

**ZARZĄDZENIE NR 195/2019/P
PREZYDENTA MIASTA PABIANIC**

z dnia 2 września 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na południe od ulicy Miodowej

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i 1309) oraz art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009 i 1524), Prezydent Miasta Pabianic zarządza, co następuje:

§ 1. Rozpatruje się uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na południe od ulicy Miodowej, w sposób określony w wykazie stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Pabianicach.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta Pabianic

Grzegorz Mackiewicz

WYKAZ UWAG

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA PABIANICE POŁOŻONEJ W REJONIE ULICY HERMANOWSKIEJ NA POŁUDNIE OD ULICY MIODOWEJ WRAZ Z PROPOZYCJĄ ICH ROZPATRZENIA

WYKAZ ROZSTRZYGNIEŃ

W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA PABIANICE POŁOŻONEJ W REJONIE ULICY HERMANOWSKIEJ NA POŁUDNIE OD ULICY MIODOWEJ

Wyłożenie do publicznego wglądu: od 26 czerwca 2019 r. do 24 lipca 2019 r.; dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami: 23 lipca 2019 r.; termin składania uwag do 14 sierpnia 2019 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik nr 2 z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	09.08.2019		Brak zgody na projektowaną drogę publiczną 5.KDD, ze względu na blokowanie pasa terenu działki uwagodawców wzdłuż granicy z projektowaną drogą oraz "stworzenie niebezpieczeństwa w bliskiej odległości od b. ostrego zakrętu"	190/16, 190/12, ul. Skrajna 3A, 190/1, 190/10, 190/17, 191/3, 191/7, ul. Miodowa 2 (teren pasa drogowego 5.KDD)	5.KDD	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona			Częściowo uwzględniono w zakresie aspektu "blokowania" pasa działki uwagodawców wzdłuż drogi 5.KDD - poprzez przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku drogi 5.KDD o 2 m (do odległości 3 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego). Należy przy tym zauważyć, że zapisy planu umożliwiają przebudowę, nadbudowę, docieplenie i bieżącą konserwację tych części budynków istniejących, które znajdują się między nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą pasa drogowego. Nie uwzględniono w pozostałej części uwagi. Przeznaczenie obszaru objętego m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wymaga zapewnienia mu obsługi komunikacyjnej adekwatnej do

										<p>planowanej funkcji. Wskazana w m.p.z.p. siatka dróg publicznych uwzględnia szereg aspektów, które wynikają z m.in. możliwości odprowadzenia wód deszczowych, analizy ukształtowania terenu, stanu własności, stanu zagospodarowania i zainwestowania, wymagań prawnych, itd. Ponadto projektowana droga publiczna 5.KDD nie narusza terenu działek uwagodawców. "Blokada pasa działki wzdłuż granicy" wiąże się z wyznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi publicznej, co jest wymagane przepisami prawa. Niemniej jednak zapisy planu umożliwiają utrzymanie i eksploatację budynków istniejących sytuowanych w całości lub części przed tą linią poprzez <i>"możliwość docieplenia o max. 30 cm, przebudowy, nadbudowy i bieżącej konserwacji istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy"</i>. Zapisy te można zastosować do obu budynków znajdujących się na wnioskowanych działkach. Należy ponadto zauważyć, iż jeden z tych budynków posiada otwory okienne w ścianie zlokalizowanej w granicy działki, co z punktu widzenia prawa budowlanego jest nieprawidłowe. Ustalony na rysunku planu przebieg drogi 5.KDD automatycznie "zalegalizuje" te okna, gdyż granica, w której są zlokalizowane, stanie się granicą z terenem pasa drogowego, nie zaś granicą między dwiema działkami budowlanymi. Uwaga w zakresie argumentu uwagodawców podkreślającego "stwarzanie niebezpieczeństwa" z powodu bliskości z "ostrym zakrętem" nie została uwzględniona, gdyż</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										skrzyżowanie projektowanej drogi z ulicą Skrajną (będącą w całości na terenie Gminy wiejskiej Pabianice) zlokalizowane jest w odległości ok. 50 m (w osiach skrzyżowań) od „zakrętu” ul. Skrajnej. Jest to odległość zgodna z wymogami ustawy o drogach publicznych. Ponadto taki układ połączenia projektowanej drogi 5.KDD z ul. Skrajną, zarządzaną przez Gminę Pabianice, spotkał się z akceptacją wójta tej Gminy, co wyraził w pozytywnej opinii podczas procedowania projektu m.p.z.p.
2.	09.08.2019		Brak zgody na projektowaną drogę publiczną 5.KDD, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo działki uwagodawców z dwoma drogami: wewnętrzną prywatną i projektowaną publiczną. Brak zgody na przebieg linii zabudowy w odległości 5 m od granicy działki, co zdaniem uwagodawców uniemożliwi budowę i rozbudowę istniejącego budynku.	190/11 ul. Skrajna 3B, 190/1, 190/10, 190/17, 191/3, 191/7, ul. Miodowa 2 (teren pasa drogowego 5.KDD)	5.KDD 4.MN	uwaga częściowo o uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona			Częściowo uwzględniono w zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi 5.KDD - poprzez przesunięcie jej w kierunku drogi o 2 m (do odległości 3 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego). Należy zauważyć przy tym, że zapisy planu umożliwiają przebudowę, nadbudowę, docieplenie i bieżącą konserwację tych części budynków istniejących, które znajdują się między nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą pasa drogowego. Nie uwzględniono w pozostałej części uwagi. Przeznaczenie obszaru objętego m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wymaga zapewnienia mu obsługi komunikacyjnej adekwatnej do planowanej funkcji. Wskazana w m.p.z.p. siatka dróg publicznych uwzględnia szereg aspektów, które wynikają z m.in. możliwości odprowadzenia wód deszczowych, analizy ukształtowania terenu, stanu własności, stanu zagospodarowania i zainwestowania, wymagań prawnych, itd. Ponadto projektowana droga publiczna 5.KDD nie narusza terenu działek uwagodawców. Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii

										<p>zabudowy od drogi publicznej jest wymagane przepisami prawa. Niemniej jednak zapisy planu umożliwiają utrzymanie i eksploatację budynków istniejących sytuowanych w całości lub części przed tą linią poprzez "możliwość docieplenia o max. 30 cm, przebudowy, nadbudowy i bieżącej konserwacji istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy".</p> <p>Fakt "przecięcia" istniejących budynków projektowaną linią zabudowy uniemożliwia rozbudowę tych budynków poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy jedynie w pasie terenu między linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy, zezwalając tu jednocześnie na działania zacytowane wyżej.</p>
3.	12.08.2019		przywrócenie szerokości drogi wewnętrznej (dojazdowej do działki 174/1) do szerokości 9 m zgodnie z obowiązującym m.p.z.p.	170/7 ul. Skośna 4 (dojazd do działki 174/1)	1.KDW					<p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>Nie uwzględniono. Szerokość określonej na rysunku planu drogi wewnętrznej 1.KDW (ok. 5 m) wynika z szerokości istniejących działek o nr. ew. 170/7 i 168/8, które pozostają we współwłasności właścicieli działek przyległych i stanowią drogę dojazdową do ich działek, umożliwiającą nieruchomościom przyległym dostęp do drogi publicznej. Uwagodawca nie jest współwłaścicielem działki, której dotyczy uwaga. Utrzymanie określonej w obecnie obowiązującym m.p.z.p. szerokości 9 m wymagałoby dodzielenia do ww. działek nr ew. 170/7 i 168/8 fragmentów działek przyległych, na co nie wyrazili zgody właściciele tych działek, zarówno podczas przeprowadzonych na etapie tworzenia koncepcji planu spotkaniach w ramach partycypacji społecznych, jak i w złożonych wnioskach o zmianę m.p.z.p. oraz wnioskach składanych w procedurze planistycznej. Szerokość istniejących</p>

										działek będących drogą wewnętrzną (która nie jest drogą publiczną) została określona przez ich właścicieli na etapie dokonywania podziału, i określona wówczas jako wystarczająca dla skomunikowania przyległych działek budowlanych z siecią dróg publicznych. Ponadto, zgodnie z przepisami budowlanymi (§ 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) <i>"do działek budowlanych należy zapewnić dojazd i dojazd do drogi publicznej, odpowiedni do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania (...). Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. (...) Dopuszcza się zastosowanie (...) ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m (...)."</i>
4.	13.08.2019		Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia MN. Sprzeciw wobec zmiany na 3.MNU i 4.MNU, które „daje zbyt szerokie spektrum działalności usługowej"	191/5 191/6 191/7 ul. Miodowa 2	3.MNU 4.MNU		uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono. Przeznaczenie terenów 3.MNU i 4.MNU (działki 191/7, 191/6, 191/5) jest wynikiem realizacji wniosków właścicieli tych działek i poparte jest argumentem ich usytuowania - racjonalnym jest umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej przy ulicach o wyższej klasie drogi, a taką jest ul. Hermanowska (droga klasy lokalnej).
5.	13.08.2019		Zmiana przeznaczenia z terenów 3.MNU i 4.MNU na przeznaczenie MN	191/5 191/6 191/7 ul. Miodowa 2	3.MNU 4.MNU		uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono. Przeznaczenie terenów 3.MNU i 4.MNU (działki 191/7, 191/6, 191/5) jest wynikiem realizacji wniosków właścicieli tych działek i poparte jest argumentem ich usytuowania - racjonalnym jest umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej przy ulicach o wyższej klasie drogi, a taką jest ul. Hermanowska (droga klasy lokalnej).
6.	14.08.2019		Usunięcie zapisów planu, dopuszczających	191/5 191/6 191/7	3.MNU 4.MNU	uwaga uwzględniona				Uwzględniono poprzez zmianę zapisów § 9 ust. 3 w taki sposób, by tereny 3.MNU i 4.MNU obejmował zakaz

			w zabudowie usługowej w terenach MNU, realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	ul. Miodowa 2						realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
7.	14.08. 2019	Wydział Infrastruktury Technicznej i Komunikacji ul. Św. Jana 4 95-200 Pabianice	Dopisanie w § 9 ust. 4 następującego sformułowania: "za wyjątkiem rowów przydrożnych odprowadzających ścieki deszczowe i wody drenażowe."	cały obszar objęty projektem planu		uwaga uwzględniona				Uzupełniono zapis w § 9 ust. 4, który otrzymał brzmienie: <i>"4. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, za wyjątkiem rowów przydrożnych odprowadzających ścieki deszczowe i wody drenażowe."</i>

Załączniki:

- uwagi zamieszczone w wykazie (7 szt.)

Prezydent Miasta Pabianic

Grzegorz Mackiewicz