

Protokół Nr 4/24

z posiedzenia Komisji Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, które odbyło się w dniu 25 września 2024 r. o godz. 11:00 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 3/24 z dnia 28 sierpnia 2024 r.
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach w rejonie ulic: św. Jana i Partyzanckiej.
4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach między ulicami: gen. Romualda Traugutta, marsz. Józefa Piłsudskiego i św. Rocha.
5. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na wschód od ulicy Lutomierskiej.
6. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na zachód od ulicy Lutomierskiej.
7. Przyjęcie planu pracy komisji.
8. 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 3/24 z dnia 28 sierpnia 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 rejonie ulic: św. Jana i Partyzanckiej.** (zał. nr 2).

Obszar objęty niniejszym przystąpieniem znajduje się w centralnej części miasta i obejmuje teren o powierzchni ok. 10,1 ha w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały. Obecnie teren ten objęty jest dwoma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- 1) *Zmianami w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic,*

zatwierdzonymi uchwałą Rady Miasta Pabianic nr XIV/114/99 z dnia 16 czerwca 1999 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 93, poz. 1043 z dnia 29 lipca 1999 r.) i znajduje się w trzech jednostkach planistycznych określonych w tym planie jako:

- O5MN – teren mieszkalnictwa jednorodzinne, adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się usługi jedynie jako wbudowane o uciążliwości nie wykraczającej poza lokal,
- O10MN – teren mieszkalnictwa jednorodzinne, adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się usługi jako wbudowane o uciążliwości nie wykraczającej poza lokal,
- O7UO,U – teren usług oświaty z możliwością realizacji innych usług. Teren częściowo zawarty w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują odpowiednie dla strefy warunki ochrony oraz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

2) *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 czerwca 2006 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 330, poz. 2552 z dnia 27 września 2006 r.), i znajduje się w siedmiu jednostkach planistycznych określonych w tym planie jako:

- O.18.6.MN i O.19.1.MN – podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa. Przeznaczenie dopuszczalne terenu to usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej w zakresie: ochrony zdrowia, oświaty, kultury, sportu, wypoczynku, handlu detalicznego, gastronomii itp. oraz urządzenia obsługi technicznej. Wyklucza się: prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej, hurtowego handlu) zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej), dla terenu O.19.1.MN obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania; dla terenów O.18.6.MN i O.19.1.MN obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochrony archeologicznej;

- B.7.2.U/Z, B.9.1.U/Z, O.20.1.U/Z, O.22.1.U/Z i O.23.1.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, hurtowego handlu) zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej), dla terenów B.7.2.U/Z i B.9.1.U/Z obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej; dla terenów O.20.1.U/Z, O.22.1.U/Z i O.23.1.U/Z obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania oraz strefa ochrony archeologicznej;

- O.21.1.U – podstawowe przeznaczenie terenu to usługi publiczne lub komercyjne, w tym rzemiosła, o uciążliwości nieprzekraczającej granic terenu, działki. Przeznaczenie dopuszczalne terenu to obiekty zamieszkania zbiorowego oraz urządzenia obsługi technicznej. Wyklucza przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej);

- B.8.1.MW – podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dopuszczalne przeznaczenie terenu to usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu oraz usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic budynku związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, garaże, parkingi, zieleń i urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku. Wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej, hurtowego handlu) zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej);

- 12KD-GP(KD-G) – podstawowe przeznaczenie terenu to drogi publiczne - ulice główne,

- 15KD-Z 1/2 – podstawowe przeznaczenie terenu to drogi publiczne - ulice zbiorcze,
- KD-L 1/2 – podstawowe przeznaczenie terenu to drogi publiczne - ulice lokalne.
Fragmenty działek o numerach ewidencyjnych 8-196/1, 8-257 i 8-278/7 pomiędzy granicami obowiązujących planów miejscowych, nie są objęte ich ustaleniami.

W obszarze objętym przystąpieniem zlokalizowany jest jeden budynek wpisany do rejestru zabytków oraz trzy budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Teren jest obecnie zainwestowany i użytkowany. W jego obrębie zlokalizowane są budynki Starostwa Powiatowego w Pabianicach, Przedszkola Miejskiego nr 8 i Szkoły Podstawowej nr 9, a także zabudowa usługowa i mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna. W bliskim otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowo-mieszkaniowa, szkoły ponadpodstawowe, tereny przemysłowe i magazynowe.

Plan miejscowy z dnia 16 czerwca 1999 r., którym jest dokument *Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic* z 1999 r., wykonany pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje kilkanaście drobnych terenów rozsianych po całym obszarze miasta. Jego ustalenia to wrywkowe zmiany tekstu dokumentu *Ogólny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Pabianic* z 1992 r., który utracił swą moc na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 r. Ustalenia rysunku „*Zmiany planu ogólnego...*” określają jedynie przeznaczenie terenu z symbolem jednostki oraz granice obszarów objętych zmianą planu. Tak sformułowany dokument, wykonany w oparciu o wymagania nieaktualnych już przepisów prawa, pomimo swej zgodności z wyrażoną w studium polityką rozwoju przestrzennego miasta, jest nieaktualny zarówno w swej zawartości merytorycznej, jak i w zakresie zgodności z wymaganiami obecnie obowiązujących przepisów, co znacznie utrudnia korzystanie z niego jako podstawy prawnej działań inwestycyjnych.

Z wnioskami o zmianę planu wystąpili:

- 1) właściciel działki nr ew. 8-255 położonej przy ul. św. Jana 46 wnosząc o umożliwienie budowy budynku mieszkalnego w granicy działki oraz budynku usługowego;
- 2) właściciele działki nr ew. 8-262 położonej przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 28, wnosząc o przeznaczenie na funkcję usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 3) właściciel działki nr ew. 8-265/2 położonej przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 20, wnosząc o rozszerzenie przeznaczenia o funkcję mieszkaniową;
- 4) Przedszkole Miejskie nr 8 w Pabianicach wnosząc o skorygowanie zapisu dla działki nr ew. 8-197 położonej przy ul. św. Jana 43 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług publicznych (przedszkole);
- 5) Zarząd Powiatu Pabianickiego wnosząc o objęcie działek nr ew. 8-196/1, 8-257 i 8-258 położonych przy ul. św. Jana 33 i ul. Partyzanckiej 56 planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie ich pod usługi charakterystyczne dla centrum miasta tj.: handel, gastronomia, administracja, kultura, oświata oraz usługi w zakresie ochrony zdrowia;
- 6) właściciel działek nr ew. 8-520/2, 8-518/1, 8-520/1, 8-518/4, 8-519 położonych w Pabianicach przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 14-16 wystąpił o wprowadzenie jako podstawowego przeznaczenia zabudowy śródmiejskiej (równoważnie: zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej).

O rozważenie zmiany zapisów obowiązującego m.p.z.p. wystąpił również Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMP, argumentując, iż obecne zapisy blokują możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach zlokalizowanych na działkach nr ew. 8-519, 8-516/1, 8-517 i 8-518/3.

Część omawianego terenu objęta jest uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach Nr LXX/674/23 z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Pabianicach w rejonie ulic: św. Jana i Partyzanckiej.

Z uwagi na prace nad przystąpieniem do "nowego" miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ("Pabianice-Centrum") obejmującego tereny położone na południowy-zachód od obszaru objętego uchwałą Nr LXX/674/23 wyniknęła konieczność korekty granic projektu planu dla terenów położonych w rejonie ulic: św. Jana i Partyzanckiej i zwiększenie jego obszaru tak, aby objąć jednym planem całe skrzyżowanie ulic oraz włączyć zabudowę garażową obsługującą budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. św. Jana 29 i 31 do terenu obejmującego ten budynek.

Niniejsza uchwała w swej treści usuwa z obrotu prawnego ww. uchwałę Rady Miejskiej w Pabianicach o przystąpieniu do planu.

Prezydent Miasta Pabianic po ponownym przeanalizowaniu wniosków i uwag złożonych do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dokonał oceny aktualności zapisów w nich zawartych oraz aktualnego stanu zainwestowania części obszaru miasta w rejonie ulic: św. Jana, Partyzanckiej i marsz. Józefa Piłsudskiego, a także możliwości jego rozwoju w świetle obowiązujących, a także tworzonych obecnie dokumentów, przeprowadził analizy dotyczące zasadności zwiększenia obszaru objętego nowym przystąpieniem oraz ocenił zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Na podstawie powyższych analiz i ocen stwierdził, iż potrzeba zmiany planu dla omawianego obszaru jest racjonalna i uzasadniona.

Przystąpienie do planu „Św. Jana / Partyzancka” 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:

- umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz zadań związanych z rewitalizacją tej części miasta,
- zmianę zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczających działalność inwestycyjną na terenie działek objętych przystąpieniem do sporządzenia planu,
- racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy,
- uaktualnienie zapisów planów obowiązujących dla przedmiotowego terenu, aby umożliwić bardziej racjonalne zagospodarowanie terenu i rozwój istniejących i planowanych funkcji oraz dostosowanie ich do racjonalnych aktualnych potrzeb właścicieli i użytkowników terenu
- umożliwienie zachowania i rozwoju istniejącej na tym terenie funkcji mieszkaniowej,
- poprawę warunków inwestowania na tym terenie i poprzez to stymulację rozwoju tej części miasta,
- dostosowanie zapisów planów obowiązujących dla tego terenu do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- precyzyjne i szczegółowe zapisy uwzględniające różną głębokość przekształceń historycznej tkanki miejskiej,
- dostosowanie zapisów planów obowiązujących dla tego terenu 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 „Św. Jana / Partyzancka”.

Projekt planu opracowany będzie przez Referat Planowania Przestrzennego w Wydziale

Urbanistyki UMP w ramach zadań własnych.

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 rejonie ulic: św. Jana i Partyzanckiej.**

Głosowanie: za – 4, przeciw – 0, wstrzymało się – 0.

Komisja zaopiniowała pozytywnie powyższy projekt uchwały.

Ad.4.

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 między ulicami: gen. Romualda Traugutta, marsz. Józefa Piłsudskiego i św. Rocha** (zał. nr 3). Obszar, o powierzchni ok. 14,5 ha, objęty niniejszym przystąpieniem znajduje się w centralnej części miasta i obejmuje w przybliżeniu teren ograniczony ulicami: gen. Romualda Traugutta, Partyzancką, marsz. Józefa Piłsudskiego i św. Rocha. Granice obszaru wskazano na załączniku graficznym do uchwały.

Obecnie obszar ten objęty jest dwoma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1) *Zmianami w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic, zatwierdzonymi uchwałą Rady Miasta Pabianic nr XIV/114/99 z dnia 16 czerwca 1999 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 93, poz. 1043 z dnia 29 lipca 1999 r.) i znajduje się jednostce planistycznej określonej w tym planie jako C1MW,U – mieszkalnictwo wielorodzinne, usługi. Korekta przebiegu granic działki istniejącej szkoły. Dla odłączonego terenu ustalenia jak dla całego terenu, oznaczonego symbolem C1MW,U. Adaptacja istniejącej zabudowy. Realizacja nowej, w tym zabudowy mieszkaniowej, usług (podstawowych i ogólnomiejskich). Gospodarka cieplna scentralizowana (preferencja) lub indywidualna oparta o energię elektryczną. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku 60 dB (A). Teren zawarty w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują odpowiednie dla tej strefy warunki ochrony oraz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w tym również wysokość nowej zabudowy.*

2) *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 czerwca 2006 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 330, poz. 2552 z dnia 27 września 2006 r.), i znajduje się w siedmiu jednostkach planistycznych określonych w tym planie jako:*

- B.7.1.U/Z, B.7.2.U/Z, B.9.1.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 terenu B.9.1.U/Z obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej;

- B.8.1.MW – podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie dopuszczalne to usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu oraz usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic budynku związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, garaże, parkingi, zieleń i urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, urządzenia obsługi technicznej.

Wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej, hurtowego handlu) zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej). Dla tego terenu obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochrony archeologicznej;

- O.18.6.MN – podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa. Przeznaczenie dopuszczalne terenu to usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej w zakresie: ochrony zdrowia, oświaty, kultury, sportu, wypoczynku, handlu detalicznego, gastronomii itp. oraz urządzenia obsługi technicznej. Wyklucza się: prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej, hurtowego handlu) zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej); dla terenu O.18.6.MN obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochrony archeologicznej;

- 12KD-GP(KD-G) – podstawowe przeznaczenie terenu to drogi publiczne - ulice główne;

- 15KD-Z 1/2 – podstawowe przeznaczenie terenu to drogi publiczne - ulice zbiorcze;

- KD-D – podstawowe przeznaczenie terenu to ulice dojazdowe;

- KDW – podstawowe przeznaczenie terenu to ulice wewnętrzne i dojazdy pełniące funkcję bezpośredniej obsługi.

W obszarze objętym przystąpieniem do sporządzania projektu planu znajdują się dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz szesnaście budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Obszar znajduje się częściowo w ustalonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków strefach ochrony konserwatorskiej: w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej.

Teren jest obecnie zabudowany i użytkowany. W jego obrębie zlokalizowane są m.in. budynki Zespołu Szkół Nr 2, Powiatowej Hali Sportowej, Przedszkola Miejskiego nr 11, II Liceum Ogólnokształcącego, Szkoły Podstawowej nr 1, Szkoły Podstawowej Specjalnej nr 6, Młodzieżowego Domu Kultury, a także zabudowa usługowa i mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna. W bliskim otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, zabudowa usługowo-mieszkaniowa, budynki administracji publicznej, szkoły, wielkopowierzchniowy obiekt handlowy.

Plan miejscowy z dnia 16 czerwca 1999 r., którym jest dokument *Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic* z 1999 r., wykonany pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje kilkanaście drobnych terenów rozsianych po całym obszarze miasta. Jego ustalenia to wrywkowe zmiany tekstu dokumentu *Ogólny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Pabianic* z 1992 r., który utracił swą moc na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 r. Ustalenia rysunku „*Zmiany planu ogólnego...*” określają jedynie przeznaczenie terenu z symbolem jednostki oraz granice obszarów objętych zmianą planu. Tak sformułowany dokument, wykonany w oparciu o wymagania nieaktualnych już przepisów prawa, pomimo swej zgodności z wyrażoną w studium polityką rozwoju przestrzennego miasta, jest nieaktualny zarówno w swej zawartości merytorycznej, jak i w zakresie zgodności z wymaganiami obecnie obowiązujących przepisów, co znacznie utrudnia korzystanie z niego jako podstawy prawnej działań inwestycyjnych.

Z wnioskiem o zmianę planu wystąpili właściciele działek nr ew. 8-427 i 8-428 położonych przy ul. Pułaskiego 26-28, działek nr ew. 8-484/2, 8-483/1 i 8-483/2 przy ul. św. Rocha 15 i 17 oraz działek nr ew. 8-426, 8-427 i 8-428 położonych przy ul. Pułaskiego 26-30 wnosząc o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinna z usługami, bądź dopuszczenie takiej zabudowy na terenie.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Pabianicach wnioś

o likwidację poszerzenia ul. św. Jana od skrzyżowania z ul. św. Rocha (dz. nr ew. 8-506, 8-508, 8-509 i 8-510) i zmianę przeznaczenia terenu z U/Z na MW/MŚ;

Prezydent Miasta Pabianic dokonał oceny aktualności zapisów zawartych w obowiązujących m.p.z.p. dotyczących przedmiotowego terenu, przeanalizował też wnioski złożone do obowiązujących miejscowych planów. Przeprowadził analizę aktualnego stanu zainwestowania obszaru miasta w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta, Partyzanckiej i Św. Rocha, 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 „Pabianice-Centrum” 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:

- umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz zadań związanych z rewitalizacją tej części miasta,
- zmianę zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uniemożliwiających działalność inwestycyjną na terenie działek objętych przystąpieniem do sporządzenia planu,
- zmianę zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ograniczających możliwość rozwoju nowych funkcji wynikających z potrzeb właścicieli i użytkowników,
- racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy,
- umożliwienie zachowania i rozwoju istniejącej na tym terenie funkcji mieszkaniowej,
- poprawę warunków inwestowania na tym terenie i poprzez to stymulację rozwoju tej części miasta,
- dostosowanie zapisów planów obowiązujących dla tego terenu do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- precyzyjne i szczegółowe zapisy uwzględniające różną głębokość przekształceń historycznej tkanki miejskiej,
- dostosowanie zapisów planu do aktualnych przepisów prawa.

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

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

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 między ulicami: gen. Romualda Traugutta, marsz. Józefa Piłsudskiego i św. Rocha**

Głosowanie: za – 4, przeciw – 0, wstrzymało się – 0.

Komisja zaopiniowała pozytywnie powyższy projekt uchwały.

Ad.5.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki Renata **Sielczak** (dalej: Naczelnik UR) przedstawiła **projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na wschód od ulicy Lutomierskiej** (zał. nr 4).

Projekt zmiany planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LXX/671/23 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na wschód od ulicy Lutomierskiej. Obejmuje swoimi ustaleniami obszar o powierzchni ok. 22 ha. Na tym terenie obowiązują zapisy uchwały Nr LVI/719/18 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na wschód od ulicy Lutomierskiej (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 12 lipca 2018 r. poz. 3473), zmienione uchwałą Nr XIII/162/19 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 23 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na wschód od ulicy Lutomierskiej (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 14 listopada 2019 r. poz. 5972).

Celem podjęcia prac planistycznych była zmiana zapisów odnośnie dopuszczalnej mocy urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724 ze zm.). Poprzednie zapisy zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wykluczają możliwość zastosowania ustawowych zmian w zakresie odnawialnych źródeł energii, w tym na terenach w większości przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi, które w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1732 ze zm.) stanowią nadal użytki rolne. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy jedynie korekty jego zapisów odnośnie dopuszczalnej mocy urządzeń. Zmiana ta spełnia oczekiwania właścicieli oraz umożliwi dostosowanie ustaleń planu miejscowego w zakresie możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii do nowych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura formalno – prawna sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona z zastosowaniem postępowania uproszczonego zgodnie z art. 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tryb ten jest dopuszczalny, ponieważ zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy wyłącznie mocy urządzeń, obiektów i instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha. W wyżej wymienionym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów PU nie ma zapisów ograniczających przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Pozostałe tekstowe ustalenia planu zachowują swoją moc i nie podlegają zmianie. Również załącznik graficzny, tzn. rysunek planu, nie wymaga zmiany i zachowuje swoją moc.

Następnie wobec braku pytań i uwag Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie **projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na wschód**

od ulicy Lutomierskiej

Głosowanie: za – 4, przeciw – 0, wstrzymało się – 0.

Komisja zaopiniowała pozytywnie powyższy projekt uchwały.

Ad.6.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki Renata **Sielczak** (dalej: Naczelnik UR) przedstawiła **projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na zachód od ulicy Lutomierskiej** (zał. nr 5).

Projekt zmiany planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LXX/672/23 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na zachód od ulicy Lutomierskiej. Obejmuje swoimi ustaleniami obszar o powierzchni ok. 75,88 ha. Na tym terenie obowiązują zapisy uchwały Nr LVI/720/18 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na zachód od ulicy Lutomierskiej (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 12 lipca 2018 r. poz. 3474), zmienione uchwałą Nr XIII/163/19 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 23 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na zachód od ulicy Lutomierskiej (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 14 listopada 2019 r. poz. 5973).

Celem podjęcia prac planistycznych była zmiana zapisów odnośnie dopuszczalnej mocy urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724 ze zm.). Poprzednie zapisy zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wykluczają możliwość zastosowania ustawowych zmian w zakresie odnawialnych źródeł energii, w tym na terenach w większości przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi, które w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1732 ze zm.) stanowią nadal użytki rolne. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy jedynie korekty jego zapisów odnośnie dopuszczalnej mocy urządzeń. Zmiana ta spełnia oczekiwania właścicieli oraz umożliwi dostosowanie ustaleń planu miejscowego w zakresie możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii do nowych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura formalno – prawna sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona z zastosowaniem postępowania uproszczonego zgodnie z art. 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tryb ten jest dopuszczalny, ponieważ zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy wyłącznie mocy urządzeń, obiektów i instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha. W wyżej wymienionym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów PU nie ma zapisów ograniczających przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Pozostałe tekstowe ustalenia planu zachowują swoją moc i nie podlegają zmianie. Również załącznik graficzny, tzn. rysunek planu, nie wymaga zmiany i zachowuje swoją moc.

Następnie wobec braku pytań i uwag Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie **projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na zachód od ulicy Lutomiarskiej.**

Głosowanie: za – 4, przeciw – 0, wstrzymało się – 0.
Komisja zaopiniowała pozytywnie powyższy projekt uchwały.

Ad.7.

Przewodniczący Komisji Włodzimeirz Stanek przedstawił **plan pracy Komisji urbanistyki i Planowania Przestrzennego na rok 2024.** (zał. Nr 6)

Następnie wobec braku pytań i uwag Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie **plan pracy Komisji urbanistyki i Planowania Przestrzennego na rok 2024.**

Głosowanie: za – 4, przeciw – 0, wstrzymało się – 0.
Komisja zaopiniowała pozytywnie powyższy projekt uchwały.

Ad.8.

Naczelnik Wydziału Renata Sielczak poinformowała, że audyt krajobrazowy, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest obligatoryjnym dokumentem planowania przestrzennego na poziomie samorządu wojewódzkiego. Projekt audytu opracowywany jest przez zarząd województwa, a uchwalany przez sejmik wojewódzki, nie rzadziej niż raz na 20 lat. Zgodnie z projektem Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego na terenie miasta Pabianic wyznaczono "obszar wskazany do uzupełnienia stanu wiedzy" pod nazwą Układ przestrzenny Pabianic, obejmujący swymi granicami zakres wskazany w Wojewódzkim programie opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2024-2027. Obszar ten wskazano jedynie na Mapie obszarów o wartościach kulturowych wskazanych do objęcia ochroną obszarową, natomiast w części tekstowej Audytu nie odnoszą się do niego żadne rekomendacje, wnioski i wytyczne dotyczące jego kształtowania i ochrony. Ponad wyżej wymieniony obszar, w projekcie dokumentu w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice nie występują i nie zostały wskazane elementy wymienione z art. 38a ust. 2-5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r., wskazane w akapicie drugim niniejszego uzasadnienia. Na podstawie art. 38b ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zarząd województwa, przed przedłożeniem projektu audytu krajobrazowego do uchwalenia przez sejmik województwa, zasięga opinii o projekcie od rad gmin położonych na terenie województwa.

Pani Anna Szumigaj poinformowała, że od 1 października br. będzie udostępniony do pobrania projekt „Audyt krajobrazowego województwa łódzkiego”.

Innych spraw różnych i wolnych wniosków nie zgłoszono.

Wobec zrealizowania porządku obrad Przewodniczący Komisji Włodzimeirz Stanek zamknął posiedzenie Komisji Urbanistyki o godz.

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

Protokołowała:

Agnieszka Michel

Przewodniczył:

Włodzimierz Stanek