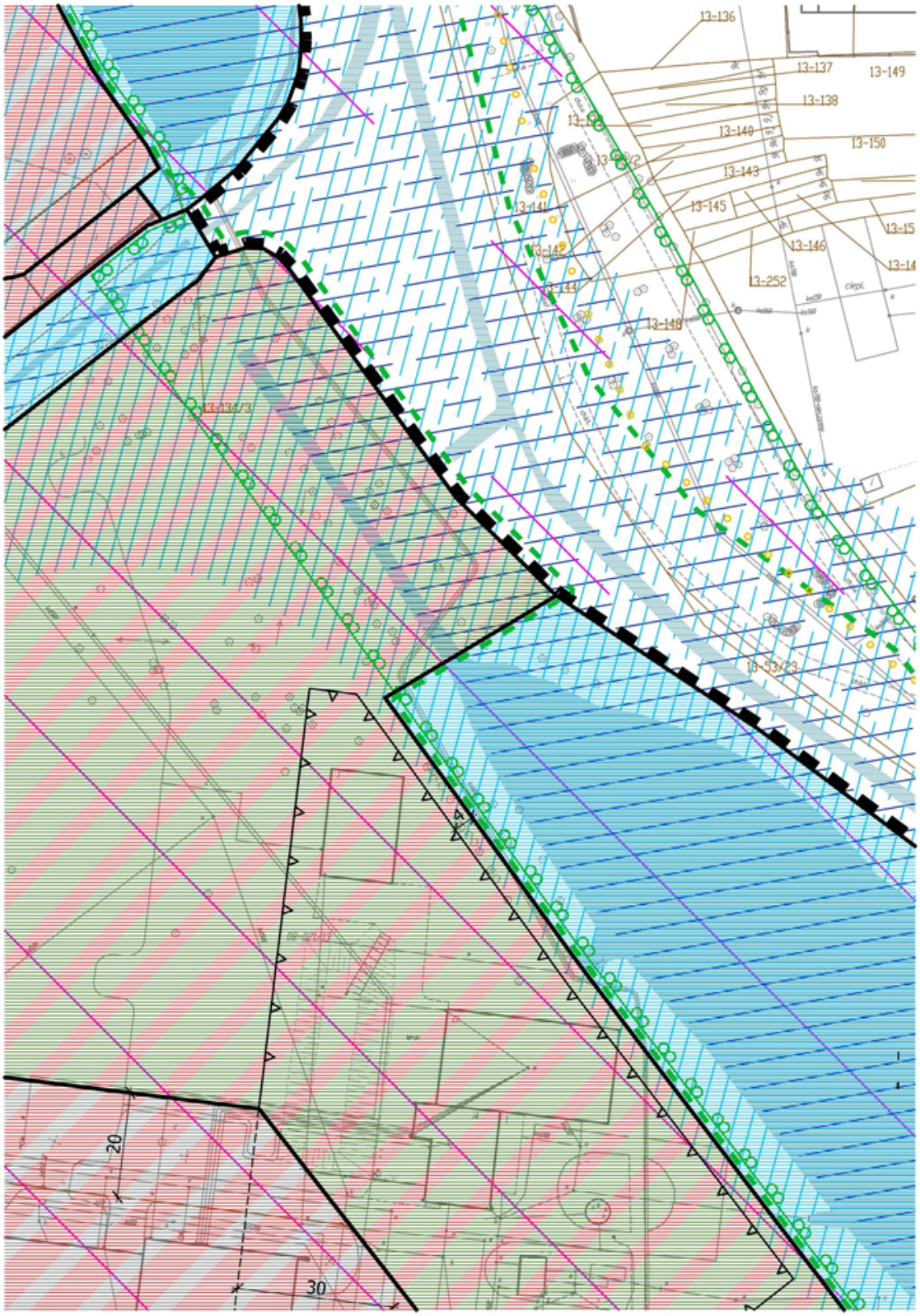

13-4/2
13-6/7
13-6/8
13-9/3
13-15/22
13-15/20
13-15/17
UZ
13-10/9
13-10/11
13-10/2
13-15/18
5
12
13-11
13-10/14
8
13-15/19
KDD
13-10/3
UP
13-10/16

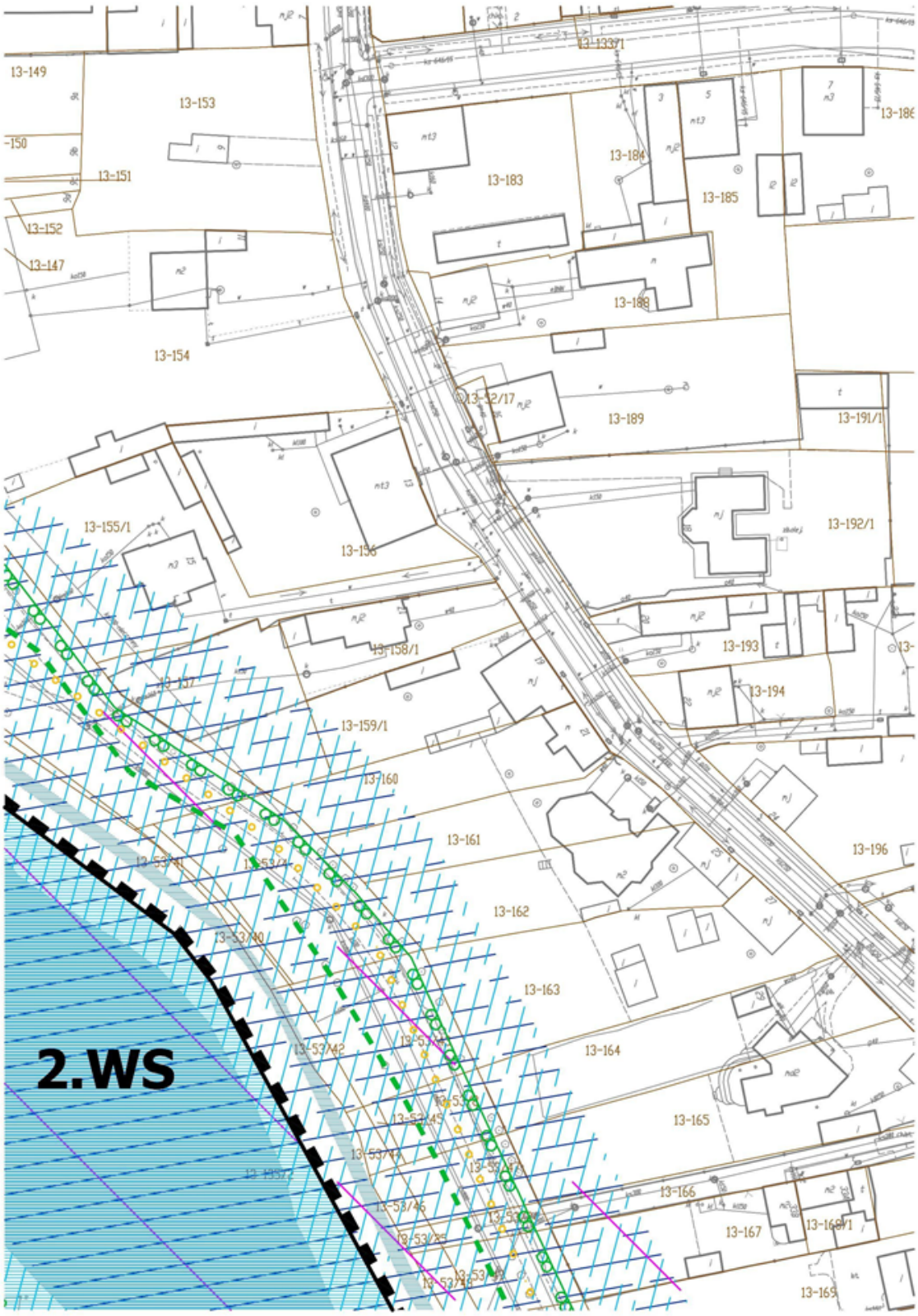

13-6/5
13-7/1
13-16
13-15/23
UO
UMW
1.UC

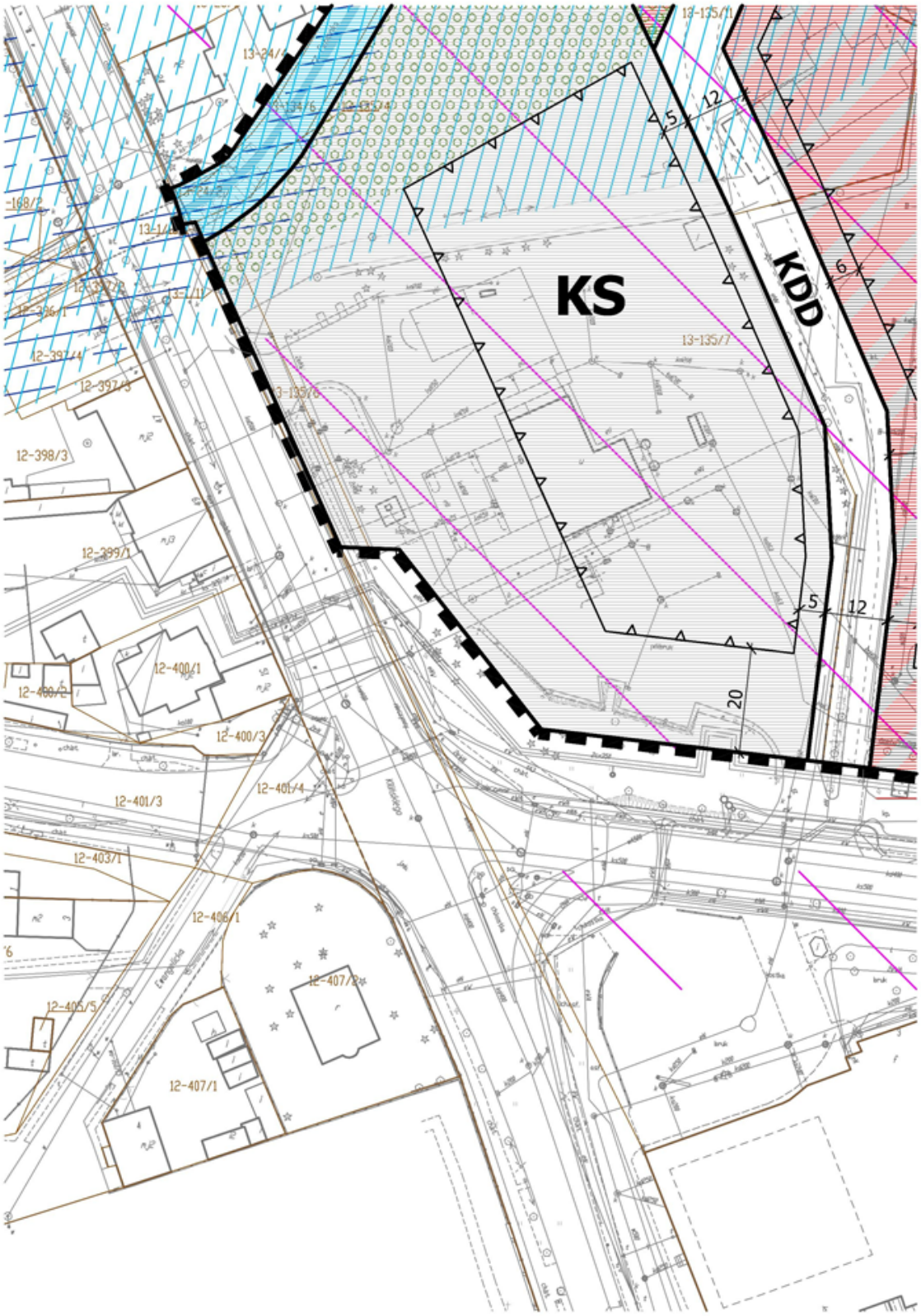
13-26/10
13-26/23
13-26/6
13-27
13-30
13-29/4
13-29/1
13-253
13-53/22
13-29/3
13-44
13-254
13-46/3
13-45
13-255
13-46/6
13-136

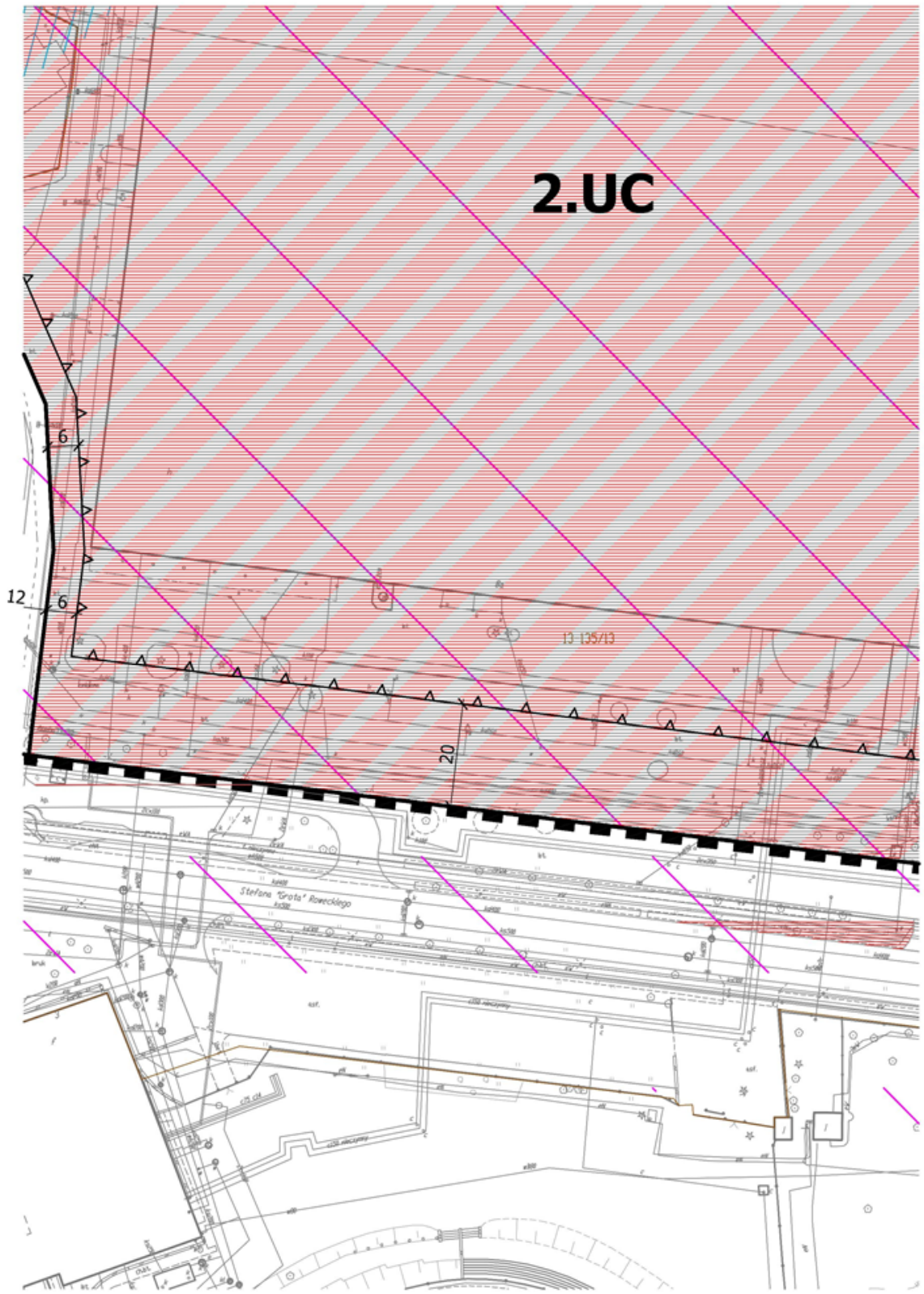
13-10/16
13-14
13-15/20
13-15/24
13-19
13-20
13-15/15
13-21/1
13-22/1
13-23/1
13-135/11
4.WS
2.US
12
5
12
5
5
12
6

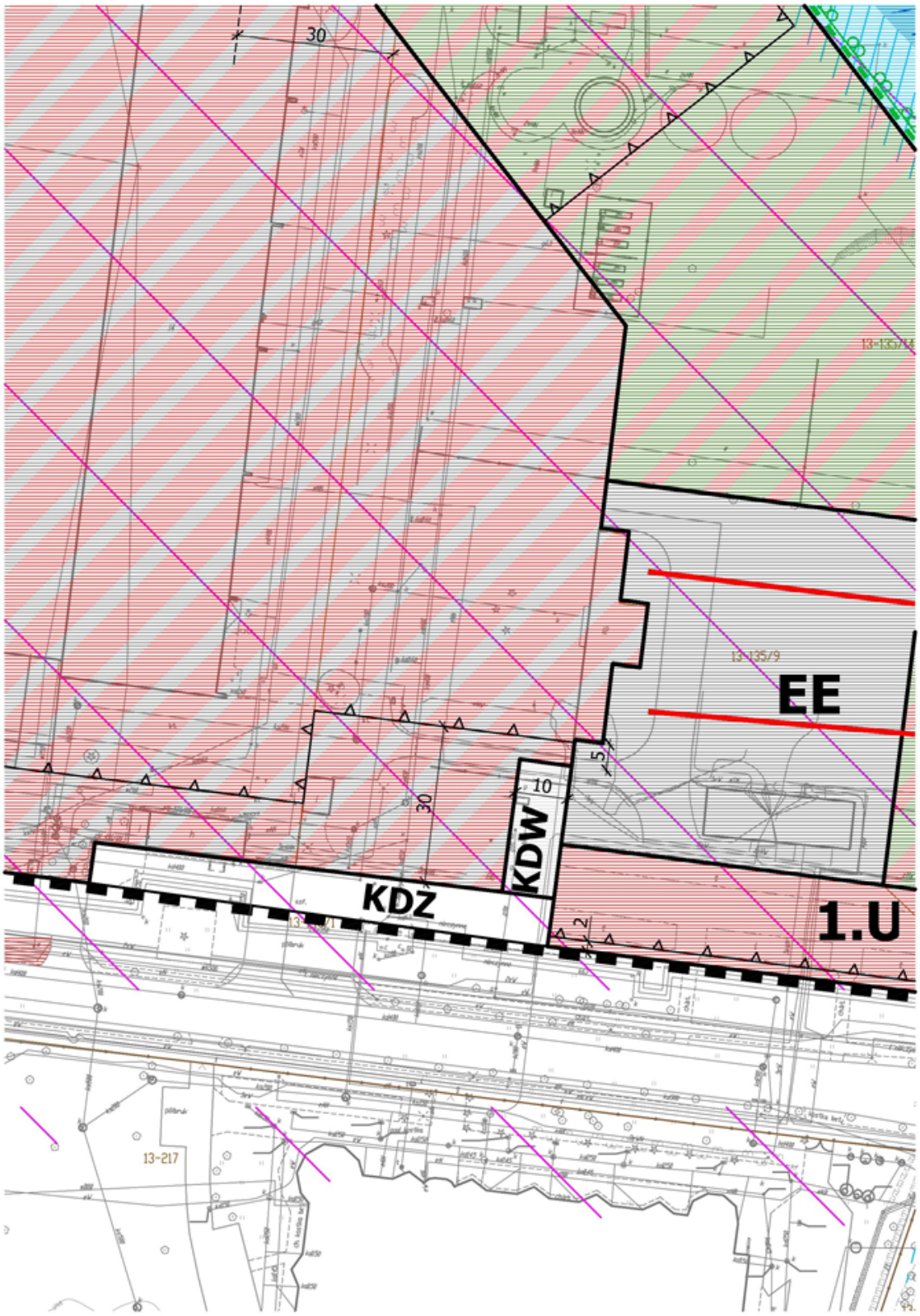

2.U
1.US
3.WS
70
10
10

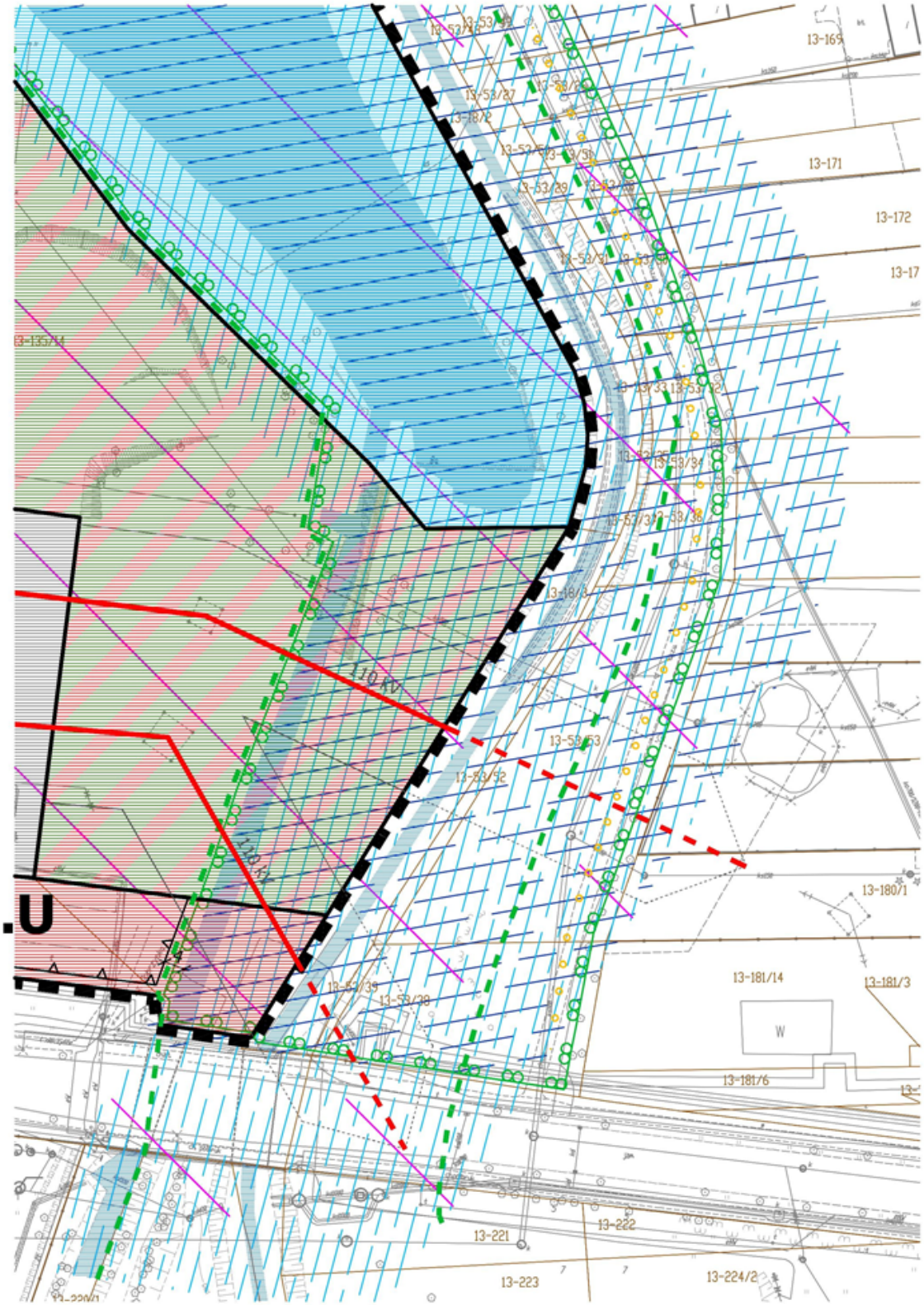

13-136
13-137
13-149
13-138
13-140
13-150
13-143
13-145
13-146
13-252
13-148
13-134/3
20
30


2.WS
13-149
13-153
13-150
13-151
13-152
13-147
13-154
13-183
13-184
13-185
13-188
13-189
13-191/1
13-192/1
13-155/1
13-156
13-158/1
13-159/1
13-160
13-161
13-162
13-163
13-164
13-165
13-166
13-167
13-193
13-194
13-196
13-169


KS
KDD
13-135/7
12-398/3
12-399/1
12-400/1
12-400/3
12-401/3
12-401/4
12-403/1
12-406/1
12-407/2
12-407/1
12-405/5
5
12
6
20


2.UC
6
12
6
20
13 135/13
Stefana "Grota" Roweckiego


30
13-135/14
13-135/9
EE
5
10
30
KDW
KDŻ
2
1.U
13-217


13-169
13-171
13-172
13-17
13-180/1
13-181/14
13-181/3
13-181/6
13-221
13-222
13-223
13-224/2
110 kV
110 kV
W

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PABIANICE POŁOŻONEJ MIĘDZY ULICAMI: UL. "GROTA" ROWECKIEGO, UL. GROBELNĄ I RZEKĄ DOBRZYNKĄ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 20 50m

Załącznik Nr 1
do UCHWAŁY NR XXIV/268/16
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH

z dnia 3 marca 2016 r.

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- UC — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH
- UMW — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- UO — TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- UZ — TEREN ZABUDOWY USŁUG ZDROWIA
- UP — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZACHOWANIEM ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KS — TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- EE — TEREN ELEKTROENERGETYKI
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - RZEKA I ZBIORNIKI WODNE
- KDZ — TEREN DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- KDD — TEREN DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- TERENY ZAGROŻONE ZALANIEM - STREFA ZASIĘGU WODY STULETNIEJ
- STREFA POTENCJALNIE NARAŻONA NA OKRESOWE PODTAPIANIE
- 110 kV — NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA

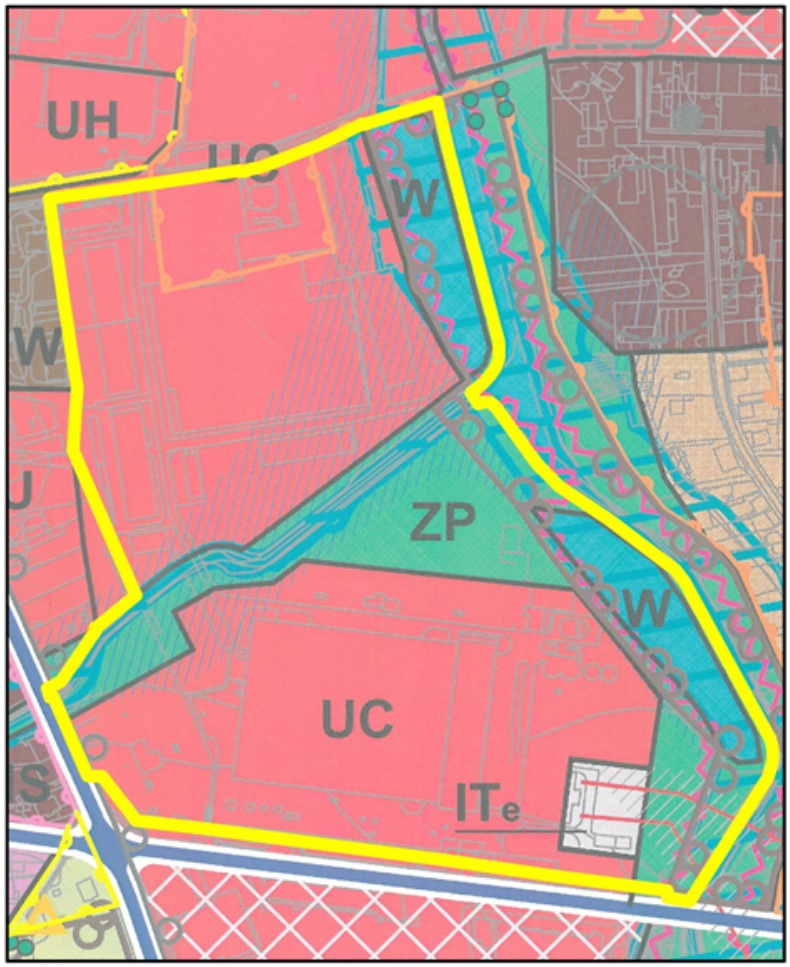
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW - POZA GRANICĄ PLANU
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - POZA GRANICĄ PLANU
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU GÓRNEGO NERU
- TERENY ZAGROŻONE ZALANIEM - STREFA ZASIĘGU WODY STULETNIEJ - POZA GRANICĄ PLANU
- STREFA POTENCJALNIE NARAŻONA NA OKRESOWE PODTAPIANIE - POZA GRANICĄ PLANU
- STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - POZA GRANICĄ PLANU
- RZEKI I ZBIORNIKI WODNE
- PLANOWANA TRASA ROWEROWA
- PROPONOWANY UKŁAD JEZDNI
- 110 kV — NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA- POZA GRANICĄ PLANU
- STREFA ISTNIEJĄCEJ ZIELENI WYSOKIEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PABIANIC
SKALA 1:5000

0 50 100 250m

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PABIANICE POŁOŻONEJ MIĘDZY ULICAMI: UL. "GROTA" ROWECKIEGO, UL. GROBELNĄ I RZEKĄ DOBRZYNKĄ

REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
WYDZIAŁ URBANISTYKI
URZĄD MIEJSKI W PABIANICACH

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Renata Sielczak
mgr inż. arch. Krzysztof Bednarek
mgr inż. arch. Katarzyna Wajman
mgr inż. arch. Maja Łysiak

NADZÓR PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Ewa Krakowska

WSPÓŁPRACA WZ KOMUNIKACJI:
mgr inż. Bogusław Piasecki

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/268/16

Rady Miejskiej w Pabianicach

z dnia 3 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 3 marca 2016 r.

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice położonej między ulicami: ul. „Grota" Roweckiego, ul. Grobelną i rzeką Dobrzynką

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434,1731, 1777, 1830 i 1890) Rada Miejska w Pabianicach, po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi i częściowo nieuwzględnionymi uwagami, podtrzymuje stanowisko Prezydenta Miasta Pabianice w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych uwag wniesionych do dwukrotnie wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego.

Pierwsza procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 13.05.2015 r. do 12.06.2015 r.

1) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 135/11, 135/13 i 135/14, ul. "Grota" Roweckiego 8 A.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o umożliwienie dostosowania przebiegu drogi KDD do planowanych w przyszłości rozwiązań przestrzennych (oznaczenie drogi linią przerywaną).

Prezydent Miasta Pabianice nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono z uwagi na sprzeczność wnioskowanej zmiany z przepisami prawa. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazują jednoznaczne określenie m.in. przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania.

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

2) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 135/13 , ul. "Grota" Roweckiego 8 A.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę w terenie 2.UC maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej.

Prezydent Miasta Pabianice częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono, poprzez modyfikację tekstu planu - zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 60% na 80% powierzchni działki budowlanej. Częściowo nie uwzględniono w zakresie zwiększenia tego udziału do 90% z uwagi na istniejące uwarunkowania i wyznaczoną w planie linię zabudowy.

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

3) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 17, ul. Grobelna 4.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 90 % powierzchni działki budowlanej.

Prezydent Miasta Pabianice częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono, poprzez modyfikację tekstu planu - zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 60% na 80% powierzchni działki budowlanej. Częściowo nie uwzględniono w zakresie zwiększenia tego udziału do 90% z uwagi na istniejące uwarunkowania i wyznaczoną w planie linię zabudowy.

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

4) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 17, ul. Grobelna 4.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o dopuszczenie umieszczania na budynkach szyldów i form reklamowych informujących o firmach obecnych w obiekcie o powierzchni maksymalnej 2m².

Prezydent Miasta Pabianice częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga już jest częściowo uwzględniona w zapisach planu. Plan nie ogranicza wielkości form reklamowych na ścianach budynków. Częściowo nie uwzględniono w zakresie zwiększenia powierzchni szyldów do 2m². Szyld, zgodnie z definicją umieszczoną w słowniku planu, jest jedynie informacją określająca nazwę przedsiębiorcy oraz rodzaj i miejsce prowadzonej działalności.

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

5) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 17, ul. Grobelna 4.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy z ul. Grobelną,.

Prezydent Miasta Pabianice nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono z uwagi na przepisy prawa dotyczące dróg publicznych oraz przyjęte w planie założenia przestrzenne - otwarcie widokowe z ul. Grobelnej oraz placu przy kościele św. Mateusza na zabytkowy budynek (Grobelna 6) wskazany do wpisania do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Brak zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi na wnioskowaną zmianę.

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

6) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 17, ul. Grobelna 4.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy terenem 1.WS.

Prezydent Miasta Pabianice częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono, poprzez zmianę rysunku planu - przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy strefy zasięgu wody stuletniej. Częściowo nie uwzględniono ze względu na sąsiedztwo stawu, uwarunkowania przyrodnicze oraz strefę zasięgu wody stuletniej, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

7) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 17, ul. Grobelna 4.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o dopuszczenie lokalizacji obiektów podpiwniczonych pod warunkiem zastosowania specjalistycznych rozwiązań technologicznych.

Prezydent Miasta Pabianice częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga już jest częściowo uwzględniona w zapisach planu dla części terenu UMN nieobjętego strefą zasięgu wody stuletniej, ani strefą potencjalnie narażoną na okresowe podtapianie. Dla tej części terenu nie ma zakazu podpiwniczania obiektów. Nie uwzględniono dla części terenu UMN objętego strefą zasięgu wody stuletniej oraz strefą potencjalnie narażoną na okresowe podtapianie, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów podpiwniczonych.

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

8) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 17, ul. Grobelna 4.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zwiększenie maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy na 3,0.

Prezydent Miasta Pabianice częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono, poprzez modyfikację zapisów planu - zmianę maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy z 1,5 na 2,0.

Częściowo nie uwzględniono w zakresie zwiększenia tego współczynnika na 3,0 z uwagi na istniejące uwarunkowania, pozostałe określone w planie parametry w zakresie zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy oraz wyznaczone w planie linie zabudowy.

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

Druga procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 21.10.2015 r. do 19.11.2015 r.

9) Uwaga z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 17, ul. Grobelna 4.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 90 % powierzchni działki budowlanej

Prezydent Miasta Pabianice nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono z uwagi na istniejące uwarunkowania i wyznaczoną w planie linię zabudowy.

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

10) Uwaga z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 17, ul. Grobelna 4.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 4m do granicy terenem 1.WS.

Prezydent Miasta Pabianice nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono ze względu na sąsiedztwo stawu, uwarunkowania przyrodnicze oraz strefę zasięgu wody stuletniej, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

11) Uwaga z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 17, ul. Grobelna 4.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o dopuszczenie lokalizacji obiektów podpiwniczonych pod warunkiem zastosowania specjalistycznych rozwiązań technologicznych.

Prezydent Miasta Pabianice nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono z uwagi na strefę zasięgu wody stuletniej oraz strefę potencjalnie narażoną na okresowe podtapianie, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów podpiwniczonych.

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

12) Uwaga z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki nr 17, ul. Grobelna 4.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zwiększenie maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy na 3,0.

Prezydent Miasta Pabianice nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Współczynnik 3,0 będzie nieosiągalny z uwagi na istniejące uwarunkowania oraz pozostałe określone w planie parametry w zakresie zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy oraz wyznaczone w planie linie zabudowy..

Rada Miejska w Pabianicach w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pabianice.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

dr inż. Andrzej Żeligowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/268/16

Rady Miejskiej w Pabianicach

z dnia 3 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie

Rady Miejskiej w Pabianicach

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1731, 1777, 1830 i 1890), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938, 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626, 1877, z 2015 r. poz. 238, 532, 1045, 1117, 1130, 1189, 1190, 1269, 1358, 1513, 1830, 1854, 1890 i 2150) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice położonej między ulicami: ul. „Grota" Roweckiego, ul. Grobelną i rzeką Dobrzynką - Rada Miejska w Pabianicach postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Pabianicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice położonej między ulicami: ul. „Grota" Roweckiego, ul. Grobelną i rzeką Dobrzynką będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

dr inż. Andrzej Żeligowski