

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego między ul Potokową, projektowaną ul. Gen. Zygmunta "Waltera" Janke i stadionem sportowym P.T.C. w Pabianicach.

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1., art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74) oraz art.7 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 z 1994 r. poz.415), w wykonaniu uchwały Rady Miasta Pabianic Nr XIX/189/96 z dnia 24 kwietnia 1996 r. Rada Miasta Pabianic na wniosek Zarządu Miasta Pabianic uchwała co następuje.

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje obszar o powierzchni ogółem 12,6 ha położony w mieście Pabianice, którego granice wyznaczają:

- od strony wschodniej - koryto rzeki Pabianki,
- od strony południowej - północna linia rozgraniczająca projektowanej ulicy kat.Z.-Gen. Zygmunta "Waltera" Janke,
- od strony zachodniej - wschodnia granica projektowanej ulicy kat. Zo ,
- od strony północnej - koryto rowu Południowego i granica stadionu P.T.C.

2. Granice ustalono na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 3) tereny zieleni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 4) tereny przeznaczone na zielen publiczną lub działkową oznaczone na rysunku planu symbolem ZPZD,

- 5) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem I,
 - 6) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KL i KD.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się w dalszych ustaleniach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 3

1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 oraz rysunek zasad uzbrojenia stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały są integralnymi częściami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulic,
 - 3) oznaczenia obowiązujących linii zabudowy,
 - 4) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) linie obowiązującego łączenia działek należących do różnych właścicieli,
 - 6) strefa obowiązujących nasadzeń zieleni izolacyjnej,
 - 7) obiekty do adaptacji trwałej,
 - 8) granice stref izolacyjnych od cieków otwartych,
 - 9) linie wyznaczające układ jezdni.

§ 4

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 i pkt 2.

§ 5

Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Pabianic, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren określony numerem i symbolem w ramach obszaru dla którego obowiązują odrębne ustalenia,
- 8) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne,
- 9) budynkach adaptowanych przebudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku,
- 10) budynkach adaptowanych modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których dokonuje się przekształceń w ramach istniejącej bryły budynku.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla całości obszaru objętego planem

§ 6

Ustala się na obszarze objętym planem tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 5 MN; 6MN; 7MN, 9MN; 10MN; 11MN i 13MN,
- 2) zabudowy usługowej , oznaczone na rysunku planu symbolami 4 U; 8U;12U,
- 3) zieleni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP; 15ZP ,
- 4) przeznaczone na zielen publiczną lub działkową, oznaczone na rysunku planu symbolami 2ZPZD; 3ZPZD,
- 5) urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem 14 I,
- 6) obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KL; 2 KL; 3KL; 4KD; 5KD; 6KL; 7KL; 8KL; 9KL; 10KL; 11 KD.

§ 7

Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 8

Zakazuje się stosowania systemu ogrzewania paliwem stałym lub zanieczyszczonym związkami siarki powyżej dopuszczalnych norm.

§ 9

Obowiązuje gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwanie w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta.

§ 10

Obsługa komunikacyjna działek z przylegających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KL i dojazdów oznaczonych symbolem KD.

§ 11

Ustala się następujące zasady obsługi technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej - istniejącej i projektowanej, realizowanej w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowanym układem kanalizacji sieciowej do kanalizacji komunalnej,
- 3) do czasu objęcia obszaru siecią kanalizacji komunalnej, dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej wolnostojącej na wydzielonych działkach, lokalizację indywidualnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym usuwaniem nieczystości na oczyszczalnię komunalną oraz realizację przydomowych biologicznych oczyszczalni, z rozsączkowaniem oczyszczonych ścieków na własnym terenie,
- 4) wyklucza się możliwość realizacji zwartej zabudowy mieszkaniowej przed wybudowaniem kolektorów sanitarnych.
- 5) odprowadzanie wód opadowych z jezdni projektowanych ulic do rzeki Pabianki za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, przez urządzenia podczyszczające (separatory),
- 6) zasilanie w energię elektryczną z dwóch stacji transformatorowych, z których jedna projektowana jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 14I, druga poza granicą planu, na stadionie PTC przy ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KL,
- 7) ustala się docelowe skablowanie istniejących linii napowietrznych 15 kV, do chwili skablowania dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje strefa ochronna po 6,0 m od osi linii,
- 8) zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej projektowanej w liniach rozgraniczających ulic,
- 9) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych opalanych paliwami ekologicznymi tj.:
 - olejem niskosiarkowym
 - gazem przewodowym bądź propanem - butanem
 - lub energią elektryczną
- 10) pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne z sieci telekomunikacyjnej, projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.

Rozdział III

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

§12

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN; 6MN; 7MN, 9MN; 10MN; 11MN; 13MN ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne w budynkach wolnostojących .
2. Minimalna szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejsza niż 20,00 m.

§ 13

Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w §12 ust. 1, ustala się:

- 1) budynki gospodarcze parterowe, o pow. zabudowy nie przekraczającej 30.00 m², sytuowane w granicy działki lub zintegrowane z bryłą budynku mieszkalnego.
- 2) usługi wbudowane w bryły budynku o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu w rozumieniu zapisu Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dział VIII, Rozdział 2, 3 oraz Dział IX).
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych pod linią napowietrzną 15 kV pod warunkiem uzyskania opinii Zakładu Energetycznego.

§ 14

1. W stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach o których mowa w §12 ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji + poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu ,
- 3) dach w budynkach mieszkalnych o kącie nachylenia 30° - 45°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich,
- 4) w zabudowie wolnostojącej wyklucza się sytuowanie budynków mieszkalnych wzdłuż granic działki.

2. Ustala się następujące wymagania dotyczące ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia wzdłuż ulic - ażurowe wys. 1.5 m. wg indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału, z wykluczeniem prefabrykatów żelbetowych.
 - 2) ustalenia zawarte w pkt. 1 ust. 2 obowiązują dla ogrodzenia całości terenu oznaczonego w planie symbolem 7MN.
3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN obowiązują nasadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej w pasie szerokości 3,5 m

Rozdział IV

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

§ 15

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4U; 8U; 12U ustala się jako przeznaczenie podstawowe - usługi.
2. Ogranicza się rodzaj stosowanych usług do pomieszczeń handlowych, biurowych, gastronomicznych i rzemiosła.
3. Uciążliwość usług nie może przekraczać granic własnej działki.

§ 16

1. W stosunku do nowej, modernizowanej i przebudowywanej zabudowy na terenach, o których mowa w § 15 ust.1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - 2) wysokość budynków do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe,
 - 3) dach o kącie nachylenia 30°- 45°, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w § 15 ust. 1 ustala się:
 - na terenie działki oznaczonej na rysunku planu symbolem 4U - mieszkalnictwo.
3. Ustala się, że konieczna ilość miejsc postojowych dla samochodów zostanie zapewniona w granicach poszczególnych działek.

Rozdział V

Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP .

§ 17

Ustala się tereny zieleni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 15ZP.

§ 18

1. Ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych trwałych.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów przenośnych lub sezonowych w postaci kiosków handlowych lub małej gastronomii.
3. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15ZP, realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, związanych z odprowadzaniem ścieków sanitarnych oraz odprowadzaniem i oczyszczaniem wód deszczowych.
4. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu.
5. Ustala się zachowanie rowu odwadniającego (ZW), istniejącego przy północnej granicy terenu (1ZP), oraz jego regulację według odrębnego opracowania projektowego.
6. Dla rowu o którym mowa w ust.5 nakazuje się pozostawienie wzdłuż jego przebiegu, pasa terenu o szerokości 1,0 i 3,0 m licząc od górnej krawędzi rowu, wolnego od zabudowy i ogrodzeń, jako strefę techniczną, związaną z użytkowaniem i eksploatacją.

Rozdział VI

Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczonych na zielen publiczną lub działkową oznaczonych na rysunku planu symbolem ZPZD.

§ 19

Ustala się tereny zieleni publicznej z dopuszczeniem wykorzystania na zielen działkową oznaczone na rysunku planu symbolami 2ZPZD i 3ZPZD.

§ 20

1. Dla terenów wykorzystywanych na zielen publiczną ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych trwałych.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów przenośnych lub sezonowych w postaci kiosków handlowych lub małej gastronomii.

§ 21

1. W przypadku wykorzystania terenów na zieleni działkową dopuszcza się realizację parterowych obiektów gospodarczych na poszczególnych działkach o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40,0 m².
2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu.

§ 22

1. Ustala się zachowanie rowu odwadniającego (ZW), istniejącego przy północnej granicy terenów (2ZPZD i 3ZPZD) oraz jego regulację według odrębnego opracowania projektowego.
2. Dla rowu o którym mowa w ust. 1 nakazuje się pozostawienie wzdłuż jego przebiegu pasa terenu o szerokości 1,0 i 3,0 m licząc od górnej krawędzi rowu, wolnego od zabudowy i ogrodzeń, jako strefę techniczną związaną z użytkowaniem i eksploatacją.

Rozdział VII

Przepisy szczegółowe dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem I.

§ 23

1. Ustala się teren urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 14I.
2. Ustala się przeznaczenie terenu o którym mowa w ust. 1 na lokalizację stacji transformatorowej wewnętrznej (EE).

Rozdział VIII

Przepisy szczegółowe dla terenów ulic i dojazdów oznaczonych na rysunku planu symbolami KL i KD.

§24

1. Ustala się linie rozgraniczające ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1) 1KL i 6KL o szerokości 15,0 m
 - 2) 2KL; 3KL; 7KL; 8KL; 9KL; 10KL o szerokości 12,0 m.
2. Szerokość jezdni położonej w osi ulic o których mowa w ust. 1 ustala się na 6,0 m.
3. Ustala się prowadzenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej w ramach linii rozgraniczających ulic.

4. Ustala się obsadzenie ulic drzewami:

- 1) dla ulic o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m - po obydwu stronach jezdni,
- 2) dla ulic o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m po - jednej stronie jezdni.

§ 25

1. Ustala się linie rozgraniczające dojazdów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 4KD i 5KD o szerokości 15,0 m,
- 2) 11KD o szerokości 10,0 m.

2. Szerokość jezdni położonej w osi dojazdów ustala się:

- 1) dla dojazdów, o których mowa w ust.1 pkt 1, na 6,0 m z placem manewrowym na zakończeniu dojazdu,
- 2) dla dojazdu, o którym mowa w ust.1 pkt 2, na 4,5 m.

Rozdział IX

Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 26

Z uwagi na zachowanie w planie dotychczasowych ustaleń planu ogólnego miasta Pabianice, dotyczących przeznaczenia terenu, ustala się, że wzrost wartości nieruchomości na obszarze objętym rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wyniesie 0%.

§ 27

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Pabianice.

§ 28

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 29

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA PABIANIC
Leszek Maliński