

**„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 1

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. Ilekroć 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 2

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 nie oczyszczonych 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 nieruchomości obowiązkami 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 w 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 3

Ustalenia szczegółowe planu obowiązujące dla poszczególnych terenów

§ 11. 1. Wyznacza się teren nieuciążliwego przemysłu i usług - 1 P,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 ujednolicenia 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 zielen.

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 zieleni.

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 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z dnia 20 czerwca 2001 r.) 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 1 KZ (1/4) - klasę Z, przekrój jednojezdniowy, czteropasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 m, zakaz obsługi z ulicy 1 KZ(1/4) dla terenów 1 P,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 placem do zawracania,

3) dla istniejącej ulicy Ewangelickiej oznaczonej na rysunku planu 3KPD funkcję ciągu pieszo-jezdnego, szerokość w liniach rozgraniczających po istniejących granicach własności. Od strony ul. „Grotą” Roweckiego - 1 KZ(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-jezdnym 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 4

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 „Grotą” 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 1 P,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 elektroenergetycznej średniego (15 kV) i niskiego napięcia:
 - a) adaptację istniejącej na terenie 1 P,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 nadziemnych 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 terenów,

3. W terenie oznaczonym symbolem 1 P,U plan ustala zachowanie przebiegu istniejącego wodociągu miejskiego, istniejących kabli elektroenergetycznych 15 kV i gazociągu niskiego ciśnienia, z obowiązkiem zapewnienia niezależnym zarządcom sieci dostępu do przewodów w celach eksploatacyjnych.