

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 6-315/1, 6-315/2 I 6-344/6,
POŁOŻONYCH W PABIANICACH PRZY UL. JANA PAWŁA II 48 I 48 A
ZWANYM W DALSZEJ CZĘŚCI UZASADNIENIA „JANA PAWŁA II 48”.

OPRACOWANIE:

NACZELNIK WYDZIAŁU URBANISTYKI
ARCHITEKT MIASTA
mgr inż. arch. Renata Sielczak

KIEROWNIK REFERATU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. arch. Anna Szumigaj
mgr inż. arch. Ewa Krakowska – upr. urb. 1099/90
mgr inż. arch. Katarzyna Wajman
mgr inż. arch. Paweł Kaczmarek
mgr, inż. arch. Agnieszka Dąbek

AKCEPTUJĘ

PREZYDENT
MIASTA PABIANIC

GRZEGORZ MACKIEWICZ

Pabianice, styczeń 2024 r.

I. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48”, sporządzonego na podstawie uchwały Nr XXV/279/20 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 6-315/1, 6-315/2 i 6-344/6, położonych w Pabianicach przy ul. Jana Pawła II 48 i 48 A.

Procedura opracowania niniejszego planu prowadzona jest w brzmieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w zakresie określonym w art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy zmieniającej.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajdują się tereny zabudowy wielorodzinnej.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic przyjęta uchwałą Nr XXVII/316/12 z dnia 20 czerwca 2012 r. Rady Miejskiej w Pabianicach przewiduje na ww. obszarze jako funkcję dominującą tereny o *przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w różnych formach i intensywnościach, zarówno jako obiekty wolnostojące, bliźniacze, szeregowe, atrialne oraz zespoły małych domów mieszkalnych obejmujących od 4 do 6 lokali mieszkaniowych. Tereny te, w zależności od wielkości, obejmują również program szeroko przyjętych usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową.* Na terenach MN Studium dopuszcza jako funkcję uzupełniającą *zabudowę usługową, wytwórczą oraz wielorodzinną.* Ponadto, zgodnie z zapisem Studium, określone w nim funkcje wiodące na wyznaczonych na rys. Studium obszarach nie odnoszą się do poszczególnych nieruchomości, zaś *ostateczne uszczegółowienie ustaleń nastąpi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, poprzez ocenę faktycznego stanu zainwestowania, aktualnych podziałów własnościowych, lokalnych warunków i możliwości kształtowania zabudowy.*

Jednostka strukturalna B, w obrębie której położony jest obszar objęty planem, to *jednostka śródmieście południe, o ukształtowanej strukturze i zabudowie. Struktura stworzona jest przez zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w części zachodniej, oraz jednorodzinnej w części wschodniej.*

Opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48” objęto działki o numerach ewidencyjnych 6-315/1, 6-315/2 i 6-344/6, położone w Pabianicach przy ul. Jana Pawła II 48 i 48 A.

Obszar projektu planu objęty jest ustaleniami dwóch planów:

– *obowiązującymi zmianami w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic, zatwierdzonymi uchwałą Rady Miasta Pabianic nr XIV/114/99 z dnia 16.06.1999 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 93, poz. 1043 z dnia 29.07.1999 r.) i znajduje się w jednostce planistycznej określonej w tym planie jako G8MN - teren mieszkalnictwa jednorodzinnego*

– *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice uchwalonego Uchwałą Nr LXVII/561/06 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 czerwca 2006 r. (ogłoszonego w Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 330, poz. 2552 z dnia 27 września 2006 r.) i znajduje się w jednostce planistycznej określonej w tym planie jako G.16.2/MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa jako podstawowe przeznaczenie terenu; usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej w zakresie: ochrony zdrowia, oświaty, kultury, sportu, wypoczynku, handlu detalicznego, gastronomii itp. jako dopuszczalne przeznaczenie.*

Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi około 1557 m². Teren ten obecnie jest częściowo zagospodarowany i użytkowany. Struktura własnościowa przedmiotowego terenu jest różnorodna – własność Gminy Miejskiej Pabianice i własność prywatna.

Celem regulacji przyjętych w projekcie planu „Jana Pawła II 48” jest wprowadzanie zmiany w przeznaczeniu terenu objętego opracowaniem z przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności, o maksymalnej ilości do 6 lokali mieszkalnych – zgodnie z ustaleniami Studium. Umożliwi to bardziej racjonalne zagospodarowanie terenu i rozwój istniejących oraz planowanych funkcji zgodnych z zapisami studium oraz stanem faktycznym obszaru już zagospodarowanego. Pozwoli też na racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym w istniejącym budynku wielorodzinnym na gminnej działce nr 6-315/1.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Wymagania w zakresie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wszelkie uwarunkowania i wymagania z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury określone zostały w § 5 ust. 3, 4 i 5, a także na rysunku projektu planu poprzez m. in. ustalenie obowiązujących linii zabudowy. Ponadto w § 5 (wybrane zagadnienia) przedmiotowego projektu planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, takie jak wysokość zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy, warunki przeprowadzania scaleń i podziałów terenów.

Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego w zakresie urbanistyki i rozwiązań architektonicznych.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące walorów architektonicznych określono w § 5 ust. 3–5, projektu planu „Jana Pawła II 48”, natomiast w § 5 ust. 6 zawarto szereg ustaleń służących ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż rozpoczęte w styczniu 2016 r. prace nad audytem krajobrazowym województwa łódzkiego nie zostały jeszcze zakończone.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Poprzez uwzględnienie w zapisach projektu planu wytycznych wynikających z *Opracowania ekofizjograficznego do zmiany studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania Miasta Pabianice*, zrealizowano wymagania w zakresie zasad ochrony środowiska, które zawarto w § 5 ust. 6 i 10 (wybrane zagadnienia) tekstu projektu planu.

Z uwagi na nie wyznaczenie w planie „Jana Pawła II 48” ram dla późniejszych realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz fakt, iż dokument ten dotyczy obszaru w granicach jednej gminy, na podstawie art. 48 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, po stwierdzeniu, iż realizacja postanowień planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i 58 ww. ustawy.

Pismem z dnia 27 października 2023 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o uzgodnienie możliwości odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, załączając projekt planu oraz informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 ww. ustawy. Pismem z dnia 10 listopada 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odmówił zajęcia stanowiska w związku z następującymi okolicznościami faktycznymi i prawnymi: wg Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska niniejszy projekt nie spełnia przesłanek opisanych w art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy *o oś* i nie jest dokumentem wymagającym przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i w konsekwencji nie będzie poddawany opiniowaniu i uzgadnianiu w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, tym samym nie posiada on kompetencji do zajmowania stanowiska w tym zakresie.

Dnia 27 października 2023 r. w tej samej sprawie wystąpiono również do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, który pismem z dnia 6 grudnia 2023 r. uzgodnił pozytywnie ww. odstąpienie.

Zważając na powyższe, odstąpiono od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dla planu miejscowego „Jana Pawła II 48”.

W projekcie planu ustalono zasady zaopatrzenia w wodę, uregulowano kwestie m. in. odprowadzania ścieków sanitarnych i odprowadzania wód deszczowych. Wprowadzono także zapisy dotyczące ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

Obszar objęty projektem planu nie obejmuje gruntów leśnych ani rolnych, ponadto zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* w granicach administracyjnych miast grunty rolne nie podlegają przepisom związanym z ograniczaniem przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48” nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ani archeologicznej, określonej w *„Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic”*.

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, ani też dobra kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w tym zakresie. W planie nie ustalono zatem wymogów ich ochrony.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240)

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia określone są w § 5 (wybrane zagadnienia) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48”.

Projekt planu w § 5 ust. 6 określa też szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym m. in. zakaz wprowadzania zanieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz ziemi, a także tworzenia i utrzymania otwartych kanałów ściekowych, regulacje dotyczące gospodarowania odpadami i ochrony akustycznej.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w tym możliwość parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zostały zapisane w projekcie planu w § 5 ust. 7.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48”, poprzez ustalenia w Rozdziale 2 (wybrane zagadnienia), w którym ustalono optymalne wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, uwzględnia walory ekonomiczne omawianej przestrzeni. W ten sposób zapewniono najbardziej optymalne zagospodarowanie tego obszaru, które uwzględnia również warunki terenowe oraz istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania wynikające z otoczenia terenu opracowania. Z uwagi na fakt, iż w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego nieruchomości znajdujące się w granicach obszaru objętego projektem planu zyskają na wartości, ustalono w planie stawkę jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w wysokości 15%. Ponadto problematyka kwestii ekonomicznych została przeanalizowana w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 6-315/1, 6-315/2 i 6-344/6, położonych w Pabianicach przy ul. Jana Pawła II 48 i 48 A.*

7. Prawo własności

Ustalenia projektu planu „Jana Pawła II 48” mają na uwadze poszanowanie prawa własności terenu i w maksymalny możliwy sposób uwzględniają złożone wnioski o zmianę planu. W granicach obszaru objętego projektem planu znajdują się grunty miejskie oraz działki będące własnością prywatną. Zapisy projektu planu nie ingerują ponad miarę w wykonywanie prawa własności i nie przekraczają granic władztwa planistycznego gminy.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48” znajduje się poza strefami ochronnymi oraz poza strefami obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczonymi dla obiektów wojskowych, a także nie posiada w swych granicach terenów zamkniętych. Rozwiązania przyjęte w planie nie wpływają na realizację zadań dotyczących ochrony granicy państwowej i kontroli ruchu granicznego. Zgodnie z wnioskami uzyskanymi w trakcie procedury planistycznej zapisy projektu planu „Jana Pawła II 48” nie wymagają ustalenia szczególnych wymagań dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu „Jana Pawła II 48” nie wskazuje przestrzeni publicznych z uwagi na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem. Niezależnie, projekt planu zabezpiecza interes publiczny umożliwiając powiązanie sąsiadującej z projektem planu zabudowy z istniejącym oraz projektowanym publicznym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają też zapisy projektu planu dotyczące środowiska naturalnego i przyrody (§ 5 ust. 6), a także zapisy w zakresie zasad budowania infrastruktury technicznej i komunikacji (§ 5 ust. 10).

10. Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48” w § 5 ust. 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast w § 5 ust. 10 pkt 9 i 10 zawarto ustalenia dotyczące sieci szerokopasmowych, których głównym zadaniem jest transmisja danych na bazie której realizowane są usługi: dostęp do Internetu, monitoring, integracja służb ratunkowych, zarządzanie oświetleniem ulicznym, telefonia VoIP, telewizja cyfrowa, itp.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Prezydent Miasta Pabianic prowadzi rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania. Składane wnioski są rejestrowane i stanowią jeden z elementów rozważanych podczas dokonywania okresowych analiz zagospodarowania przestrzennego Gminy.

Dnia 15.12.2020 r. Prezydent Miasta Pabianic ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48” w lokalnej prasie („Nowe Życie Pabianic” Nr 50 z dnia 15.12.2020 r.), a także zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pabianicach oraz na stronie internetowej urzędu (BIP – 15.12.2020 r.), wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. Prezydent zawiadomił też na piśmie właściwe instytucje i organy, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz możliwości składania wniosków. W odpowiedzi na powyższe, w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od osób fizycznych, a także instytucji i organów, które zostały rozpatrzone w trakcie prac projektowych nad planem. Zarządzenie Prezydenta Nr 25/2024/P ws. rozpatrzenia wniosków ukazało się w dniu 25 stycznia 2024 r.

W ramach czynności wynikających z ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, podano do publicznej wiadomości (razem z informacją o przystąpieniu do sporządzania planu) informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania wniosków – nie wpłynął żaden wniosek. Po przeanalizowaniu założeń i zagadnień związanych z tworzonym projektem planu „Jana Pawła II 48” i ocenie jego zapisów dotyczących zagadnień wpływu na środowisko, stwierdzono, iż projekt planu nie przewiduje ram dla późniejszych realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wystąpiono więc do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o uzgodnienie odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Uzyskano w obu przypadkach zgodę.

Dnia 27 grudnia 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic ogłosił o odstąpieniu od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48” w lokalnej prasie (Życie Pabianic nr 1 z dnia 03.01.2024 r.), a także zamieścił obwieszczenie o ww. odstąpieniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pabianicach (02.01.2024 r.–31.01.2024 r.) oraz na stronie internetowej urzędu (BIP – 29.12.2023 r.).

Stałą praktyką jest, że na stronie Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej zamieszczane są informacje dotyczące wszystkich obszarów objętych pracami planistycznymi, informacje ogólne o etapach procedury planistycznej, w tym informacje na jakim etapie ich sporządzania znajdują się poszczególne plany.

Działanie to (przy użyciu środków komunikacji elektronicznej), ma na celu bieżące, ciągle informowanie oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent Miasta Pabianic na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48” zapewnia jawność i przejrzystość tej procedury, czemu służą wszystkie podjęte działania (wynikające zarówno z obowiązków ustawowych jak i poza nie wykraczających), związane z bieżącym

informowaniem oraz umożliwieniem jak najszerszej partycypacji społecznej w trakcie prac planistycznych.

Informacje zamieszczane na stronie miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej, dotyczące obszarów objętych pracami planistycznymi oraz informacje ogólne o etapach procedury planistycznej, w tym informacje na jakim etapie ich sporządzania znajdują się poszczególne projekty planów – zapewniają jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

Przy odstąpieniu od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym od opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej planu „Jana Pawła II 48”, spełnione zostały wymogi ustawy z dnia 6 września 2001 r. *o dostępie do informacji publicznej* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48” w § 5 ust. 10 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę terenów objętych ww. projektem. Celem tych ustaleń jest możliwość zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar objęty projektem planu położony jest w zasięgu obsługi wodociągów miejskich. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

14. Zachowanie równowagi, między interesem publicznym a interesami prywatnymi przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt przedmiotowego planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnił zarówno zapisy studium uwarunkowań, jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych, a także uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych wyższego rzędu.

Ustalenia przedmiotowego projektu planu są zgodne z polityką rozwoju gminy wyrażoną w innych dokumentach gminnych takich, jak m. in. „*Strategia rozwoju Miasta Pabianic na lata 2023-2030*” z lipca 2023 r.

Zapisy projektu planu nie ingerują ponad miarę w wykonywanie prawa własności i nie przekraczają granic władztwa planistycznego gminy, uwzględniając zasadę proporcjonalności między interesem publicznym i prywatnym.

15. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Obszar objęty granicami projektu planu „Jana Pawła II 48” jest w zasięgu linii komunikacji publicznej autobusów miejskich zlokalizowanych w ulicy Jana Pawła II. Taka lokalizacja gwarantuje bardzo dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Obszar objęty planem położony jest w odległości ok. 130 m i 250 m od przystanków linii autobusowych.

2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Na obszarze objętym planem „Jana Pawła II 48” przewidziano tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Teren objęty projektem planu przeznaczony jest w dotychczas obowiązującym m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową, tym samym jest on zlokalizowany w części miasta posiadającej już rozbudowaną infrastrukturę publicznego transportu zbiorowego.

3) Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Projekt planu swym zakresem nie obejmuje terenów urządzonych dróg publicznych, jednakże przylega bezpośrednio do dróg publicznych – ul. Jana Pawła II i droga bez nazwy. W ulicy Jana Pawła II zlokalizowane są dwustronnie chodniki oraz po stronie południowej zlokalizowana jest ścieżka rowerowa.

4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Projekt planu miejscowego „Jana Pawła II 48” obejmuje obszary już częściowo zainwestowane. Warunki i wskaźniki zabudowy ustalone w projekcie planu umożliwią lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w postaci budynków zawierających zgodnie z zapisami studium maksymalnie 6 lokali mieszkalnych.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jana Pawła II 48” jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Analiza powyższa została przyjęta uchwałą Nr XXVIII/354/16 Rady Miejskiej w Pabianicach w dniu 15 września 2016 r., po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

IV. Wpływ na finanse publiczne

Wpływ projektu planu „Jana Pawła II 48” na finanse publiczne został wykazany w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz opłat od czynności cywilno – prawnych. Uwzględniono także wzrost podatku PIT, wynikający ze wzrostu ilości mieszkańców obszaru objętego przedmiotowym planem.

Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty wykonania planu.

Przewidywane w analizie zawartej w *„Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”* dochody Gminy nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu i będą rozłożone w czasie. Ich wysokość określona jest na podstawie prognoz zarówno ilościowych i jakościowych, jak i przewidywań co do czasu, kiedy poszczególne prognozowane zjawiska mogą nastąpić, a także ich fakultatywności. Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obciążony błędem z uwagi na małą przewidywalność kształtowania się cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi.