

UCHWAŁA NR IX/60/03
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia 26 marca 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Pabianicach w rejonie ograniczonym ulicą Ewangelicką, terenem cmentarza, rzeką Pabianką oraz ulicą gen. Stefana "Grota" Roweckiego.

Na podstawie art. 7 i art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku Nr 15 poz. 139, Dz. U. z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, Dz. U. z 2000 r. Nr 12 poz. 136 Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, Dz. U. z 2001 r. Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, Nr 5 poz. 42, Dz. U. z 2002 r. Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112, Nr 25 poz. 253), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806), w związku z **Uchwałą Nr XLIX/515/01 Rady Miasta Pabianic z dnia 28 listopada 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Pabianicach ograniczonego ulicą Ewangelicką, terenem cmentarza, rzeką Pabianką oraz ulicą gen. Stefana „Grota” Roweckiego.**

Rada Miejska w Pabianicach uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Pabianicach w rejonie ograniczonym ulicą Ewangelicką, terenem cmentarza, rzeką Pabianką oraz ulicą gen. Stefana „Grota” Roweckiego.
2. Przebieg granicy obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie realizacji zabudowy przemysłowej, usługowej, lokalizacja urządzeń komunikacyjnych w formie zespołów parkingowych dla potrzeb miasta oraz poprawienie miejscowego układu komunikacyjnego przy minimalizacji wzajemnych konfliktów.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny przemysłu i usług oznaczone na rysunku planu symbolem **1P,U**;
 - 2) tereny usług komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **2KS**;
 - 3) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **3U**;
 - 4) tereny komunikacji (ulic) oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala przeznaczenie podstawowe, a także określa

przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) linie rozgraniczające ulic,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) istniejące podziały – adaptowane,
- 6) obowiązujące linie zabudowy,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy frontowej.

§ 5.

W decyzjach administracyjnych należy określać warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w granicach poszczególnych działek i projektowanych podziałów wtórnych z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

§ 6.

Ilekróć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny obejmujący obszar określony w § 1 uchwały.
2. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
4. terenie - należy przez to rozumieć teren o ustalonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowym.
5. działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele budowlane.
6. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który powinien przeważać na danym terenie.
7. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone dopuszczone rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
8. usługach lub rzemiośle nieuciążliwym - należy przez to rozumieć, prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje takich skutków jak działalność szczególnie szkodliwa lub uciążliwa określona w § 8 ust. 1 i 2.
9. powierzchni aktywnej przyrodniczo – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną działki pokrytą trwałą roślinnością a także nawierzchnię trawiastą,
10. czasowa adaptacja budynku - należy przez to rozumieć zachowanie stanu istniejącego bez możliwości uzupełnień technicznych, przeprowadzanie działań zmieniających zarówno wnętrze jak i bryłę budynku i powiększanie ich kubatury.
11. handel z "ręki" - należy przez to rozumieć formę handlu nie związanego na stałe z jednym miejscem – pawilonem handlowym, stałym stoiskiem itp.

§ 7.

1. Obszar położony w granicach planu jest podzielony na tereny o różnym przeznaczeniu.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe planu obowiązujące dla całego obszaru opracowania

§ 8.

Dla obszaru opracowania ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązującej ustawy i przepisów szczegółowych.
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-produkcyjnej, uciążliwej, mogącej powodować:
 - a) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych,
 - b) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - c) wytwarzanie agresywnych ścieków technologicznych,
- 3) lokalizowanie w odległości 50 m od terenu cmentarza zakładów produkujących artykuły żywności, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,
- 4) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 5) wprowadzania nowej zabudowy przed wykonaniem podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

§ 9.

Dla całego obszaru opracowania objętego planem ustala się dla wnioskodawców i dysponentów nieruchomościami obowiązki polegające na:

- 1) kształtowaniu zagospodarowania terenu i zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 2) gromadzeniu odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwaniu w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta,
- 3) obsłudze komunikacyjnej działek zlokalizowanych na terenach oznaczonych **1P,U, 2KS i 3U** bezpośrednio z wyznaczonej w planie ulicy oznaczonej symbolem **2KD(1/2)**,
- 4) realizacji odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i garaży z dojazdem do nich w ramach wyznaczonych terenów budowlanych,
- 5) lokalizowaniu budynków wyłącznie w ramach terenów budowlanych wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy i obowiązujących linii zabudowy – przepisów tych nie stosuje się do budynków stacji transformatorowych,
- 6) ochronie istniejącej zieleni,
- 7) używaniu ekologicznych nośników energii (np.: gaz, olej, energia elektryczna) dla celów grzewczych i technologicznych.

§ 10.

Plan ustala następujące warunki w **zakresie ochrony środowiska kulturowego**:

1. Ochroną konserwatorską objęto teren istniejącej ul. Ewangelickiej oznaczonej symbolem **3KPD**

jako ciąg pieszo-jezdny, dla którego:

- 1) ustala następujące warunki:
 - a) zakaz zmiany zasadniczych form zagospodarowania przestrzennego,
 - b) zakaz zmiany zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących charakter ulicy Ewangelickiej,
- 2) Nakłada obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków zmian w wystroju plastycznym przestrzeni publicznej ulicy Ewangelickiej, remontów i wymiany elementów nawierzchni (uzupełnianie pasa jezdni i chodników) włącznie z ustalaniem nowych materiałów.
- 3) ustala nakaz ochrony:
 - a) istniejącej nawierzchni,
 - b) istniejącej zieleni wysokiej.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe planu obowiązujące dla poszczególnych terenów

§ 11.

1. Wyznacza się **teren** nieuciążliwego **przemysłu i usług – 1P,U** obejmujący obszar istniejącego, adaptowanego zakładu produkcyjnego, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Plan dopuszcza lokalizację nowej zabudowy, ustalając następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje.
 - 3) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2.0 m wg decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, dążąc do ich ujednoczenia od frontu, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy.
 - 4) Wielkość powierzchni usług nie może przekraczać 2000 m² powierzchni sprzedaży.
 - 5) Obsługa komunikacyjna od strony ulicy 2KD(1/2).
3. Dla istniejącej zabudowy ustala adaptację istniejących budynków przemysłowych i gospodarczych. Możliwość rozbudowy z warunkami jak dla nowej zabudowy.
4. Dla terenów przyległych do rzeki Pabianki plan ustala konieczność lokalizacji:
 - 1) strefy dostępności o szerokości min. 3,0 m wolnej od zabudowy i ogrodzeń, dla obsługi i konserwacji rzeki Pabianki.
 - 2) strefy zieleni izolacyjnej o szerokości ca. 5,0 m

§ 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KS** plan ustala:

1. Podstawowe przeznaczenie gruntów pod działalność związaną z obsługą komunikacji w formie lokalizacji zespołu parkingowego.
2. Wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Ewangelickiej oznaczonej symbolem **3KPD** – ciąg pieszo-jezdny, lokalizację zieleni wysokiej dopełniającej istniejącą zieleń.
3. Dla zespołów parkingów ogrodzenia ażurowe o wysokości 1,5 m wg. indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału z nawiązaniem do klimatu ul. Ewangelickiej, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
4. Obsługa komunikacyjna od strony ulicy 2KD(1/2).

5. Na terenie oznaczonym **2KS** plan dopuszcza adaptację istniejących budynków garaży z możliwością remontu, bez możliwości rozbudowy.

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3U** plan ustala:

1. Podstawowe przeznaczenie gruntów pod działalność usługową w oznaczonej na rysunku planu strefie zabudowy usługowej z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy. Realizacja zabudowy w formie przekształcenia istniejącej zabudowy na funkcję usługową z warunkami jak dla nowej zabudowy.
2. Plan dopuszcza lokalizację nowej zabudowy, ustalając następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja użytkowa plus poddasze użytkowe.
 - 3) Ogrodzenia ażurowe o wysokości 1,5 m wg indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału z nawiązaniem do klimatu ul. Ewangelickiej, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
 - 4) Obsługa komunikacyjna od strony ulicy **2KD(1/2)**.
3. Wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Ewangelickiej oznaczonej symbolem **3KPD** – plan ustala ciąg pieszo-jezdny, lokalizację zieleni wysokiej dopełniającej istniejącą zieleń.
4. Na terenie oznaczonym **3U** plan dopuszcza czasową adaptację istniejących budynków mieszkalnych pod warunkiem, że teren ten będzie klasyfikowany jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w myśl art. 113 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z dnia 20 czerwca 2001r.) z późniejszymi zmianami, do momentu zakończenia funkcji mieszkaniowej, oraz gospodarczych i garaży z możliwością remontu i bez możliwości rozbudowy. Jednocześnie w przypadku realizacji projektowanej ulicy oznaczonej symbolem **2KD(1/2)** i przy czasowej adaptacji istniejących budynków mieszkalnych należy w zamian za likwidowane budynki gospodarcze zlokalizowane w śladzie w/w ulicy zapewnić w formie tymczasowej do momentu zakończenia funkcji mieszkaniowej budynki gospodarcze na terenie **3U**.

§ 14.

Komunikacja

1. Ustala się w stosunku do terenów ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** klasyfikację funkcjonalno – techniczną z podziałem na ulice:
Z – ulica zbiorcza,
D – ulica dojazdowa,
PD – ciąg pieszo – jezdny.
2. Dla poszczególnych ulic, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) dla ul. Gen.Stefana "Grota" Roweckiego oznaczonej na rysunku planu **1KZ(1/4)** – klasę **Z**, przekrój jednojezdniowy, czteropasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 m, zakaz obsługi z ulicy **1KZ(1/4)** dla terenów **1P,U** i **2KS,U**,
 - 2) dla ulicy projektowanej oznaczonej na rysunku planu **2KD(1/2)** – klasę **D**, przekrój jednojezdniowy, dwupasowy z możliwością parkowania w zatokach postojowych, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,5 m do 18,0 m, ulica zakończona pasem do zawracania,
 - 3) dla istniejącej ulicy Ewangelickiej oznaczonej na rysunku planu **3KPD** funkcję ciągu

- pieszo – jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających po istniejących granicach własności. Od strony ul. "Grota" Roweckiego – 1KZ(1/4) zamknięcie ulicy.
3. Parametry techniczne ulic winny spełniać wymagania określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
 4. Miejsca postojowe dla samochodów powinny być zapewnione na działkach użytkowników poszczególnych funkcji.
 5. Na terenach ulic, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje:
 - 1) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) zieleni osłonowej pod warunkiem nie utrudniania ruchu (kołowego i pieszego),
 - 3) form reklamowych, po wcześniejszym pozytywnym zaopiniowaniu przez Wydział Urbanistyki Urzędu Miasta Pabianice, za zgodą zarządcy drogi i stwierdzeniu nie utrudniania ruchu (kołowego i pieszego).
 6. Na terenach ulic, w liniach rozgraniczających, zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu z zastrzeżeniem ust. 5. Dopuszcza się czasową adaptację istniejących budynków gospodarczych i garaży bez możliwości remontu, modernizacji i rozbudowy w ulicy 1KZ(1/4). W ulicy 2KD(1/2) dopuszcza się adaptację istniejącego garażu własnościowego na terenie działki nr 405/3.
 7. Dla działek bezpośrednio przyległych do ulicy Ewangelickiej oznaczonej symbolem **3KPD**, będących poza obszarem opracowania (cmentarz, kościół ewangelicki) ustala się prawo wjazdów gospodarczych.
 8. Na terenie ulicy Ewangelickiej oznaczonej symbolem **3KPD** w liniach rozgraniczających poza pasem pieszo – jezdny dopuszcza się sprzedaż kwiatów, roślin i zniczy w formie handlu "z ręki" związaną z obsługą cmentarza. Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych stałych i tymczasowych, tworzenia stoisk stałych.

Rozdział IV

Infrastruktura techniczna

§ 15.

Ustalenia ogólne

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p.pożarowe z miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejący wodociąg Ø 200 mm w ul. Gen. Stefana "Grota" Roweckiego:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **1P,U** – przez istniejące przyłącze wodociągowe,
 - b) terenów oznaczonych symbolami **2KS i 3U** – przez przyłącza projektowane;
 - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemach kanalizacji indywidualnej – do zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu nieczystości do punktu zlewnego ścieków,
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1P,U** plan dopuszcza budowę własnej biologicznej oczyszczalni i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do rzeki Pabianki po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych do rzeki Pabianki:
 - a) z terenów oznaczonych symbolami **2KS i 3U** i terenów ulic miejskich – przez zaprojektowanie i wybudowanie kanału deszczowego w ulicy oznaczonej symbolem **2KD(1/2)**, z podłączeniem do kanału istniejącego w ul. Gen. Stefana "Grota" Roweckiego i z warunkiem modernizacji kanału istniejącego,
 - b) z terenu oznaczonego symbolem **1P,U** – przez lokalny system kanalizacji deszczowej

- zakładowej, po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego,
- c) wody opadowe przed wprowadzeniem do koryta rzeki Pabianki należy oczyszczać z piasku, zawiesin i zanieczyszczeń ropopochodnych w odpowiednich urządzeniach oczyszczających (separatorach) lokalizowanych na sieci kanalizacyjnej, w granicach odwadnianych terenów,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia:
 - a) adaptację istniejącej na terenie **1P,U** stacji transformatorowej, z obowiązkiem modernizacji dla potrzeb nowego odbiorcy.
 - 5) Zaopatrzenie w ciepło plan ustala alternatywnie, tj:
 - a) z miejskiej sieci ciepłej,
 - b) z lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw i technologii ekologicznych;
 - 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
 - 7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne zgodnie z warunkami określonymi przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
2. W stosunku do istniejących sieci naziemnych i podziemnych uzbrojenia miejskiego, istniejących przyłączy i sieci instalacji wewnętrznych plan ustala ich zachowanie, z dopuszczeniem rozbudowy w przypadku zwiększonych potrzeb przesyłu mediów i przebudowy bądź likwidacji w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
3. w terenie oznaczonym symbolem **1P,U** plan ustala zachowanie przebiegu istniejącego wodociągu miejskiego, istniejących kabli elektroenergetycznych 15kV i gazociągu niskiego ciśnienia, z obowiązkiem zapewnienia niezależnym zarządcom sieci dostępu do przewodów w celach eksploatacyjnych.

Rozdział V

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 16.

Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się w wysokości: 15%

§ 17.

W granicach obszaru objętego planem traci moc plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice zatwierdzony Uchwałą Nr XXII/226/92 RMP z dnia 14 października 1992r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 11, poz.182 z dnia 9.12.1992r.), z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XX/210/96 RMP z dnia 19 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 16, poz. 106 z dnia 24.07.1996 r.) i Uchwałą Nr XIV/114/99 RMP z dnia 16 czerwca 1999r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 93, poz. 1043 z dnia 29.07.1999 r.).

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

§ 19.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 20.

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