

## UZASADNIENIE

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W PABIANICACH W REJONIE UL. POLNEJ,  
ZWANYM W DALSZEJ CZĘŚCI UZASADNIENIA „JUTRZKOWICE–POŁUDNIE”.

### 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 „Jutrzkowice-Południe”, sporządzonego na podstawie Uchwały Nr X/126/19 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 3 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 18-87/7, 18-86/13, 18-86/8, 18-85/1, 18-84/16, 18-84/17, 18-84/18 i 18-83/1, położonych w Pabianicach w rejonie ulicy Polnej.

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 jako funkcję dominującą na ww. obszarze – tereny zabudowy mieszkaniowej równoważnie jednorodzinnej (MN) i wielorodzinnej (MW). Cechą główną zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jest funkcja mieszkaniowa w różnych formach i intensywnościach, zarówno jako obiekty wolnostojące, bliźniacze, szeregowe atrialne oraz zespoły małych domów mieszkalnych. Tereny te w zależności od wielkości, obejmują również program szeroko przyjętych usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową. Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), które obejmują tereny zarówno o zabudowie zwartej, jak i w strukturach rozluźnionych – osiedlowych oraz zespołów domów mieszkalnych obejmujących od 4 do 6 lokali mieszkalnych. Tereny te obejmują jednocześnie program usług podstawowych, terenów rekreacji, zieleni i sportu oraz obsługi komunikacyjnej. W zachodniej części obszaru objętego planem znajdują się tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP) – są to tereny położone w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie oraz położone w zasięgu wielkiej wody Q1% (woda stuletnia) – rzeka Pabianka. Obszar przedmiotowego planu znajduje się w części jednostki strukturalnej „M”, która tworzona jest w nawiązaniu do zespołu zabudowy rejonu ulicy Jutrzkowickiej. Część wschodnia tej jednostki obejmuje rozbudowę istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w nawiązaniu do ukształtowanego układu ulicznego wokół ulicy Jutrzkowickiej. Rodzaj i charakter zabudowy powinien nawiązywać do bezpośredniego otoczenia. Część zachodnia stanowi teren rozwojowy miasta, a jego uruchomienie powinno być poprzedzone realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury komunalnej, w zależności od rozpoznania przyszłych potrzeb. Za zgodne ze Studium uznaje się przeznaczenie terenu dla funkcji mieszkaniowej, zarówno wielorodzinnej, jednorodzinnej jak i mieszanej. Dla zabudowy wielorodzinnej ustala się intensywność zabudowy 0,8, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej wielkość działki powinna się wahać w granicach ok. 500 – 700 m<sup>2</sup> jako wielkości minimalnej, a powierzchnia biologicznie czynna minimum 25 %. Rozpoczęcie procesów inwestycyjnych wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu 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.).

W obrębie obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Jutrzkowice-Południe”, znajdują się tereny rolne. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar ten obejmuje tereny upraw polowych oraz tereny upraw łąkowych w Dolinie rzeki Pabianki. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi

około 5,03 ha. Struktura własnościowa przedmiotowego terenu jest zróżnicowana, z przewagą własności osób prywatnych.

Celem regulacji przyjętych w planie „Jutrzkowice-Południe” jest wskazanie kierunku zagospodarowania na terenach inwestycyjnych (zabudowa mieszkaniowa) oraz określenie zapisów umożliwiających racjonalne zagospodarowanie terenu i rozwój zgodnych z zapisami studium planowanych funkcji, a także ochrona doliny rzeki Pabianki jako korytarza przewietrzającego tę część miasta.

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

### **1. Wymagania w zakresie ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Wszelkie uwarunkowania i wymagania z zakresu ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury określone zostały w § 6, § 9–§ 11 tekstu planu, a także na rysunku planu poprzez m.in. ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy i układu komunikacji (w szczególności kontynuacji ul. Pogodnej), kształtując w ten sposób układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Natomiast w § 19 i § 20 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, takie jak wysokość zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, zasady podziału nieruchomości.

Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

### **2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Ustalenia dotyczące walorów architektonicznych określono w § 6, § 9, § 19 i § 20 miejscowego planu „Jutrzkowice-Południe”, natomiast w § 8 zawarto szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, a także zasad ochrony 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*”, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do planu (opracowanej w oparciu o określenie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego), zrealizowano wymagania w zakresie zasad ochrony środowiska, które zawarto w § 8 tekstu planu.

W § 8, § 18 ust. 1–3, 6, 8 miejscowego planu „Jutrzkowice-Południe” 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. Określono ponadto rodzaje przedsięwzięć dopuszczonych na terenach objętych planem miejscowym pod kątem ich oddziaływania na środowisko.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Jutrzkowice-Południe” nie obejmuje gruntów leśnych, które byłyby wskazane do odlesienia. Grunty

użytkowane rolniczo znajdujące się na obszarze objętym planem nie wymagają ustalenia zasad ich ochrony, gdyż zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w granicach administracyjnych miast, grunty te 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 „Jutrzkowice-Południe” nie znajduje się w żadnej strefie ochrony konserwatorskiej ani archeologicznej. Nie ma również w granicach planu obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów o wartościach kulturowych, ani też udokumentowanych stanowisk archeologicznych. Nie występują na tym obszarze żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków i zastrzeżeń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Plan nie ustala 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 2022r., poz. 2240)**

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia określone są w § 8 i § 9, a także zawarte w Rozdziale 8 (wybrane zagadnienia), gdzie określono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, m.in. zakaz wprowadzania zanieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz ziemi, a także tworzenia i utrzymania otwartych kanałów ściekowych.

Zapewnienie spełnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym możliwości parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, uwzględniają zapisy w § 9 oraz § 17 ust. 3.

#### **6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jutrzkowice-Południe”, poprzez ustalenia w Rozdziale 2 w zakresie przeznaczenia terenów oraz w Rozdziale 10 w zakresie optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, zapewniając jej najbardziej optymalne zagospodarowanie, uwzględniające warunki terenowe oraz istniejący stan zagospodarowania. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w zakresie możliwości inwestycyjnych oraz w parametrach ich zagospodarowania poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w planie w § 19 stawkę jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w wysokości – 30%. Ponadto problematyka tematu została przeanalizowana w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” dotyczącej obszaru objętego opracowaniem.

#### **7. Prawo własności**

Ustalenia planu „Jutrzkowice-Południe” oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w sposób maksymalnie uwzględniający złożone wnioski. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych. Uwzględniono w maksymalnie możliwym stopniu wnioski właścicieli tych nieruchomości, które dotyczyły przede wszystkim zamieszczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapisów umożliwiających wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miarę możliwości na całym obszarze działek objętych wnioskami, a także ustalono granice dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania

terenu opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy.

Z uwagi na niewielki obszar objęty planem, przy jednoczesnym braku możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej występujących tu długich i wąskich działek sięgających w głąb terenów położonych w oddaleniu od istniejących dróg, ustalono przedłużenie (kontynuację) ul. Pogodnej oraz wydzielono drogi dojazdowe zapewniające dostęp do wydzielanych działek budowlanych z projektowanych dróg.

## **8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zakres obszaru objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Jutrzkowice-Południe” znajduje się poza strefami ochronnymi oraz poza strefami obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczonymi dla obiektów wojskowych, a także nie obejmuje terenów zamkniętych. Realizacja ustaleń omawianego planu miejscowego nie wpłynie zatem na realizację zadań dotyczących ochrony granicy państwowej i kontroli ruchu granicznego. Zgodnie z wnioskami uzyskanymi w trakcie procedury planistycznej zapisy planu „Jutrzkowice-Południe” nie wymagają ustalenia szczególnych wymagań dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W planie w § 7 uwzględniono przepisy w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych zgodnie z wnioskami Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi.

## **9. Potrzeby interesu publicznego**

Plan "Jutrzkowice-Południe" w § 9 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych dojazdowych (KDD) oraz tereny zieleni publicznej (ZP). Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z projektowanym publicznym układem drogowym, dróg dojazdowych zapewniających istniejącym i wydzielanym działkom dostęp do drogi publicznej. Interes publiczny zabezpieczają też zapisy planu dotyczące środowiska naturalnego i przyrody (§ 8), a także zapisy w zakresie zasad budowania infrastruktury technicznej oraz komunikacji (§ 15–§ 18) oraz zasady kształtowania przestrzeni publicznych (§ 9).

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jutrzkowice-Południe” w Rozdziale 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast w § 18 ust. 7 pkt. 3–4 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.

W dniu 29.10.2019 r. Prezydent Miasta Pabianic ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jutrzkowice-Południe” w lokalnej prasie („Życie Pabianic” Nr 43), a także zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pabianicach w dniach 24.10.2019 r. – 30.11.2019 r. oraz na stronie internetowej urzędu

(BIP – 29.10.2019 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. O podjęciu ww. uchwały oraz możliwości składania wniosków poinformowano również wnioskujących o zmianę planu. 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. Wnioski od osób fizycznych zostały rozpatrzone w *Zarządzeniu Nr 19/2023/P Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków do miejscowego planu zagospodarowanie przestrzenne dla działek o numerach ewidencyjnych 18-87/7, 18-86/13, 18- 86/8, 18-85/1, 18-84/16, 18-84/17, 18-84/18 i 18-83/1, położonych w Pabianicach w rejonie ulicy Polnej.*

Wykonano też czynności wynikające z 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, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o wyznaczenie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 8 grudnia 2022 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu planu „Jutrzkowice-Południe”. Plan uzyskał pozytywną opinię ww. Komisji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne „Jutrzkowice-Południe” 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 przestrzenne.

## **12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Prezydent Miasta Pabianic na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne „Jutrzkowice-Południe” zapewnia jawność i przejrzystość tej procedury, czemu służą wszystkie podjęte działania (wynikające zarówno z obowiązków ustawowych, jak i poza nie wykraczające), związane z bieżącym informowaniem oraz umożliwianiem 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, a także informacje na jakim etapie sporządzania znajdują się poszczególne projekty planów – zapewniają jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

Przy opracowaniu „Prognozy oddziaływania na środowisko” spełniono wymogi *ustawy o dostępie do informacji publicznej* z dnia 6 września 2001 r. oraz *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* z dnia 3 października 2008 r.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jutrzkowice-Południe” w § 18 ust. 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę terenów objętych ww. planem, których celem jest możliwość zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu obsługi wodociągów miejskich. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie przewidzianych w planie funkcji zagospodarowania. Sieć ta będzie wymagać systematycznej rozbudowy, w miarę adaptacji terenów obecnie rolniczych pod realizowaną planowaną funkcję mieszkaniową.

### **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 i kierunków zagospodarowania przestrzennego Pabianic, jak i uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych wyższego rzędu. Przeanalizowano też i w maksymalnie możliwym stopniu uwzględniono wnioski złożone przez właścicieli.

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

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w oparciu o powyższe dokumenty oraz treści złożonych wniosków, mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów oraz zachowanie równowagi między interesem publicznym, a interesami prywatnymi, przy określaniu potencjalnego zagospodarowania i korzystania z terenu. Określone w planie nowe drogi dojazdowe uwzględniają zasadę równości i proporcjonalności obciążeń ponoszonych przez właścicieli poszczególnych terenów oraz opierają się na przepisach odrębnych w tym zakresie.

Poprzez odpowiednie zapisy oraz przeznaczenie terenu pod zieleń publiczną zapewniono też ochronę biosystemu doliny rzeki Pabianki.

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 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 planu „Jutrzkowice-Południe” położony jest w odległości około 500 m od przystanku autobusowego linii podmiejskiej. Taka lokalizacja umożliwia

komunikację w ramach publicznego transportu zbiorowego, z terenu objętego planem do innych części miasta.

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

Na obszarze objętym planem „Jutrzkowice-Południe” przewidziano przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z uwagi na peryferyjne położenie terenu objętego planem w stosunku do centrum miasta oraz niewielkie zainwestowanie, w obszarze tym obecnie brak jest rozbudowanej infrastruktury publicznego transportu zbiorowego. Jednakże istnieje możliwość rozbudowy tej infrastruktury, zapewniając tym samym możliwość wykorzystania komunikacji miejskiej jako podstawowego środka transportu.

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

W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych plan ustala lokalizację chodników co najmniej jednostronnie oraz możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych.

## **4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy**

Plan miejscowy „Jutrzkowice-Południe” obejmuje obszary niezainwestowane. Określone w planie przeznaczenie terenów umożliwi rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. W części zachodniej omawianego obszaru (wzdłuż rzeki Pabianki) plan przewiduje wyznaczenie terenów o przeznaczeniu podstawowym pod zieleń urządzoną – publiczną.

Nowa zabudowa, na którą jest wysokie zapotrzebowanie społeczne, może powstać dzięki ustaleniom przedmiotowego planu i uzupełni ona istniejącą strukturę oraz program funkcjonalny terenów osiedla mieszkaniowego położonego na wschód od obszaru objętego planem.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne realizacji procedowanego planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

### **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 "Jutrzkowice-Południe" jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego. 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 „Jutrzkowice-Południe” 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, którego 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, opłat adiacenckich oraz opłat od czynności cywilno – prawnych. Uwzględniono także wzrost podatku PIT, wynikający ze wzrostu ilości mieszkańców obszaru objętego planem.

Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty wykupu gruntu pod drogi publiczne, koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy, a także koszty wykonania planu.

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.