

Protokół Nr 2/24

z posiedzenia Komisji Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, które odbyło się w dniu 19 czerwca 2024 r. o godz. 10:45 w sali nr 4 Urzędu Miejskiego w Pabianicach ul. Zamkowa 16.

Posiedzeniu przewodniczył Radny Włodzimierz Stanek – Przewodniczący ww. Komisji.

Lista obecności radnych Komisji Urbanistyki i Planowania Przestrzennego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Radni zostali skutecznie powiadomieni o terminie Komisji.

Porządek obrad:

1. Informacja nt. przyjęcia porządku obrad.
2. Informacja nt. przyjęcia protokołu Nr 1/24 z dnia 22 maja 2024 r.
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach w sąsiedztwie ulicy Rypułtowskiej
4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach przy ulicy Gen. Zygmunta "Waltera" Janke
5. Sprawy różne:

Ad.1.

Przewodniczący Komisji Włodzimierz Stanek przywitał radnych i gości następnie otworzył obrady komisji.

Przewodniczący Komisji poinformował, że do przedstawionego porządku obrad nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym uważa porządek obrad za przyjęty.

Ad.2.

Przewodniczący Komisji poinformował, że nie zgłoszono żadnych uwag do treści wyłożonego protokołu Nr 1/24 z dnia 22 maja 2024 r. w związku z tym uważa protokół za przyjęty.

Ad.3.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki Renata Sielczak (dalej: Naczelnik UR) przedstawiła projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach w sąsiedztwie ulicy Rypułtowskiej (zał. nr 2).

Uzasadnienie:

Obszar, o powierzchni ok. 31,6 ha, objęty niniejszym przystąpieniem znajduje się w północnej części miasta i obejmuje działki nr ew. 24-115/4, 24-117/8, 24-117/9, 24-117/10, 24-117/11, 24-118/6, 24-118/7, 24-118/8, 24-123/7, 24-124/5, 24-296/4, 24-125/4, 24-162/2, 24-162/1, 24-150, 24-153/1, 24-155, 24-161, 24-162/16 (fragment), 24-162/15 (fragment), 24-164/4, 24-164/3, 24-164/2, 24-165/1, 24-165/3, 24-166/5, 24-166/6 (fragment), 24-169/3 (fragment), 24-169/4. Granice obszaru wskazano na załączniku graficznym do uchwały.

Obecnie teren ten objęty jest Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym teren w Pabianicach ograniczony od wschodu i północy granicą Gminy Miejskiej Pabianice, od zachodu korytem rzeki Dobrzyńki (granicą Gminy

Miejskiej Pabianice) i ulicą Piłsudskiego (wschodnia strona), od południa ulicą Projektowaną 9KD-Z1/2 (północna strona) zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr Nr LXV/804/14 z dnia 12 listopada 2014 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. łódz. Dz. Urz. Woj. łódz. z dnia 16 grudnia 2014 r. poz. 4650) i znajduje się w niżej wymienionych jednostkach planistycznych określonych jako:

- R – przeznaczenie terenu to tereny rolnicze, przy czym wprowadzono również możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz możliwość prowadzenia prac polegających na poszukiwaniu i rozpoznawaniu kopalin, przy zachowaniu regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

- 4.U2 – przeznaczenie terenu to tereny zabudowy usługowej, zabudowa garażowa i gospodarcza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 4.UMN2 – przeznaczenie podstawowe terenu to równoważnie: tereny zabudowy usługowej i rzemieślniczej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczenie uzupełniające terenu to zabudowa garażowa i gospodarcza oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Zapisy zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Rypułtowicka" wykluczają możliwość zastosowania ustawowych zmian w zakresie OZE, w tym na terenach stanowiących użytki rolne niższych klas.

Teren jest obecnie niezainwestowany i w większości nieużytkowany. Pojedyncze nieruchomości użytkowane są rolniczo. W bliskim otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, i usługowa. Pokryty jest niską roślinnością z licznymi zadrzewieniami śródpolnymi. Przez obszar przebiegają liczne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV.

Z wnioskami o zmianę planu wystąpili właściciele działek objętych przystąpieniem, wnosząc o umożliwienie lokalizacji instalacji i urządzeń fotowoltaicznych. Wnioskujący podkreślali, że z uwagi na lokalizację nieruchomości (bezpośrednio pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi 110 kV i 220 kV, bądź w bliskiej odległości od nich) użytkowanie ich jako gruntów rolnych jest utrudnione i nieekonomiczne .

Prezydent Miasta Pabianic dokonał oceny aktualności zapisów zawartych w obowiązującym m.p.z.p. dotyczących przedmiotowego terenu, przeanalizował też wnioski złożone do obowiązującego miejscowego planu. Przeprowadził analizę aktualnego stanu zainwestowania obszaru miasta w rejonie ulicy Rypułtowskiej oraz możliwości jego rozwoju, przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do planu. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) sporządzanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych nie wymaga zachowania zgodności jego ustaleń z zapisami studium. Na podstawie powyższych analiz i ocen stwierdził, iż potrzeba zmiany planu dla omawianego obszaru jest racjonalna i uzasadniona.

Przystąpienie do planu „Rypułtowicka-OZE” uwzględnia słuszny interes stron i nie stoi w sprzeczności z szeroko rozumianym interesem publicznym. Jest też zgodne z wytycznymi uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach Nr LXXVI/741/24 z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Pabianicach, która wskazuje m. in. aktualne potrzeby rozwojowe poszczególnych terenów jako uzasadnioną podstawę zmiany planu, a także wynika z Wniosków końcowych Analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic.

Sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu w szczególności:

– zmianę zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uniemożliwiających działalność inwestycyjną w zakresie energetyki ze

źródeł odnawialnych na terenie działek objętych przystąpieniem do sporządzenia planu,
– zmianę zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczających możliwość rozwoju nowych funkcji w zakresie energetyki ze źródeł odnawialnych wynikających z potrzeb właścicieli i użytkowników,
– poprawę warunków inwestowania na tym terenie i poprzez to stymulację rozwoju tej części miasta,
– dostosowanie zapisów planu do aktualnych przepisów prawa w szczególności dotyczących wykorzystania Odnawialnych Źródeł Energii.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty, zgodnie z art. 14 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Pabianic przedstawia Radzie Miejskiej w Pabianicach projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rypułtowicka-OZE”.

Projekt planu opracowany będzie przez Referat Planowania Przestrzennego w Wydziale Urbanistyki UMP w ramach zadań własnych.

Radna Joanna Kupś: Czy mamy już może jakieś rozmowy z innymi przedsiębiorcami, którzy chcieliby przystąpić do takiego planu? A jeśli tak to ilu ich jest i gdzie mamy takie miejsca w przyszłości zaplanowane?

Naczelnik UR: Jest firma, z którą Pan Prezydent prowadzi już rozmowy o OZE i magazynach. Wystąpili do nas z zapytaniem, czy na terenach przemysłowych, nie tego planu tylko innego, można takie magazyny stawiać. Złożyli również wniosek dla całych terenów rolnych na Rypułtowickiej nie podpierając się jakimikolwiek umowami, a wiemy że tam są ciągle ludzie zainteresowani uprawą, więc nie możemy wbrew im zmieniać przeznaczenia. Także wszystko jest w toku. Pojawiają się również właściciele tamtejszego terenu z pytaniem, czy jest to możliwe do przekształcenia więc w przyszłości będziemy pewnie jakieś kroki podejmować, ale wiąże się to oczywiście z całym szeregiem analiz.

Następnie wobec braku pytań i uwag Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie **projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach w sąsiedztwie ulicy Rypułtowickiej**

Głosowanie: za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0.

Komisja zaopiniowała pozytywnie powyższy projekt uchwały.

Ad.4.

Zastępca Prezydenta Miasta Pabianic Dawid Zakrzewski przedstawił **projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach przy ulicy Gen. Zygmunta "Waltera" Janke** (zał. nr 3).

Uzasadnienie:

Obszar, o powierzchni ok. 1,05 ha, objęty niniejszym przystąpieniem znajduje się w południowej części miasta i obejmuje działki nr ew. 19-290/10, 19-290/11, 19-291/7, 19-292/7, 19-293/7, 19-294/5 (fragment), 19-372/1 (fragment), 19-370/2 (fragment), 19-324/2 (fragment). Granice obszaru wskazano na załączniku graficznym do uchwały.

Obecnie teren ten objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 330, poz. 2552 z dnia 27.09.2006 r.) i znajduje się w niżej wymienionych jednostkach planistycznych określonych jako:

- K.3.1.ZP – podstawowe przeznaczenie terenu to zieleni urządzona ogólnie dostępna z elementami małej architektury. Przeznaczenie dopuszczalne terenu to sieci infrastruktury technicznej (wyłącznie w formie podziemnej), urządzenia obsługi technicznej oraz urządzenia sportowo - rekreacyjne. Dla przedmiotowej jednostki plan dopuszcza jej wykorzystanie na potrzeby parkingów, warunkując takie przeznaczenie dużym udziałem zieleni (minimum 1 drzewo na 3 miejsca parkingowe);

- K.25.1.U/Z – podstawowe przeznaczenie terenu to usługi publiczne lub komercyjne tj. usługi oświaty, kultury, zdrowia, sportu, rekreacji i wypoczynku itp. z towarzyszącą zielenią. Przeznaczenie dopuszczalne terenu to obiekty zamieszkania zbiorowego oraz urządzenia obsługi technicznej. Wyklucza się: prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej, handlu hurtowego) zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej).

Dla stref ochronnych w planie zawarto następujące zapisy: maksymalne szerokości stref bezpieczeństwa dla tras przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych: dla linii 220 kV – 60 m, dla linii 110 kV – 40 m, dla linii 15 kV – 12 m. Ponadto w strefach bezpieczeństwa plan ustala zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i innych funkcji chronionych, możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego.

Teren jest obecnie niezabudowany i użytkowany jako parkingi. W bliskim otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, zabudowa usługowo-mieszkaniowa, kościół, tereny rekreacji zbiorowej (Lewityn), wielkopowierzchniowy obiekt handlowy.

Z wnioskiem o zmianę planu wystąpił właściciel działek nr ew. 19-372/1, 19-370/2 położonych wzdłuż ulicy gen. Zygmunta "Waltera" Janke, wnosząc o wykreślenie terenów zielonych i wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy garażowej jedno- lub dwupoziomowej lub parkingów w układzie mieszanym z placami manewrowo postojowymi.

Prezydent Miasta Pabianic dokonał oceny aktualności zapisów zawartych w obowiązującym m.p.z.p. dotyczących przedmiotowego terenu, przeanalizował też wnioski złożone do obowiązującego miejscowego planu. Przeprowadził analizę aktualnego stanu zainwestowania obszaru miasta w rejonie ulicy gen. Zygmunta "Waltera" Janke, oraz możliwości jego rozwoju, przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do planu oraz ocenił zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Na podstawie powyższych analiz i ocen stwierdził, iż potrzeba zmiany planu dla omawianego obszaru jest uzasadniona.

Przystąpienie do planu „Waltera” Janke” uwzględni słuszny interes stron i nie stoi w sprzeczności z szeroko rozumianym interesem publicznym. Jest też zgodne z wytycznymi uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach Nr LXXVI/741/24 z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Pabianicach, która wskazuje m. in. aktualne potrzeby rozwojowe poszczególnych terenów jako uzasadnioną podstawę zmiany planu, a także wynika z Wniosków końcowych Analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic.

Sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu w szczególności:

- zmianę zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uniemożliwiających działalność inwestycyjną na terenie działek objętych przystąpieniem do sporządzenia planu,

- zmianę zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczających możliwość rozwoju nowych funkcji wynikających z potrzeb właścicieli i użytkowników,

– poprawę warunków inwestowania na tym terenie i poprzez to stymulację rozwoju tej części miasta,
– dostosowanie zapisów planu do aktualnych przepisów prawa.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty, zgodnie z art. 14 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Pabianic przedstawia Radzie Miejskiej w Pabianicach projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Waltera” Janke”.

Projekt planu opracowany będzie przez Referat Planowania Przestrzennego w Wydziale Urbanistyki UMP w ramach zadań własnych.

Naczelnik UR : uzupełnię historie tego terenu żeby przybliżyć Państwu temat. W obecnym planie jest tam przeznaczenie pod zieleń i plan umożliwia tam lokalizowanie parkingów warunkując to konkretnym udziałem drzew na miejsce. Połowa tego terenu jest utwardzona pod plac parkingowy, a połowa jest trawnikiem więc może nie zadrzewione, ale jakaś równowaga powierzchni biologicznie czynnej jest tutaj zachowana.

My chcemy przy okazji tego planu chcemy jeszcze uporządkować nasze sprawy gminne. Zamierzeniem inwestora jest zabudowa natomiast większość tego terenu jest w strefie od linii energetycznych więc ta strefa zajmuje prawie cały ten teren. To co nie jest pod strefą jest obecnie drogą dojazdową więc tam nie zabudują na pewno. Zobaczmy co na ten temat powie Zakład Energetyczny, bo prawo mówi o zakazie lokalizacji pomieszczeń napobyt ludzi, bo chodzi o ochronę przed polami elektromagnetycznymi natomiast w niektórych przypadkach może być dopuszczona zabudowa.

Radna Renata Witczak: Wspominała Pani, że jeden teren jest utwardzony, a drugi zielony obie te części są teraz poddane pod to zaopiniowanie? I z tego terenu zielonego też część wejdzie w parking?

Naczelnik UR: Nic nie będzie misiało, to się okarze się przy procedowaniu. To jest tylko przystąpienie natomiast, np. ilość powierzchni biologicznie czynnej w planie musi odzwierciedlać zapisy w studium więc będziemy tą równowagę badać. Będziemy zbierać różne wnioski dotyczące tego planu, bo po ogłoszeniu jest okres miesięczny do składania wniosków do projektu planu. Są to wnioski zarówno instytucji jak i ludzi. Dużo do powiedzenia ma Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, który dogłębnie bada np. ślady zwierząt, też Inspektor Nadzoru Sanitarnego. To jest cały proces, który się będzie dziać.

Radna Renata Witczak: Czyli jest duża szansa, że to co jest zielone, pozostanie zielone?

Naczelnik UR: Albo w innej konfiguracji.

Radna Renata Witczak: Ale mniej więcej proporcjonalnie

Naczelnik UR: Nie wiemy czy proporcjonalnie. Nie odpowiemy na to teraz. Jeśli jest Pani zainteresowana zapraszamy do wydziału w trakcie procedowania, do złożenia wniosku, który Pan Prezydent będzie musiał rozpatrzyć.

Radna Joanna Kupś: jeśli będzie wszystko zgodnie z naszymi zamiarami jaki jest tak zwany uzysk dla mieszkańców Pabianic. Ile powstanie miejsc parkingowych i ewentualnie ile by powstało miejsc garażowych.

Naczelnik UR: Jaki będzie uzysk, tak jak mówiłam, to pokaże dopiero projekt planu, którego nie ma jeszcze.

Radna Joanna Kupś: Ale czy my mówimy o 5 garażach czy 40 to mniej więcej przeliczyć można.

Naczelnik UR: Nie nie możemy, bo na tą chwilę nie wiemy nawet czy zezwoli na zabudowę Zakład Energeyczny.

Przewodniczący Komisji: To jest teraz na zasadzie, że inwestor wyraził chęć, że chciałby coś zrobić i teraz różne instytucje będą się wypowiadały na ten temat. Na razie nie ma żadnych decyzji tylko przystąpienie

Radna Joanna Kupś: Ja rozumiem że my przystępujemy, ale ja już wyprzedziłam moim pytaniem o co tak naprawdę możemy.

Zastępca Naczelnika Wydziału Urbanistyki Anna Szumigaj: Inwestorem będzie Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa i to ona będzie decydować ile chce tam miejsc parkingowych zrobić.

Następnie wobec braku pytań i uwag Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie **projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach przy ulicy Gen. Zygmunta "Waltera" Janke**

Głosowanie: za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0.

Komisja zaopiniowała pozytywnie powyższy projekt uchwały.

Ad.5.

Sprawy różne:

Poinformował o terminie wyłożeniu planu i zaplanowanych dyskusjach nad planami. Przypomniał o szkoleniu RODO dla radnych.

Innych spraw różnych i wolnych wniosków nie zgłoszono.

Wobec zrealizowania porządku obrad Przewodniczący Komisji Włodzimierz Stanek zamknął posiedzenie Komisji Urbanistyki o godz. 11:05.

Załączniki ujęte w protokole są do wglądu w Biurze Rady Miejskiej.

Protokołowała:

Przewodniczył:

Katarzyna Durajska

Włodzimeirz Stanek