

**ZARZĄDZENIE NR 199/2021/P
PREZYDENTA MIASTA PABIANIC**

z dnia 16 sierpnia 2021 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w rejonie ul. 20 Stycznia**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), Prezydent Miasta Pabianic zarządza, co następuje:

§ 1. Rozpatruje się uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. 20 Stycznia, 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 TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. 20 STYCZNIA WRAZ Z PROPOZYCJĄ ICH ROZPATRZENIA

WYKAZ ROZSTRZYGNIEŃ

W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. 20 STYCZNIA

Wyłożenie do publicznego wglądu: od 9 czerwca 2021 r. do 7 lipca 2021 r.; dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami:
22 czerwca 2021 r.; termin składania uwag do 27 lipca 2021 r.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i 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.	22.06.2021 r.	uwagodawca	Usunięcie z działki 16-278/4 lub przesunięcie w kierunku południowym trójkąta widoczności na skrzyżowaniu ulicy Podleśnej z ulicą Borową tak, by nie obejmował ww. działki. "Projekt	dz. nr 16-275/5, ul. Borowa 7 i 16-278/4, ul. Borowa 9	4.KDD, 5MNU		uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono. Projektowana droga 5.KDD (ul. Podleśna) zlokalizowana jest na działkach o nr ew.: 16-273/2 (działka gminna - drogowa, ul. Podleśna) i 21-7 (działka prywatna, w obowiązującym m.p.z.p. przeznaczona pod drogę), jej kształt i odgięcie w kierunku północnym wynika z przebiegu granic ww. działek. Umieszczenie trójkątów widoczności na skrzyżowaniu dróg 4.KDD i 5.KDD wynika z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, zaś ich wielkość musi umożliwić zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego w rejonie skrzyżowania. Wyznaczone trójkąty oraz ich wymiary wynikają z zależności

			<p>ul. Podleśnej w tym miejscu odchyła się w kierunku północnym co nie wydaje się być niczym uzasadnione, a niepotrzebnie przesuwając skrzyżowanie z Borową i trójkąt widoczności na działkę 16-278/4".</p> <p>"Sytuowanie go (trójkąta widoczności) na tej (278/4) działce jest nieuzasadnione zważywszy, że działka po przeciwnej stronie ul. Podleśnej nie ma w tym miejscu ogrodzenia i jest niezabudowana"</p>						<p>między różnymi parametrami (m.in. pola widoczności, prędkości projektowej, odległości widoczności) określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Określone w planie wymiary są już mniejsze niż w przypadku pozostałych wyznaczonych w projekcie planu skrzyżowań dróg o klasie dojazdowej. Trójkąty widoczności zostały zaprojektowane symetrycznie po obu stronach pasa drogowego ul. Podleśnej oraz w równym stopniu na działkach do niego przylegających tj. 16-278/4 i 21-17, zachowując tym samym proporcjonalność obciążeń poszczególnych ww. nieruchomości. Jednocześnie zauważyć należy, że ul. Podleśna realizowana jest w 85% kosztem działki prywatnej 21-7. Ponadto „odgięcie” jej wschodniego końca na południe byłoby działaniem nieracjonalnym, gdyż spowodowałoby konieczność przeprowadzenia dodatkowych podziałów działek (gminnej drogowej - 16-273/2 i prywatnej - 21-17) oraz wykupu przez Gminę Miejską Pabianice części działki prywatnej (ok. 38 m²) przy jednoczesnej zmianie przeznaczenia części istniejącej gminnej działki drogowej 16-273 (ok. 40 m²) na teren MN. Wspomniana we wniosku niezabudowana działka po przeciwnej stronie działki drogowej ul. Podleśnej jest w projekcie planu w całości włączona w obręb pasa drogowego ul. Podleśnej.</p>
2.	22.06.2021	uwagodawca	<p>Uzupełnienie § 22 pkt. 3 lit. c o możliwość realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej</p>		2.MNU 3.MNU 4.MNU	uwaga częściowo uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona		<p>Uwzględniono częściowo w zakresie możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej, dla której wprowadzono też następujące minimalne parametry wielkości działki możliwej do utworzenia w wyniku podziału: powierzchnia - 800 m², szerokość - 18 m. Częściowo nieuwzględniono w zakresie możliwości realizacji zabudowy szeregowej. Przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną równoważnie z usługową wymaga zapewnienia</p>

									ochrony funkcji mieszkaniowej przed niekorzystnymi wpływami, jakie może wywołać funkcja usługowa np.: zwiększenie hałasu, zanieczyszczenie powietrza, utrudnione przewietrzanie. Wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej i tym samym znaczące zwiększenie intensywności zabudowy terenu nie gwarantuje utrzymania takiej ochrony. Ponadto, cały obszar planu (z wyjątkiem pasów terenu już zabudowanych wzdłuż ul. 20 Stycznia oraz ul. Borowej) jest przeznaczony pod zabudowę ekstensywną.
3.	22.06.2021 r.	uwagodawca	Przesunięcie projektowanego pasa drogowego ul. Borowej w kierunku wschodnim, tak by zaprojektowane poszerzenie nie odbywało się kosztem działek 16-275/5 i 16-278/4. Ewentualnie zaprojektowanie poszerzenia po równo, kosztem działek po obu stronach ul. Borowej, tak by nie było ono większe niż 1,5 m (maksymalnie) włąb działek 16-275/5 i 16-278/4. "Jest to absolutne maksimum umożliwiające	dz. nr 16-275/5, ul. Borowa 7 i 16-278/4, ul. Borowa 9	4.KDD		uwaga nieuwzględniona		Nie uwzględniono. Fragmenty działek nr ew. 16-275/5 i 16-278/4 przeznaczone pod drogę w dotychczas obowiązującym m.p.z.p. są znacznie szersze (ok. 7 m). Projekt planu zawęża je do ok. 3 - 4 m. W obowiązującym m.p.z.p. pas drogowy ul. Borowej ma szerokość 10 m, natomiast jest on wyznaczony kosztem gminnej działki drogowej oraz leżących jedynie po jej zachodniej stronie działek prywatnych. Projekt planu „przesuwa” zatem linie rozgraniczające pasa drogowego ul. Borowej na wschód obciążając nieruchomości prywatne <u>po obu stronach</u> gminnej działki drogowej tej ulicy, a także uwzględniając stan istniejących naniesień budowlanych, stan własności, politykę prowadzoną w obowiązujących do tej pory dokumentach planistycznych oraz zachowując proporcje między interesem publicznym i prywatnym. Ulica Borowa na tym odcinku nie może być węższa, gdyż jest jedną z trzech dróg, które zapewniają włączenie układu komunikacyjnego projektowanego obszaru w system istniejących dróg miejskich. Projektowana jest w klasie drogi dojazdowej (D), a jej szerokość wynosząca 10 m w liniach rozgraniczających została pozytywnie zaopiniowana przez Zarząd Dróg Miejskich. Linie rozgraniczające ul. Borowej na wysokości

			w miarę bezproblemowe korzystanie m.in. z wjazdu do garażu w istniejącym budynku mieszkalnym."						wskazanego przez uwagodawcę wjazdu do garażu w budynku mieszkalnym na działce 21-275/5 prowadzone są symetrycznie po obu stronach działki drogowej ul. Borowej: ok. 3 m po stronie zachodniej kosztem działki 21-275/5 oraz ok. 3,20 m po stronie wschodniej kosztem działki 21-9/3, zachowując tym samym proporcjonalność obciążeń poszczególnych nieruchomości. Ponadto, odległość ściany budynku z drzwiami garażowymi (wjazd do garażu) od projektowanej linii rozgraniczającej wynosi 8 m, co umożliwia swobodny dostęp do ww. garażu.
4.	22.06. 2021 r.	uwagodawca	Uzupełnienie w § 13 ust. 10 pkt. 4 o zapisy umożliwiające "lokalizację paneli słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych bezpośrednio na gruncie"	cały obszar objęty projektem m.p.z.p.		uwaga uwzględniona			Uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisu umożliwiającego lokalizowanie paneli słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych bezpośrednio na gruncie, z zachowaniem ich proporcjonalności w stosunku do zrealizowanej powierzchni zabudowy w brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na gruncie pod warunkiem, że łączna powierzchnia rzutu poziomego paneli nie przekroczy 30% powierzchni zajmowanej przez zabudowę”.
5.	05.07. 2021 r.	uwagodawca	naniesienie na podkład mapowy istniejącego budynku jednorodzinnego zgłoszonego do odbioru do Nadzoru Budowlanego w kwietniu' 2021 r.	dz. nr 21-9/6 ul. Borowa 2	6.MNU	uwaga uwzględniona			Uwzględniono. Zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. sporządzone materiały planistyczne były aktualne na dzień przekazania projektu m.p.z.p. do opiniowania i uzgodnienia. Wystąpiono do PODGiK w Pabianicach o aktualna mapę sytuacyjno-wysokościową dla wnioskowanej nieruchomości. Podkład mapowy projektu m.p.z.p. został uzupełniony o nowe naniesienia w zakresie wnioskowanej działki.
6.	06.07. 2021 r.	uwagodawca	zmiana przeznaczenia działki nr ew. 21-66 na zabudowę mieszkaniową i usługową (MNU)	dz. nr 21-66 ul. Borowa 23	11.MN 12.MN	uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono. Przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową skutkuje zwiększeniem uciążliwości związanych m.in. ze zwiększeniem hałasu, zanieczyszczeniem powietrza, zwiększonym ruchem na ulicach dojazdowych istniejących i projektowanych i tym samym zwiększeniem

										potencjalnych konfliktów społecznych. Zagospodarowanie terenu przy i w sąsiedztwie ul. Borowej oraz lokalizacja wnioskowanej działki wyklucza możliwość zmiany przeznaczenia pojedynczej działki z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę MNU (równoważnie mieszkaniową i usługową). Należy równocześnie zauważyć, że plan zarówno dla jednostki 11.MN jak i 12.MN dopuszcza usługi jako przeznaczenie uzupełniające, które może zajmować do 40% powierzchni zabudowy lub użytkowej (dla lokali usługowych wbudowanych) możliwej do zrealizowania na działce budowlanej.
7.	12.07. 2021 r.	uwagodawca	brak zgody na wytyczenie drogi 3.KDD na działce nr 21-100	dz. nr 21-100 ul. Borowa 39	3.KDD	uwaga uwzględniona				W związku ze zgodnymi w treści uwagami właścicieli działek nr ew. 21-100, 21-99 i 21-97, droga 3.KDD została skrócona i nie obejmuje wnioskowanych działek.
8.	12.07. 2021 r.	uwagodawca	brak zgody na wytyczenie drogi 3.KDD na działce nr 21-100	dz. nr 21-100 ul. Borowa 39	3.KDD	uwaga uwzględniona				W związku ze zgodnymi w treści uwagami właścicieli działek nr ew. 21-100, 21-99 i 21-97, droga 3.KDD została skrócona i nie obejmuje wnioskowanych działek.
9.	12.07. 2021 r.	uwagodawca	brak zgody na wytyczenie drogi 3.KDD na działce nr 21-100	dz. nr 21-100 ul. Borowa 39	3.KDD	uwaga uwzględniona				W związku ze zgodnymi w treści uwagami właścicieli działek nr ew. 21-100, 21-99 i 21-97, droga 3.KDD została skrócona i nie obejmuje wnioskowanych działek.
10.	14.07. 2021 r.	uwagodawca	brak zgody na wytyczenie trójkąta widoczności na skrzyżowaniu dróg 2.KDD i 1.KDL (20 Stycznia)	dz. nr 21-88 ul. 20 stycznia 148	1.KDL	uwaga nieuwzględniona				Nie uwzględniono. Umiejscowienie na działce nr ew. 21-88 trójkąta widoczności na skrzyżowaniu dróg 1.KDL i 2.KDD, wynika z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, zaś jego wielkość musi umożliwić zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego w rejonie skrzyżowania. Wyznaczone trójkąty oraz ich wymiary wynikają z zależności między różnymi parametrami (m.in. pola widoczności, prędkości projektowej, odległości widoczności) określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi

										publiczne i ich usytuowanie. W związku z tym, że droga 1.KDL (ul. 20 stycznia) jest już urządzona (jezdnia, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające), nie ma możliwości całkowitej likwidacji trójkąta widoczności na wnioskowanej działce, który został zaprojektowany już w zmniejszonych wymiarach (jeden z boków zmniejszono do 2,3 m) ze względu na istniejące w terenie naniesienia budowlane. Zaprojektowane wymiary już uwzględniają kompromis pomiędzy koniecznością zapewnienia widoczności na skrzyżowaniu a istniejącymi uwarunkowaniami. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez obu zarządców dróg (Wydział Dróg i Mostów Starostwa Powiatowego w Pabianicach - droga 1.KDL ul. 20 stycznia oraz Zarząd Dróg Miejskich - droga 2.KDD - projektowana).
11.	23.07.2021 r.	uwagodawca	brak zgody na wytyczenie drogi 3.KDD na działce nr 21-97	dz. nr 21-97 ul. Borowa 35	3.KDD	uwaga uwzględniona				W związku ze zgodnymi w treści uwagami właścicieli działek nr ew. 21-100, 21-99 i 21-97, droga 3.KDD została skrócona i nie obejmuje wnioskowanych działek.
12.	23.07.2021 r.	uwagodawca	prośba o wytyczenie drogi publicznej wzdłuż granicy z działką 64, która będzie dojazdem do działki 72	dz. nr 21-97 ul. Borowa 35	8.MN	uwaga nieuwzględniona				Nie uwzględniono. Podczas analizy ksiąg wieczystych nieruchomości, w skład których wchodzi m.in. działki nr ew. 21-97 i 21-72 ustalono, że działka 21-72 ma określony w KW dostęp do drogi publicznej (20 Stycznia) poprzez służebność m.in. w działkach 21-97 oraz 21-112/1 . Projekt planu przez zaprojektowanie na działce 21-64 (przylegającej do działki 21-97) drogi 3.KDL upraszcza dostęp działki 21-72 do drogi publicznej poprzez ograniczenie obciążenia służebnością drogową jedynie do działki 21-97. Analiza wykazała również brak zasadności ekonomicznej wytyczenia, wykupu i urządzenia drogi publicznej dla obsługi jednej działki. Natomiast zapisy projektu planu w § 12 ust. 2 umożliwiają właścicielom wydzielanie dróg wewnętrznych i podziały nieruchomości w oparciu o nie, a także realizację w ich obrębie niezbędnej

										infrastruktury technicznej.
13.	23.07 2021 r.	uwagodawca	prośba o wytyczenie drogi publicznej wzdłuż granicy z działką 64, która będzie dojazdem do działki 72	dz. nr 21-97 ul. Borowa 35	8.MN		uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono. Podczas analizy ksiąg wieczystych nieruchomości, w skład których wchodzi m.in. działki nr ew. 21-97 i 21-72 ustalono, że działka 21-72 ma określony w KW dostęp do drogi publicznej (20 Stycznia) poprzez służebność m.in. w działkach 21-97 oraz 21-112/1 . Projekt planu przez zaprojektowanie na działce 21-64 (przylegającej do działki 21-97) drogi 3.KDL upraszcza dostęp działki 21-72 do drogi publicznej poprzez ograniczenie obciążenia służebnością drogową jedynie do działki 21-97. Analiza wykazała również brak zasadności ekonomicznej wytyczenia, wykupu i urządzenia drogi publicznej dla obsługi jednej działki. Natomiast zapisy projektu planu w § 12 ust. 2 umożliwiają właścicielom wydzielanie dróg wewnętrznych i podziały nieruchomości w oparciu o nie, a także realizację w ich obrębie niezbędnej infrastruktury technicznej.
14.	23.07. 2021 r.	uwagodawca	brak zgody na wytyczenie drogi 3.KDD na działce nr 21-99	dz. nr 21-97 ul. Borowa 37	3.KDD	uwaga uwzględniona				W związku ze zgodnymi w treści uwagami właścicieli działek nr ew. 21-100, 21-99 i 21-97, droga 3.KDD została skrócona i nie obejmuje wnioskowanych działek.

Załączniki:

- uwagi zamieszczone w wykazie (14 szt.)

Prezydent Miasta Pabianic

Grzegorz Mackiewicz