

UZASADNIENIE

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W PABIANICACH PRZY UL. PARTYZANCKIEJ
ZWANYM W DALSZEJ CZĘŚCI UZASADNIENIA „PARTYZANCKA”.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka”, sporządzonego na podstawie uchwały Nr XXXIX/412/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach przy ul. Partyzanckiej.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy 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) procedura opracowania niniejszego planu prowadzona jest w brzmieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującym przed wejściem w życie ww. ustawy zmieniającej.

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 przemysłowe (PP). Tereny te obejmują pojedyncze obiekty produkcyjne, jak i zgrupowania tworzące zespoły czy dzielnice przemysłowe oraz obejmują tereny przenikających się funkcji produkcyjnych, magazynowych lub wydzielonych terenów usługowych. W znacznym stopniu obejmują one tereny przekształceń i rewitalizacji, przechodząc w części z funkcji przemysłowych w usługowe. Możliwość lokalizowania funkcji związanych z oczyszczaniem ścieków oraz zagospodarowywaniem odpadów (np. sortownia, kompostownia, termiczna utylizacja, itp.). Zgodnie z zapisem Studium, określone w nim funkcje wiodące nie odnoszą się do poszczególnych nieruchomości. W sąsiedztwie obszaru objętego planem po stronie północnej znajdują się tereny o przebudowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Jednostka strukturalna – zespół H, w obrębie której położony jest obszar objęty planem, *obejmuje tereny położone na północ od ul. Partyzanckiej do granicy administracyjnej miasta. Dominująca część terenu położona na południe od ul. Widzewskiej przeznaczona jest pod funkcje przemysłowe, produkcyjne, usługowe i urządzenia infrastruktury komunalnej. Dopuszcza się przebudowę istniejącego zagospodarowania z zachowaniem dotychczasowej funkcji produkcyjno-usługowej. Oddziaływanie na środowisko należy zachować w granicach działki, ze szczególnym ograniczeniem w rejonie doliny rzeki Dobrzyńki.*

Obszar planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Projektowaną (9KD-Z1/2), Widzewską, Pietrusińskiego, Warszawską, Kapliczną, Żwirki i Wigury, Konopną, Garncarską, Gdańską, Stary Rynek i Zamkową w Pabianicach uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/358/16 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 15 września 2016 r. (ogłoszonego w Dz. U. Woj. Łódzkiego poz. 4219 z dnia 6 października 2016 r.).

Opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka” objęto (w całości lub w części) działki o numerach ewidencyjnych 10-2, 10-3, 10-4, 10-5, 10-6/41, 10-6/183, 10-6/189, 10-6/239, 10-6/240, 10-6/241, 10-6/242, 10-370/2, 10-370/3, położone w Pabianicach przy ul. Partyzanckiej 88A, 90, 90A, 90B, 94/106 i 94/108. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar objęty nowym planem obejmuje teren komunikacji – droga publiczna dojazdowa (5.KDD), a także, w części wschodniej tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (10.P1). Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 4 228 m². Teren ten obecnie jest nieuporządkowany, nieużytkowany i niezabudowany (z wyjątkiem pozostałości po budynku mieszkalnym w ruinie). W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa przemysłowa i usługowa. Struktura własnościowa przedmiotowego terenu jest mieszana – własność Gminy Miejskiej Pabianice oraz prywatna.

Celem regulacji przyjętych w planie „Partyzancka” jest zmiana przebiegu linii

rozgraniczającej projektowanego sięgacza drogi dojazdowej 5.KDD, która dotychczas nie została zrealizowana, zaś stan istniejącej tam zieleni wskazuje na brak potrzeby wykorzystywania tego terenu do obsługi komunikacyjnej przylegających do niej nieruchomości. Zatem realizacja przez Gminę sięgacza jest ekonomicznie nieuzasadniona. Przyjęcie nowego planu umożliwi bardziej racjonalne zagospodarowanie terenu i rozwój zgodnych z zapisami studium, istniejących oraz planowanych funkcji sąsiadujących.

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 § 6 – § 8 i § 18, a także na rysunku planu poprzez m. in. ustalenie obowiązujących linii zabudowy. Ponadto w § 18 tekstu przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, takie jak wysokość zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, 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 § 18 ust. 2–4 tekstu planu „Partyzancka”, natomiast w § 9 zawarto szereg ustaleń służących ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu.

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 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 § 9 i § 16 (wybrane zagadnienia) tekstu planu.

Z uwagi na stosunkowo niewielką powierzchnię terenu objętego planem miejscowym oraz fakt, iż tereny sąsiednie posiadają już ustaloną obowiązującym planem miejscowym funkcję tożsamą z funkcją terenu opracowania (które może oddziaływać na środowisko terenu objętego opracowaniem oraz na tereny sąsiadujące), realizacja jego ustaleń będzie posiadała ograniczony wpływ 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 9 września 2022 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 28 września

2022 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił pozytywnie odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej planu miejscowego „Partyzancka”.

Dnia 9 września 2022 r. w tej samej sprawie wystąpiono także do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, który pismem z dnia 3 października 2022 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 „Partyzancka”.

W planie ustalono zasady zaopatrzenia w wodę, uregulowano kwestie m. in. odprowadzania ścieków sanitarnych i odprowadzania wód deszczowych (w tym separację zanieczyszczeń u źródeł ich powstawania), kwestie gospodarki odpadami i ciepłem (w tym ograniczenia emisji zanieczyszczeń przy produkcji energii cieplnej), a także możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii (§ 9 ust. 7–10, 14, § 16 ust. 1–3, 6 i 8 planu).

Obszar objęty planem 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka” 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 § 9 i § 10, a także w § 15 i § 16 (wybrane zagadnienia) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka”.

W tekście planu w § 9 (wybrane zagadnienia) określono 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.

Zapewnienie spełnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym możliwości parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, uwzględniają zapisy § 10 oraz § 15 ust. 3.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka”, poprzez ustalenia w Rozdziale 2 w zakresie przeznaczenia terenów oraz w Rozdziale 9, w którym ustalono

szczegółowe 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 wyniku zmian w przeznaczeniu terenów oraz w parametrach ich zagospodarowania w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego poszczególne nieruchomości znajdujące się w granicach obszaru objętego planem zyskają na wartości, w § 17 tekstu planu ustalono stawkę jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości – 30%. Ponadto problematyka kwestii ekonomicznych została przeanalizowana w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach przy ul. Partyzanckiej”.

7. Prawo własności

Ustalenia planu „Partyzancka” mają na uwadze poszanowanie prawa własności terenu i w maksymalny możliwy sposób uwzględniają złożone wnioski o zmianę planu. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych i prawnych oraz grunty miejskie (działki drogowe). Zapisy planu nie ingerują ponad miarę w wykonywanie prawa własności i nie przekraczają granic władztwa planistycznego gminy.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka” 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 planu „Partyzancka” nie wymagają ustaleń szczególnych wymagań dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Plan „Partyzancka” w § 10 jako przestrzeń publiczną wskazuje teren drogi publicznej i określa dla niej zasady zagospodarowania. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny umożliwiając powiązanie sąsiadującej z obszarem planu zabudowy z istniejącym oraz projektowanym publicznym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają też zapisy planu dotyczące środowiska naturalnego i przyrody (§ 9), a także zapisy w zakresie zasad budowania infrastruktury technicznej i komunikacji (§ 13–§ 16) oraz zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych (§ 10).

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka” w § 13–§ 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Natomiast w § 16 ust. 7 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 miejscowym planem zagospodarowania 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 09.11.2021 r. Prezydent Miasta Pabianic ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka” w lokalnej prasie („Życie Pabianic” Nr 45 z dnia 09.11.2021 r.), a także zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pabianicach w dniach 08.11.2021 r. – 11.12.2021 r. oraz na stronie internetowej urzędu (BIP – 09.11.2021 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 instytucji i organów, które zostały rozpatrzone w trakcie prac projektowych nad planem. Natomiast nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

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 „Partyzancka” 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 13 października 2022 r. Prezydent Miasta Pabianic ogłosił o odstąpieniu od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka” w lokalnej prasie (Nowe Życie Pabianic nr 37 z dnia 14.09.2022 r.), a także zamieścił obwieszczenie o ww. odstąpieniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pabianicach w dniach 14.10.2022 r. – 09.11.2022 r. oraz na stronie internetowej urzędu (BIP – 13.10.2022 r.).

W dniu 17 listopada 2022 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu planu „Partyzancka”. Projekt planu uzyskał pozytywną opinię ww. Komisji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka” w dniach 25.10.2023 r. – 23.11.2023 r. został wyłożony do publicznego wglądu, ogłoszenie o ww. wyłożeniu ukazało się w lokalnej prasie w dniu 17.10.2023 r. („Nowe Życie Pabianic” nr 41) oraz na stronie internetowej urzędu (BIP – 17.10.2023 r.), a obwieszczenie w dniach 13.10.2023 r. – 14.12.2023 r. umieszczone było na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pabianicach. Określono termin wyłożenia, dyskusji publicznej i termin składania uwag do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 21.11.2023 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 13.12.2023 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.

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 „Partyzancka” 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 odstępieniu od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym od opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej planu „Partyzancka”, spełnione zostały wymogi ustawy z dnia 6 września 2001 r. *o dostępie do informacji publicznej* oraz ustawy *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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka” w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę terenów objętych ww. planem. Celem tych ustaleń jest możliwość zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem obsługi wodociągów miejskich. Sieć wodociągowa znajdująca się poza obszarem objętym planem będzie wymagać rozbudowy. Sieć wodociągowa realizowana będzie w sąsiadujących z obszarem objętym niniejszym planem istniejących i projektowanych drogach w miarę realizowania planowanych funkcji.

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 przedmiotowy plan ważył interes publiczny i interesy prywatne. Plan uwzględnił zarówno zapisy studium uwarunkowań, jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych, a także uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych wyższego rzędu.

Ustalenia przedmiotowego planu są zgodne również z polityką rozwoju gminy wyrażoną w innych dokumentach gminnych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* dostęp nieruchomości do drogi publicznej jest możliwy poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustanowienie odpowiednich służebności. Dokonano analizy (pod kątem dostępu do drogi publicznej) ksiąg wieczystych wszystkich działek nieprzylegających do wyznaczonej w planie

drogi publicznej. Istniejące działki, które nie przylegają do określonych na rysunku planu dróg publicznych stanowią jedną nieruchomość z działkami posiadającymi taki dostęp.

Zapisy 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 ładu 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 planu „Partyzancka” stanowi teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, a także drogi publicznej dojazdowej. W sąsiedztwie obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych linii komunikacji publicznej autobusów miejskich. Po wybudowaniu projektowanego układu dróg publicznych ujętych w planie sąsiadującym z niniejszym projektem układu dróg publicznych możliwy będzie późniejszy rozwój publicznego transportu zbiorowego w rejonie obszaru objętego planem.

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

Na obszarze objętym planem „Partyzancka” przewidziano tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, nie są przewidziane tereny zabudowy mieszkaniowej.

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

Plan swym zakresem obejmuje teren drogi publicznej KDD, w której planuje się zlokalizowanie chodników przynajmniej jednostronnie, możliwość lokalizowania ścieżek rowerowych. Szerokość pasa drogowego objętego planem pozwala na ich lokalizację.

4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Plan miejscowy „Partyzancka” obejmuje obszar nieuporządkowany, nieużytkowany i niezabudowany (z wyjątkiem pozostałości po budynku mieszkalnym w ruinie). Określone w planie przeznaczenie podstawowe uwzględnia lokalizację funkcji produkcyjnej, składów, magazynów. Warunki i wskaźniki zabudowy ustalone w planie umożliwią lokalizowanie nowej zabudowy.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka” 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 planu „Partyzancka” na finanse publiczne został wykazany w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z podatku od nieruchomości, których wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy, a także z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz opłat od czynności cywilno –

prawnych. Uwzględniono także wzrost podatku PIT, wynikający ze wzrostu aktywności gospodarczej właścicieli obiektów możliwych do realizacji i adaptacji na obszarze objętym niniejszym planem.

Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty wykonania planu oraz koszty zagospodarowania położonego w obszarze objętym planem pasa drogi publicznej – KDD.

Przewidywane w analizie zawartej w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*” koszty oraz 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.