

UZASADNIENIE

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE SKRZYŻOWANIA ULIC: WARSZAWSKIEJ I RZGOWSKIEJ W PABIANICACH
ZWANYM W DALSZEJ CZĘŚCI UZASADNIENIA „WARSZAWSKA/RZGOWSKA”.

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

II ZASTĘPCA
Prezydenta Miasta Pabianic

DAWID ZAKRZEWSKI

Pabianice, listopad 2024 r.

I. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszawska/Rzgowska”, sporządzonego na podstawie uchwały Nr XXXIX/414/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie skrzyżowania ulic: Warszawskiej i Rzgowskiej w Pabianicach.

Procedura opracowania niniejszego planu prowadzona jest w brzmieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych ustawą 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) w zakresie określonym w art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy zmieniającej.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic przyjęta uchwałą Nr XXVII/316/12 z dnia 20 czerwca 2012 r. Rady Miejskiej w Pabianicach przewiduje na ww. obszarze jako funkcje wiodące: tereny usługowe – U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drobnych form usługowo-produkcyjnych – UM oraz tereny zabudowy jednorodzinnej – MN.

Ponadto, zgodnie z zapisem Studium, określone w nim funkcje wiodące nie odnoszą się do poszczególnych nieruchomości. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajdują się tereny zabudowy jednorodzinnej.

Obszar położony jest w trzech jednostkach strukturalnych: zespół I, zespół J i zespół K.

Zespół I to jednostka położona między ul. Warszawską, Sikorskiego i Partyzancką, przeznaczona do utrzymania funkcji przemysłowej i produkcyjnej, z możliwością przekształcenia części obiektów na funkcje usługowe. Przewiduje się dopełnienie istniejącego zagospodarowania funkcją przemysłową, produkcyjną i rzemieślniczą, z możliwością zachowania substancji mieszkaniowej (...)

Zespół J to jednostka mieszkaniowa o ukształtowanej strukturze przestrzennej, stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo obszaru śródmiejskiego i główną koncentrację zamieszkania. Część jednostki położona na północ od ulicy Dolnej i ul. 20 Stycznia posiada ukształtowaną strukturę zespołu mieszkaniowego zabudowy jednorodzinnej, a część południowa zabudowy wielorodzinnej z usługami. Przewidywane działania obejmują możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy z zachowaniem wykształconego już charakteru oraz doposażenie w zakresie programu usługowego i przestrzeni publicznych.

Natomiast zespół K to obrzeżna jednostka mieszkaniowa obecnie o charakterze zabudowy ekstensywnej. Podstawowe przeznaczenie to funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nawiązująca w części, do ukształtowanej struktury przestrzennej, głównie w oparciu o ul. Rzgowską, w pozostałej części z dopuszczeniem do nowych podziałów, z wytyczeniem wewnętrznego układu ulicznego.(...)

Opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszawska/Rzgowska” objęto działki położone w rejonie skrzyżowania ulic: Warszawskiej i Rzgowskiej w Pabianicach.

Obszar planu objęty jest ustaleniami trzech planów:

1. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego między ulicami: Warszawską, Ksawerowską, Zaradzińską i Rzgowską w Pabianicach zatwierdzonym uchwałą nr XLIV/443/01 Rady Miasta Pabianic dnia 31.05.2001 r. (publikacja Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 140, poz. 1635 z dnia 24.07.2001 r.),
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 29.06.2006 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 330, poz. 2552 z dnia 27.09.2006 r.),
3. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym teren ograniczony

ulicami: *Piłsudskiego, Projektowaną (9KD-Z1/2), Widzewską, Pietrusińskiego, Warszawską, Kapliczną, Żwirki i Wigury, Konopną, Garncarską, Gdańską, Stary Rynek i Zamkową w Pabianicach* zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XXVIII/358/16 z dnia 15.09.2016 r. (publikacja: Dz. urz. Woj. łódz. poz. 4219 z dnia 6.10.2016 r.).

Fragmencie działki o numerze ewidencyjnym 15-33 szerokości ok. 5 m, pomiędzy granicami obowiązujących planów miejscowych, nie jest objęty ich ustaleniami.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 4,17 ha. Teren ten obecnie jest częściowo zagospodarowany i użytkowany. Struktura własnościowa przedmiotowego terenu jest różnorodna – własność Gminy Miejskiej Pabianice, Starostwa Powiatowego w Pabianicach, Skarbu Państwa i własność prywatna.

Celem regulacji przyjętych w planie „Warszawska/Rzgowska” jest zmiana przebiegu linii rozgraniczających skrzyżowania ulic: Warszawskiej i Rzgowskiej. Umożliwi to bardziej racjonalne zagospodarowanie terenu i rozwój istniejących oraz planowanych funkcji zgodnych z zapisami studium oraz stanem faktycznym obszaru już zagospodarowanego.

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, § 7 i § 9, a także na rysunku planu poprzez m. in. ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Ponadto, w Rozdziale 10 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, takie jak wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, warunki przeprowadzania scaleń i podziałów terenów.

Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego w zakresie urbanistyki i rozwiązań architektonicznych.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące walorów architektonicznych określono w Rozdziale 10 planu „Warszawska/Rzgowska”, natomiast w § 8 zawarto szereg ustaleń służących ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż rozpoczęte w styczniu 2016 r. prace nad audytem krajobrazowym województwa łódzkiego nie zostały jeszcze zakończone.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Poprzez uwzględnienie w zapisach planu wytycznych wynikających z *Opracowania ekofizjograficznego do zmiany studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania Miasta Pabianice*, zrealizowano wymagania w zakresie zasad ochrony środowiska, które zawarto w § 8 i § 16 tekstu planu.

Z uwagi na nie wyznaczenie w planie „Warszawska/Rzgowska” ram dla późniejszych realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz fakt, iż dokument ten dotyczy obszaru w granicach jednej gminy, na podstawie art. 48 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, po stwierdzeniu, iż realizacja postanowień planu nie spowoduje znaczącego

oddziaływania na środowisko, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i 58 ww. ustawy.

Pismem z dnia 27 października 2023 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o uzgodnienie możliwości odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, załączając projekt planu oraz informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 ww. ustawy. Pismem z dnia 10 listopada 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił pozytywnie odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej planu miejscowego „Warszawska/Rzgowska”.

Dnia 27 października 2023 r. w tej samej sprawie wystąpiono również do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, który pismem z dnia 6 grudnia 2023 r. uzgodnił pozytywnie ww. odstąpienie.

Zważając na powyższe, odstąpiono od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dla planu miejscowego „Warszawska/Rzgowska”.

W planie ustalono zasady zaopatrzenia w wodę, uregulowano kwestie m. in. odprowadzania ścieków sanitarnych i odprowadzania wód deszczowych, kwestie gospodarki odpadami i ciepłem (w tym ograniczenia emisji zanieczyszczeń przy produkcji energii cieplnej), a także możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Wprowadzono także zapisy dotyczące ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

Obszar objęty planem nie obejmuje gruntów leśnych ani rolnych, ponadto zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* w granicach administracyjnych miast grunty rolne nie podlegają przepisom związanym z ograniczaniem przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Warszawska/Rzgowska” nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ani archeologicznej, określonej w *Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic*.

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, ani też dobra kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w tym zakresie. W planie nie ustalono zatem wymogów ich ochrony.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1081)

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia określone są w § 8 i § 9, a także § 15 i § 16 (wybrane zagadnienia) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszawska/Rzgowska”.

Plan w § 8 (wybrane zagadnienia) oraz w § 12 określa też szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym m. in. zakaz wprowadzania zanieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz ziemi, a także tworzenia i utrzymania otwartych kanałów ściekowych, regulacje dotyczące gospodarowania odpadami i ochrony akustycznej.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w tym możliwość parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zostały zapisane w § 9 oraz § 15 ust. 3 uchwały.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszawska/Rzgowska”, poprzez ustalenia w Rozdziale 2 w zakresie przeznaczenia terenów oraz w Rozdziale 10, w którym ustalono optymalne wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, uwzględnia walory ekonomiczne omawianej przestrzeni. W ten sposób zapewniono najbardziej optymalne zagospodarowanie tego obszaru, które uwzględnia również warunki terenowe oraz istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania wynikające z otoczenia terenu opracowania. Z uwagi na fakt, iż w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego nieruchomości znajdujące się w granicach obszaru objętego nowym planem zyskają na wartości, ustalono w planie stawkę jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w wysokości – od 10% do 20%. Ponadto problematyka kwestii ekonomicznych została przeanalizowana w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie skrzyżowania ulic: Warszawskiej i Rzgowskiej w Pabianicach*.

7. Prawo własności

Ustalenia planu „Warszawska/Rzgowska” mają na uwadze poszanowanie prawa własności terenu i w maksymalny możliwy sposób uwzględniają złożone wnioski o zmianę planu. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty miejskie, powiatu, Skarbu Państwa oraz działki będące własnością prywatną. Zapisy uchwały nie ingerują ponad miarę w wykonywanie prawa własności i nie przekraczają granic władztwa planistycznego gminy.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Warszawska/Rzgowska” znajduje się poza strefami ochronnymi oraz poza strefami obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczonymi dla obiektów wojskowych, a także nie posiada w swych granicach terenów zamkniętych. Rozwiązania przyjęte w uchwale nie wpływają na realizację zadań dotyczących ochrony granicy państwowej i kontroli ruchu granicznego. Zgodnie z wnioskami uzyskanymi w trakcie procedury planistycznej zapisy planu „Warszawska/Rzgowska” nie wymagają ustalenia szczególnych wymagań dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W § 7 planu uwzględniono przepisy w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych zgodnie z wnioskami Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi oraz Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie.

9. Potrzeby interesu publicznego

Plan „Warszawska/Rzgowska” w § 9 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny umożliwiając powiązanie sąsiadującej z planem zabudowy z istniejącym oraz projektowanym publicznym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają też zapisy planu dotyczące środowiska naturalnego i przyrody (§ 8), a także zapisy w zakresie zasad budowania infrastruktury technicznej i komunikacji (§ 13–§ 16) oraz zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych (§ 9).

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszawska/Rzgowska” w § 9, § 12, § 13–§ 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast w § 16 ust. 7 zawarto ustalenia dotyczące sieci szerokopasmowych, których głównym zadaniem jest transmisja danych

na bazie której realizowane są usługi: dostęp do Internetu, monitoring, integracja służb ratunkowych, zarządzanie oświetleniem ulicznym, telefonia VoIP, telewizja cyfrowa, itp.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania 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 "Warszawska/Rzgowska" 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, wpłynęły wnioski od instytucji i organów, które zostały rozpatrzone w trakcie prac projektowych nad planem. W wyznaczonym terminie tj. do dnia 10 grudnia 2021 r., nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

W ramach czynności wynikających z ustawy o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, podano do publicznej wiadomości (razem z informacją o przystąpieniu do sporządzania planu) informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania wniosków – nie wpłynął żaden wniosek. Po przeanalizowaniu założeń i zagadnień związanych z tworzonym projektem planu „Warszawska/Rzgowska” i ocenie jego zapisów dotyczących zagadnień wpływu na środowisko, stwierdzono, iż projekt planu nie przewiduje ram dla późniejszych realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wystąpiono więc do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o uzgodnienie odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Uzyskano w obu przypadkach zgodę.

Dnia 27 grudnia 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic ogłosił o odstąpieniu od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszawska/Rzgowska” w lokalnej prasie (Życie Pabianic nr 1 z dnia 03.01.2024 r.), a także zamieścił obwieszczenie o ww. odstąpieniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pabianicach (02.01.2024 r.–31.01.2024 r.) oraz na stronie internetowej urzędu (BIP – 29.12.2023 r.).

W dniu 17 grudnia 2018 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu planu "Warszawska/Rzgowska". Plan uzyskał pozytywną opinię ww. Komisji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszawska/Rzgowska” w dniach 3 lipca 2024 r. – 22 sierpnia 2024 r. został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie o ww. wyłożeniu ukazało się w lokalnej prasie w dniu 25 czerwca 2024 r. („Nowe Życie Pabianic” nr 26 z 2024 r.) oraz na stronie internetowej urzędu (BIP), a obwieszczenie w dniach 19 czerwca 2024 r. – 23 sierpnia 2024 r. umieszczone było na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pabianicach. Określono termin wyłożenia, dyskusji publicznej i termin składania uwag do wyłożonego projektu planu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 11 lipca 2024 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 22 sierpnia 2024 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszawska/Rzgowska” zapewniał jawność i przejrzystość tej procedury, czemu służą wszystkie podjęte działania (wynikające zarówno z obowiązków ustawowych jak i poza nie wykraczających), związane z bieżącym informowaniem oraz umożliwieniem jak najszerszej partycypacji społecznej w trakcie prac planistycznych.

Informacje zamieszczane na stronie Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej, dotyczące obszarów objętych pracami planistycznymi oraz informacje ogólne o etapach procedury planistycznej, w tym informacje na jakim etapie ich sporządzania znajdują się poszczególne projekty planów – zapewniają jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszawska/Rzgowska” w § 16 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.

14. Zachowanie równowagi, między interesem publicznym a interesami prywatnymi przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający przedmiotowy plan ważył interes publiczny i interesy prywatne. Plan uwzględnił zarówno zapisy studium uwarunkowań, jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych, a także uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych wyższego rzędu.

Ustalenia przedmiotowego planu są zgodne z polityką rozwoju gminy wyrażoną w innych dokumentach gminnych takich, jak m. in. *Strategia rozwoju Miasta Pabianic na lata 2023-2030* z lipca 2023 r., a także Uchwałą z dnia 28 lutego 2024 r. Nr LXXVI/741/24 Rady Miejskiej w Pabianicach w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic oraz Zarządzenie Nr 247/2023/P Prezydenta Miasta Pabianic

z dnia 1 sierpnia 2023 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego Programu Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pabianic na lata 2023-2027.*

Zapisy planu nie ingerują ponad miarę w wykonywanie prawa własności i nie przekraczają granic władztwa planistycznego gminy, uwzględniając zasadę proporcjonalności między interesem publicznym i prywatnym.

15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Obszar objęty granicami planu „Warszawska/Rzgowska” jest w zasięgu linii autobusowej międzygminnej komunikacji publicznej – T oraz linii nocnej N4B. A także w zasięgu międzygminnej linii tramwajowej – 41. Taka lokalizacja gwarantuje bardzo dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Przystanek linii autobusowej T zlokalizowany jest w ulicy Rzgowskiej przy wschodniej granicy planu, natomiast przystanki tramwajowe w ulicy Warszawskiej przy północnej granicy planu, a przystanek linii autobusowej N4B bezpośrednio za północną granicą planu.

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

Na obszarze objętym planem „Warszawska/Rzgowska” przewidziano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Teren objęty planem przeznaczony jest w dotychczas obowiązującym m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową i jest on zlokalizowany w części miasta posiadającej rozbudowaną infrastrukturę publicznego transportu zbiorowego.

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.

Ponadto w ulicy Warszawskiej zostały już zlokalizowane (wybudowane) ścieżki rowerowe i chodniki.

4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Plan miejscowy „Warszawska/Rzgowska” obejmuje obszary częściowo zainwestowane. Określone w planie przeznaczenie dla większości terenów uwzględnia istniejące zagospodarowanie obiektów i terenów, umożliwiając rozwój i rozbudowę istniejącej funkcji. Plan przewiduje utrwalanie i rozwój funkcji mieszkaniowych – uwzględniając warunki istniejącego zagospodarowania i kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej miasta.

Nowa zabudowa, na którą jest wysokie zapotrzebowanie społeczne, może powstać dzięki ustaleniom niniejszego planu i uzupełni ona istniejącą strukturę oraz program funkcjonalny terenów.

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 „Warszawska/Rzgowska” jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza powyższa została przyjęta uchwałą Nr LXXVI/741/24 Rady Miejskiej w Pabianicach w dniu 28 lutego 2024 r., po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

IV. Wpływ na finanse publiczne

Wpływ planu „Warszawska/Rzgowska” na finanse publiczne został wykazany w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z podatku od nieruchomości, których wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy, a także z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz opłat od czynności cywilno – prawnych. Uwzględniono także wzrost podatku PIT, wynikający ze wzrostu aktywności gospodarczej właścicieli oraz mieszkańców obiektów możliwych do realizacji i adaptacji na obszarze objętym 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*” 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.