

UZASADNIENIE

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W PABIANICACH PRZY UL. PODMIEJSKIEJ 103-107,
ZWANYM W DALSZEJ CZĘŚCI UZASADNIENIA „PODMIEJSKA”.

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 „Podmiejska”, sporządzonego na podstawie Uchwały Nr XXXIX/411/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Podmiejskiej 103-107.

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 jednorodzinnej (MN), których cechą główną 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. W północno-wschodniej części obszaru znajdują się tereny łąk i pastwisk (RŁ) – są to tereny położone w strefie potencjalnie narażonej na okresowe podtapianie. Obszar przedmiotowego planu znajduje się w części jednostki strukturalnej „D' ” (która stanowi dopełnienie jednostki strukturalnej „D”) i obejmuje skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej zagrodowej – z możliwością kontynuowania zabudowy istniejącej jako funkcji uzupełniającej.

Obszar planu objęty jest ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Podmiejskiej 107-111 oraz działek położonych przy ul. Gruntowej 21-27 w Pabianicach*, zatwierdzonym Uchwałą Nr LXIX/595/06 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 27 września 2006 r. (ogłoszonego w Dz. U. Woj. Łódzkiego. Nr 381, poz. 2958 z 14 listopada 2006 r.) oraz *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Klimkowizny w Pabianicach*, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXII/168/03 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 17 grudnia 2003 r. (ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 61, poz.552 z 22 marca 2004 r.).

W obrębie obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Podmiejska”, znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolne i leśne, a także tereny infrastruktury technicznej. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 4,25 ha. Teren ten obecnie jest wykorzystywany głównie na cele mieszkaniowe i rolne. Struktura własnościowa przedmiotowego terenu jest jednorodna – własność osób prywatnych.

Celem regulacji przyjętych w planie „Podmiejska” jest umożliwienie kontynuacji i rozwoju dotychczasowego przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz uaktualnienie i ujednoczenie dotychczas obowiązujących zapisów planu miejscowego w celu umożliwienia bardziej racjonalnego zagospodarowania terenu i rozwoju funkcji zgodnych z zapisami Studium.

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, § 10–§ 12, a także na rysunku planu poprzez m.in. ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy i układ komunikacji (w szczególności poszerzenie ul. Podmiejskiej), kształtując w ten sposób układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Natomiast w § 21–§ 24 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, warunki przeprowadzania scaleń i podziałów terenów.

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

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące walorów architektonicznych określono w § 6, § 8, § 10 oraz § 21–§ 24 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Podmiejska", natomiast w § 9 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 „Aktualizacji opracowania ekofizjograficznego sporządzonego do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice wykonaną dla terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej i Bocianiej w Pabianicach” (kwiecień 2016, Intekprojekt, Gabriel Ferliński, Łódź) sporządzonej na potrzeby planu, 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 to zawarto w § 9 tekstu planu.

W § 9, § 19 ust. 1–3, 6, 8 miejscowego planu "Podmiejska" 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 "Podmiejska" 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 "Podmiejska" 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 § 9 i § 10, 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 § 10 oraz § 18 ust. 3.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Podmiejska", 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 § 20 stawkę jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w wysokości 20%. Ponadto problematyka tematu została przeanalizowana w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” dotyczącej obszaru objętego opracowaniem.

7. Prawo własności

Ustalenia planu "Podmiejska" 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 tworzonym planie zapisów umożliwiających wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze działek objętych wnioskami, a także o dokonanie korekty określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasięgu obszarów narażonych na okresowe podtopienia zgodnie ze studium.

Z uwagi na niewielki obszar objęty planem, przy jednoczesnym braku możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej występujących tu dużych działek sięgających w głąb terenów położonych wzdłuż istniejących dróg, ustalono możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych umożliwiających dostęp do istniejących dróg dla wydzielanych działek budowlanych.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zakres obszaru objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Podmiejska" znajduje się poza strefami ochronnymi oraz poza strefami obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczonymi dla obiektów wojskowych, a także nie posiada w swych granicach 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 "Podmiejska" 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 "Podmiejska" w § 10 jako przestrzenie publiczne wskazuje teren drogi publicznej KDL. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym publicznym układem drogowym, a także umożliwia powiązanie z nim poprzez drogi wewnętrzne, zapewniając w ten sposób dostęp do drogi publicznej dla nowo wydzielanych działek. Interes publiczny zabezpieczają też zapisy planu dotyczące środowiska naturalnego i przyrody (§ 9), a także zapisy w zakresie zasad budowania infrastruktury technicznej oraz komunikacji (§ 15–§ 19) oraz zasady tworzenia przestrzeni publicznych (§ 10).

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Podmiejska" w Rozdziale 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Natomiast w § 19 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.

Dnia 09.11.2021 r. Prezydent Miasta Pabianic ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Podmiejska" w lokalnej prasie („Nowe Życie Pabianic” Nr 45), 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. 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 20/2023/P Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków do miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach przy ul. Podmiejskiej 103-107.*

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 08.12.2022 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu planu "Podmiejska". Plan uzyskał pozytywną opinię ww. Komisji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podmiejska” 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, ciągłe 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 "Podmiejska" 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, a także informacje na jakim etapie ich 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 "Podmiejska" w § 19 ust. 1 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 w zasięgu obsługi wodociągów miejskich. Istniejąca sieć zapewnia

odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie przewidzianych w planie funkcji zagospodarowania.

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. Przeanalizowano też i w maksymalnie możliwym stopniu uwzględniono istniejący stan zagospodarowania i zainwestowania na przedmiotowym obszarze, analizując również 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.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) dostęp nieruchomości do drogi publicznej jest możliwy poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustanowienie odpowiednich służebności.

Dodatkowo plan, w przypadku zaistnienia takiej konieczności i przy zachowaniu określonych warunków, dopuszcza wydzielanie geodezyjne dodatkowych dróg wewnętrznych na każdym z terenów inwestycyjnych.

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 "Podmiejska" położony jest w odległości około 500 m od krańcówki autobusów linii miejskiej (linia nr 2). Taka lokalizacja umożliwi 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 "Podmiejska" 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

Plan swym zakresem obejmuje fragment drogi publicznej – ul. Podmiejskiej, dla której plan ustala lokalizację chodników oraz możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych. Niemniej ulica Podmiejska i „droga bez nazwy” (2KDD), bezpośrednio sąsiadujące z obszarem objętym planem, posiadają zapis nt. możliwości lokalizacji chodników w obowiązujących dla tych terenów planach miejscowych.

4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Plan miejscowy "Podmiejska" obejmuje obszary częściowo zainwestowane. Określone w planie przeznaczenie większości terenów uwzględnia istniejące zagospodarowanie obiektów i terenów, umożliwiając rozwój i rozbudowę istniejącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość powiększenia terenu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do dotychczasowych ustaleń w obecnie obowiązującym planie. Zmiany te zostały wprowadzone w planie miejscowym, co odpowiada planom inwestycyjnym właścicieli terenów, wyrażonym w złożonych wnioskach i stanowi kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej miasta.

Określona powyżej zabudowa na terenach dotychczas wyłączonych spod zabudowy, na którą jest wysokie zapotrzebowanie społeczne, może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu. Uzupełni ona istniejącą strukturę oraz program funkcjonalny tych terenów.

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 "Podmiejska" jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu 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 "Podmiejska" 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 adjacencckich 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 wykonania planu oraz koszty zagospodarowania położonego w obszarze objętym planem fragmentu pasa drogi publicznej – KDL.

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 obarczony błędem z uwagi na małą przewidywalność kształtowania się cen rynkowych

i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi.