



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 6 czerwca 2014 r.

Poz. 2371

UCHWAŁA NR XLIX/407/2014 RADY GMINY PABIANICE

z dnia 28 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Pawlikowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/283/2013 Rady Gminy Pabianice z dnia 29 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Pawlikowice, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice – uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Pawlikowice, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pabianice;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

§ 3. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;
- 3) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;

- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który – w wyniku realizacji ustaleń planu – dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 6) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;
- 7) reklamie – należy przez to rozumieć formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 pkt 1 uchwały;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie część obszaru o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pabianice.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) warunki ograniczenia użytkowania terenów, w tym zakaz zabudowy;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic, sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zasad ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz dziedzictwa kulturowego;
- 3) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) P – teren zabudowy przemysłowo-produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) ZL – tereny lasów i zadrzewień;
- 3) KD – teren drogi publicznej klasy głównej – poszerzenie pasa drogowego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego i ochrony środowiska, na obszarze objętym planem

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem, ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zabudowa zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
 - c) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) ustalenia pkt 1 ppkt c nie dotyczą obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”, okładzin, z tzw. „stłuczki szklanej” i podobnych,
 - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) w zakresie zasad sytuowania reklam:
 - a) dla terenów oznaczonych P:
 - możliwość lokalizowania reklam wolnostojących,
 - zakaz lokalizacji reklam przysłaniających otwory okienne,
 - b) dla terenów oznaczonych ZL:
 - zakaz lokalizowania reklam;
- 4) w zakresie realizacji ogrodzeń na granicy z terenami ogólnodostępnymi:
 - a) ogrodzenia przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowe, o prześwicie wynoszącym co najmniej 40% powierzchni ogrodzenia,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,0 m,
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych typu płytowego;
- 5) dla obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, celem uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 6) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów, określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, ustala się:

- 1) zachowanie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej jak określono w § 19;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) obszar objęty planem nie podlega ochronie akustycznej.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem drogi wojewódzkiej nr 485 i drogi powiatowej nr 3311E, znajdujących się poza obszarem objętym planem.

2. Dla terenu przeznaczonego na poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej, oznaczonego KD, ustala się zagospodarowanie łączne z częścią terenu zlokalizowanego poza obszarem objętym planem (jak oznaczono na rysunku planu), z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych.

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

- 1) szerokość dróg wynoszącą co najmniej 8 m;
- 2) realizację 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) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) możliwość zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie kanalizacji sanitarnej, ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej, obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu, za wyjątkiem tych, na których odprowadzanie wydane są stosowne pozwolenia w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) zakaz tworzenia otwartych kanałów ściekowych.

§ 12. W zakresie kanalizacji deszczowej, ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych;
- 4) realizację nawierzchni parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, terenów produkcyjnych, składowych i dróg z zastosowaniem zorganizowanego systemu odprowadzania wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia 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 oraz w zakładowych programach gospodarki odpadami z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia bądź dla środowiska;
- 3) zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenów odpadów zaliczonych według przepisów odrębnych do kategorii odpadów niebezpiecznych.

§ 14. W zakresie zasilania w energię elektryczną, ustala się:

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii niskiego i średniego napięcia, przebiegającej poza obszarem objętym planem i realizacji nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i innych o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

§ 16. W zakresie telekomunikacji, ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 19.

§ 18. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w Rozdziale 5 uchwały minimalnych parametrów nowych działek budowlanych o nie więcej niż 10% ich wartości w przypadkach, kiedy wydzielenie działek o takich parametrach nie jest możliwe.

3. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

4. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, ustala się:

- 1) przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły;
- 2) możliwość odchylenia przebiegu granic do 20° względem określonego w pkt 1 z uwagi na istniejące uwarunkowania.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy przemysłowo-produkcyjnej, składów i magazynów,

- b) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki usługowe, administracyjno-biurowe, garaże, gospodarcze,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,1,
 - maksymalny: 2,0,
 - d) możliwość lokalizowania, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, obiektów obsługi wjazdów, ochrony obiektów i infrastruktury technicznej o powierzchni nieprzekraczającej 20,0 m², wysokości nieprzekraczającej 3,5 m i dachach o dowolnym kącie nachylenia,
 - e) realizację obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - zabudowy realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego – nieprzekraczającą 25,0 m za wyjątkiem masztów, dźwigów, silosów i innych wynikających z technologii, jednak nie więcej niż 30,0 m,
 - zabudowy realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego – nieprzekraczającą 15,0 m,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej – nieprzekraczającą 6,0 m,
 - inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji – nieprzekraczającą 30,0 m,
 - b) dachy płaskie, jedno- lub wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 25°;
- 4) w zakresie podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 30 m,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 3000 m²,
 - c) możliwość wydzielania dróg wewnętrznych z zachowaniem ustaleń § 9 pkt 2;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) na terenach nowych inwestycji, ustala się:
- a) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 stanowisk na 100 osób zatrudnionych w obiekcie oraz stanowiska dla samochodów ciężarowych w ilości wynikającej ze specyfiki funkcjonowania obiektu,
 - b) dla obiektów usługowych – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu przy czym dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie ilości miejsc w ilości odpowiadającej dla każdej z nich.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny lasów i zadrzewień;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 21. Teren, dla którego plan ustala określone przeznaczenie, może być zagospodarowany, urządzony i użytkowany tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania go zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem.

§ 22. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego P: 10%.

2. Dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

§ 25. Dla obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice przyjętego uchwałą Rady Gminy nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Pabianice:
Arkadiusz Jaks

ZMIANA MIEJSOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PABIANICE DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI PAWLIKOWICE
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



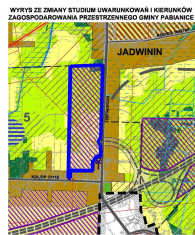
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX/407/2014 Rady Gminy Pabianice z dnia 29 kwietnia 2014 r.

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH KLASACH ZAGOSPODAROWANIA
- WIEKOPRZECIAGALNE LINE ZABUDOWY
- P TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- ZL TERENY LASÓW I ZAKRZEWIEN
- KD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ - POSZERZENIE PASA DROGOWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- DROGI PODZ OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

DROGA WOJEWÓDZKA

KD

ZL

ZL

P

DROGA POWIATOWA

TEREN WZGLĘDNY
PRZEDSIĘWZIĘCIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĄD GOSPODARSTWA I INWESTYCJI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD
WZGLĘDNY PRZEDSIĘWZIĘCIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĄD GOSPODARSTWA I INWESTYCJI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

WZGLĘDNY PRZEDSIĘWZIĘCIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĄD GOSPODARSTWA I INWESTYCJI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

WZGLĘDNY PRZEDSIĘWZIĘCIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĄD GOSPODARSTWA I INWESTYCJI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

WZGLĘDNY PRZEDSIĘWZIĘCIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĄD GOSPODARSTWA I INWESTYCJI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD