

**ZARZĄDZENIE NR 121/2023/P
PREZYDENTA MIASTA PABIANIC**

z dnia 11 kwietnia 2023 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonej do publicznego wglądu części projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w rejonie ul. Nowowolskiej**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozpatruje się uwagi złożone do wyłożonej do publicznego wglądu części *projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Nowowolskiej*, 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 CZĘŚCI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. NOWOWOLSKIEJ WRAZ Z PROPOZYCJĄ ICH ROZPATRZENIA
WYKAZ ROZSTRZYGNIEĆ

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

Wyłożenie do publicznego wglądu: od 1 lutego 2023 r. do 1 marca 2023 r.; dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami: 15 lutego 2023 r.; termin składania uwag do 21 marca 2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	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.	17.02. 2023 r.	uwagodawca	brak zgody na budowę drogi klasy lokalnej (KDL) na działkach nr ew. 26-77, 26-78/1, 26-78/2, 26-78/3, 26-78/4 i 26-78/5 (gdyż obecna szerokość działki 26-78/6 jest wystarczająca dla właścicieli działek przyległych do niej i w pełni zapewnia dostęp do tych działek), poprzez poniższe propozycje: a) zmianę klasyfikacji ul. Ciasnej (oznaczonej w planie 5.KDD) na odcinku od ul. Nowowolskiej do ul. Żwirowej z drogi klasy dojazdowej na drogę klasy lokalnej oraz jej poszerzenie do odpowiednich parametrów, zmiana klasyfikacji ul. Jesiennej (oznaczonej w planie 9.KDD) z drogi klasy dojazdowej na drogę klasy lokalnej, b) przedłużenie drogi 1.KDW (działka nr ew. 26-249/5) do ul. Żwirowej przez teren działki nr ew. 26-249/2 oraz zmiana jej klasyfikacji jako drogi klasy lokalnej - na odcinku między ul. Nowowolską a ul. Żwirową.	nr ew. 26-77, 26-78/1, 26-78/2, 26-78/3, 26-78/4, 26-78/5 i 26-78/6 ul. Nowowolska 55 i 57	3.KDL	uwaga uwzględniona				Uwzględniono poprzez likwidację drogi 3.KDL na działkach nr ew. 26-77, 26-78/1, 26-78/2, 26-78/3, 26-78/4, i 26-78/5 i 26-78/6 oraz zmianę klasy drogi 5.KDD na drogę klasy lokalnej.
2.	28.02. 2023 r.	uwagodawca	brak zgody na przekształcenie istniejącego dojazdu (dz. nr ew. 26-78/6) w drogę klasy lokalnej oznaczonej 3.KDL. Poszerzenie jej do odpowiednich parametrów i wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy 4 m od linii rozgraniczającej drogi wiązać się będzie ze znacznym zawężeniem obszaru, w którym możliwa jest lokalizacja zabudowy oraz zmniejszy atrakcyjność nieruchomości i możliwości jej zabudowania, spowoduje spadek wartości działki uwagodawcy. Nowa droga będzie miała negatywny wpływ na życie.	dz. nr ew. 26-78/4 i 26-78/6 ul. Nowowolska 55	10.MN 3.KDL	uwaga uwzględniona				Uwzględniono poprzez likwidację drogi 3.KDL na działkach nr ew. 26-77, 26-78/1, 26-78/2, 26-78/3, 26-78/4, i 26-78/5 i 26-78/6 oraz zmianę klasy drogi 5.KDD na drogę klasy lokalnej.
3.	17.03. 2023 r.	uwagodawca	zmniejszenie szerokości drogi 6.KDD o 1 m wzdłuż działek uwagodawcy (do szerokości 8 m),	nr ew. 26-16/1, 26-16/2 ul. Nowowolska 64	3.MNU 6.KDD		uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono. Na działkach przyległych do drogi 6.KDD plan umożliwia intensyfikację zabudowy i tym samym większą ilość działek budowlanych możliwych do wydzielania, co wymaga odpowiedniej szerokości pasa drogowego do ich obsługi. Określona w planie szerokość pasa drogowego umożliwia jego urządzenie i wyposażenie, realizację infrastruktury, a także obsługę przez służby publiczne. Przebieg dróg na obszarze objętym projektem m.p.z.p. jest wynikiem przeprowadzonych analiz, z których wynika konieczność ich "spięcia". Ponadto zawężenie drogi tylko po jednej stronie spowodowałoby nierówność obciążeń właścicieli nieruchomości przyległych, przy braku w tym przypadku innych czynników oddziałujących na przebieg pasa drogowego.
4.	20.03. 2023 r.	uwagodawca	a) wątpliwości co do równowagi obciążeń nieruchomości po obu stronach pasa drogowego, postulat przyjęcia "stałych punktów	dz. nr ew. 26-100 ul. Nowowolska	2.KDL		uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono. Każdorazowo przed przystąpieniem do sporządzania projektu m.p.z.p. oraz na dzień przekazania projektu m.p.z.p. do opiniowania i uzgodnienia, konieczne jest uzyskanie z PODGiK w Pabianicach aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej. Prowadzona jest ona

		odniesienia" dających "jasny obraz ile zostanie zabrane" z działki nr ew. 26-100 na poszerzenie ul. Nowowolskiej, pozwalających na określenie czy "miara po jednej i drugiej stronie (działki drogowej ul. Nowowolskiej) będzie taka sama".	33						w wersji wektorowej, co jest gwarancją jej dokładności. Rysunek projektu m.p.z.p. również jest opracowywany w wersji cyfrowej za pomocą oprogramowania do tworzenia plików wektorowych. Coraz częściej praktyką wśród geodetów jest pozyskiwanie w UMP wersji cyfrowej rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu opracowania projektu podziału, co pozwala na szczególną dokładność wymiarów. Podnoszona w piśmie lokalizacja wkopanych "słupków granicznych", "osi podłużnej jezdni ul. Nowowolskiej", bądź „istniejącego ogrodzenia” nie może być podstawą określenia lokalizacji linii rozgraniczających terenów miejscowego planu. Taką podstawą i punktami odniesienia jest ww. zgeoreferowana mapa sytuacyjno-wysokościowa. Wyjaśniając wątpliwości uwagodawcy na podstawie rysunku projektu m.p.z.p. została zmierzona powierzchnia przyległych do pasa drogowego części nieruchomości przeznaczonych na poszerzenie ul. Nowowolskiej (dwa trójkąty). I tak dla wnioskowanej działki nr ew. 26-100 wynosi ona ok. 47 m ² , a dla leżącej po jej drugiej stronie działki nr ew. 26-34/4 - ok. 60 m ² .
		b)"skoro Urząd Miasta wprowadza przedmiotowe zmiany, to po uprawomocnieniu się nowego mpzp, powinien skierować się wykwalfikowanego (urzędowego) geodetę, który wkopie betonowe słupki wyznaczające nowe granice działki nr ew. 26-100"				uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono. Złożona uwaga nie jest postulatem dotyczącym zmiany ustaleń tekstu lub rysunku projektu planu i wykracza poza kompetencje planu. Zasady podziałów i wykupu nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne oraz wyznaczanie granic działek w terenie określają przepisy odrębne.
		c) możliwość wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 5 m z części działki nr ew. 26-100, "co z istniejącą już 5 metrową drogą dewelopera stworzy razem drogę o szerokości 10 metrów."		ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem		uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono. Przeprowadzone analizy wykazały, iż co najmniej sześciometrowa szerokość działki pozwala na bezkolizyjne przeprowadzenie w niej w przyszłości sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz urządzenie wygodnego dojścia i dojazdu do maksymalne 4 nowych działek budowlanych. Poza kompetencjami planu są kwestie własności wydzielanych dróg wewnętrznych, jak również kwestie rozporządzania posiadaną działką, w tym prawo do udzielania służebności przejścia i przejazdu przez nią na rzecz właścicieli innych nieruchomości. Plan nie określa też z ilu działek taka droga wewnętrzna może się składać. Tak więc możliwa jest sytuacja opisana w uwadze, tj. stworzenie wspólnej drogi wewnętrznej składającej się np. z dwóch działek o sumarycznej szerokości wymaganej zapisami planu (6 lub 8 m), jednakże pod warunkiem prawnego rozstrzygnięcia sposobu jej wspólnego zagospodarowania i zarządzania nią.
		d) zachowanie równości (symetrii) w obciążeniu poszerzeniem ul. Żwirowej, "określenie w metrach (centymetrach) odległości ile należy się usunąć w głąb działki nr ew. 26-100 pod planowane poszerzenie ulic. Odległości mierzone od słupków granicznych wkopanych kilka lat temu przez (...) geodetę"		4.KDL		uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono. Przebieg ul. Żwirowej jest powtórzeniem linii rozgraniczającej tej ulicy wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym dla tego terenu od 2006 r. Rysunek projektu planu wyznacza poszerzenie ul. Żwirowej do 12 m na wysokości działki nr ew. 26-100 po obu stronach miejskiej drogi. Na podstawie rysunku projektu m.p.z.p. została pomierzona odległość, na jaką linie rozgraniczające pasa drogowego ul. Żwirowej „wchodzą” w nieruchomości przyległe. I tak dla działki nr ew. 26-100 wynosi ona od ok. 2,7 do ok. 3,2 m, a dla leżącej po południowej stronie działki nr ew. 26-175 - ok. 3,3 m.
		e) wniosek o zmniejszenie jednorazowej opłaty planistycznej (tytułem wzrostu wartości nieruchomości) przy sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od uchwalenia m.p.z.p z wysokości 20 % na 5%		ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem		uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględniono. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15 ust. 2 określa, że "w planie miejscowym określa się obowiązkowo (...) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4." Znaczna część obszaru objętego projektem m.p.z.p. w obowiązującym od 2006 r. planie przeznaczona jest pod zabudowę lotniskową (podstawowe przeznaczenie), przy czym "warunkiem realizacji nowej zabudowy jest objęcie terenów zorganizowaną działalnością inwestycyjną; w zakresie scalania i podziału nieruchomości w trybie obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz wyposażenia i urządzenia układu terenów publicznych tj. wewnętrzne ulice osiedlowe, infrastruktura techniczna". Projekt planu zmieniając przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wyznaczając układ dróg publicznych umożliwia rozwój tego obszaru i indywidualną realizację nowej zabudowy, co związane jest ze wzrostem wartości poszczególnych nieruchomości w wyniku uchwalenia m.p.z.p. Opłata planistyczna wyliczana jest w momencie zbycia nieruchomości w ciągu pięciu lat podatkowych od momentu uchwalenia planu i naliczana jest od różnicy wartości nieruchomości tj.: między wartością nieruchomości dla przeznaczenia terenu w poprzednim m.p.z.p., a wartością nieruchomości w nowym planie. Operat naliczający wysokość opłaty wykonuje rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia w tym zakresie. Wartość działki wzrasta też na podstawie zmiany wskaźników zabudowy: projekt planu zwiększa dopuszczalną powierzchnię zabudowy, zmniejsza maksymalną powierzchnię biologicznie czynną, zwiększa wysokość zabudowy, tym samym polepsza warunki inwestycyjne na wnioskowanym terenie.
		f) "Może pojawić się argument, że zarządzanie drogami nie jest domeną Wydziału Urbanistyki. Ale to przecież Wydział Urbanistyki jest gospodarzem przedsięwzięcia czyli nowego m.p.z.p. Posiada narzędzia w postaci instytucji "uzgodnień". Poza tym całością kieruje							Nie uwzględniono. Złożona uwaga nie jest postulatem dotyczącym zmiany ustaleń tekstu lub rysunku projektu planu i wykracza poza kompetencje planu.

			Prezydent Miasta , który jest władzą zwierzchnią dla Zarządu Dróg Miejskich i Zieleni".								
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

Załączniki:

- uwagi zamieszczone w wykazie (4 szt.)

Prezydent Miasta Pabianic

Grzegorz Mackiewicz