

**ZARZĄDZENIE NR 467/2024/P
PREZYDENTA MIASTA PABIANIC**

z dnia 4 grudnia 2024 r.

w sprawie sprostowania błędu w załączniku do Zarządzenia Nr 121/2023/P Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 11 kwietnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonej do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Nowowolskiej

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zarządza się, co następuje:

§ 1. W załączniku do Zarządzenia nr 121/2024/P Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 11 kwietnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonej do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Nowowolskiej część tabeli wykazu uwag dotycząca liczby porządkowej 4 otrzymuje brzmienie zgodnie z Załącznikiem do niniejszego Zarządzenia:

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Pabianicach.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta Pabianic

Grzegorz Mackiewicz

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik nr 2 z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
4.	20.03.2023 r.	uwagodawca	a) wątpliwości co do równowagi obciążeń nieruchomości po obu stronach pasa drogowego, postulat przyjęcia "stałych punktów odniesienia" dających "jasny obraz ile zostanie zabrane" z działki nr ew. 26-100 na poszerzenie ul. Nowowolskiej, pozwalających na określenie czy "miara po jednej i drugiej stronie (działki drogowej ul. Nowowolskiej) będzie taka sama".	dz. nr ew. 26-100 ul. Nowowolska 33	2.KDL		uwaga nieuwzględniona			<p>Nie uwzględniono. Każdorazowo przed przystąpieniem do sporządzania projektu m.p.z.p. oraz na dzień przekazania projektu m.p.z.p. do opiniowania i uzgodnienia, konieczne jest uzyskanie z PODGiK w Pabianicach aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej. Prowadzona jest ona w wersji wektorowej, co jest gwarancją jej dokładności. Rysunek projektu m.p.z.p. również jest opracowywany w wersji cyfrowej za pomocą oprogramowania do tworzenia plików wektorowych. Coraz częściej praktyką wśród geodetów jest pozyskiwanie w UMP wersji cyfrowej rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu opracowania projektu podziału, co pozwala na szczególną dokładność wymiarów. Podnoszona w piśmie lokalizacja wkopanych "słupków granicznych", "osi podłużnej jezdni ul. Nowowolskiej", bądź „istniejącego ogrodzenia” nie może być podstawą określenia lokalizacji linii rozgraniczających terenów miejscowego planu. Taką podstawą i punktami odniesienia jest ww. zgeoreferowana mapa sytuacyjno-wysokościowa. Wyjaśniając wątpliwości uwagodawcy na podstawie rysunku projektu m.p.z.p. została zmierzona powierzchnia przyległych do pasa drogowego części nieruchomości przeznaczonych na poszerzenie ul. Nowowolskiej (dwa trójkąty). I tak dla wnioskowanej działki nr ew. 26-100 wynosi ona ok. 47 m², a dla leżącej po jej drugiej stronie działki nr ew. 26-34/4 - ok. 60 m².</p>
			b)"skoro Urząd Miasta wprowadza przedmiotowe zmiany, to po uprawomocnieniu się nowego mpzp, powinien skierować wykwalifikowanego (urzędowego) geodetę, który wkopie betonowe słupki wyznaczające nowe granice działki nr ew. 26-100"				uwaga nieuwzględniona			<p>Nie uwzględniono. Złożona uwaga nie jest postulatem dotyczącym zmiany ustaleń tekstu lub rysunku projektu planu i wykracza poza kompetencje planu. Zasady podziałów i wykupu nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne oraz wyznaczanie granic działek w terenie określają przepisy odrębne.</p>
			c) możliwość wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 5 m z części działki nr ew. 26-100, "co z istniejącą już 5 metrową drogą dewelopera stworzy razem drogę o szerokości 10 metrów."		ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem		uwaga nieuwzględniona			<p>Nie uwzględniono. Przeprowadzone analizy wykazały, iż co najmniej sześciometrowa szerokość działki pozwala na bezkolizyjne przeprowadzenie w niej w przyszłości sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz urządzenie wygodnego dojścia i dojazdu do maksymalne 4 nowych działek budowlanych. Poza kompetencjami planu są kwestie własności wydzielanych dróg wewnętrznych, jak również kwestie rozporządzenia posiadaną działką, w tym prawo do udzielania służebności przejeździe i przejazdu przez nią na rzecz właścicieli innych nieruchomości. Plan nie określa też z ilu działek taka droga wewnętrzna może się składać. Tak więc możliwa jest sytuacja opisana w uwadze, tj. stworzenie wspólnej drogi wewnętrznej składającej się np. z dwóch działek o sumarycznej szerokości wymaganej zapisami planu (6 lub 8 m), jednakże pod warunkiem prawnego rozstrzygnięcia sposobu jej wspólnego zagospodarowania i zarządzania nią.</p>
			d) zachowanie równości (symetrii) w obciążeniu poszerzeniem ul. Żwirowej, "określenie w metrach (centymetrach) odległości ile należy się usunąć w głąb działki nr ew. 26-100 pod planowane poszerzenie ulic. Odległości mierzone od słupków granicznych wkopanych kilka lat temu przez (...) geodetę"	dz. nr ew. 26-100 ul. Nowowolska 33	4.KDL		uwaga nieuwzględniona			<p>Nie uwzględniono. Przebieg ul. Żwirowej jest powtórzeniem linii rozgraniczającej tej ulicy wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym dla tego terenu od 2006 r. Rysunek projektu planu wyznacza poszerzenie ul. Żwirowej do 12 m na wysokości działki nr ew. 26-100 po obu stronach miejskiej działki drogowej. Na podstawie rysunku projektu m.p.z.p. została pomierzona odległość, na jaką linię rozgraniczającą pasa drogowego ul. Żwirowej „wchodzi” w nieruchomości przyległe. I tak dla działki nr ew. 26-100 wynosi ona od ok. 2,7 do ok. 3,2 m, a dla leżącej po południowej stronie działki nr ew. 26-175 - ok. 3,3 m.</p>
			e) wniosek o zmniejszenie jednorazowej opłaty planistycznej (tytułem wzrostu wartości nieruchomości) przy sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od uchwalenia m.p.z.p z wysokości 20 % na 5%		ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem		uwaga nieuwzględniona			<p>Nie uwzględniono. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15 ust. 2 określa, że "w planie miejscowym określa się obowiązkowo (...) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4." Znaczna część obszaru objętego projektem m.p.z.p. w obowiązującym od 2006 r. planie przeznaczona jest pod zabudowę letniskową (podstawowe przeznaczenie), przy czym "warunkiem realizacji nowej zabudowy jest objęcie terenów zorganizowaną działalnością inwestycyjną; w zakresie scalania i podziału nieruchomości w trybie obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz wyposażenia i urządzenia układu terenów publicznych tj. wewnętrzne ulice osiedlowe, infrastruktura techniczna". Projekt planu zmieniając przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wyznaczając układ dróg publicznych umożliwia rozwój tego obszaru i indywidualną realizację nowej zabudowy, co związane jest ze wzrostem wartości poszczególnych nieruchomości w wyniku</p>

										<p>uchwalenia m.p.z.p.</p> <p>Opłata planistyczna wyliczana jest w momencie zbycia nieruchomości w ciągu pięciu lat podatkowych od momentu uchwalenia planu i naliczana jest od różnicy wartości nieruchomości tj.: między wartością nieruchomości dla przeznaczenia terenu w poprzednim m.p.z.p., a wartością nieruchomości w nowym planie. Operat naliczający wysokość opłaty wykonuje rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia w tym zakresie.</p> <p>Wartość działki wzrasta też na podstawie zmiany wskaźników zabudowy: projekt planu zwiększa dopuszczalną powierzchnię zabudowy, zmniejsza maksymalną powierzchnię biologicznie czynną, zwiększa wysokość zabudowy, tym samym polepsza warunki inwestycyjne na wnioskowanym terenie.</p>
			f) "Może pojawić się argument, że zarządzanie drogami nie jest domeną Wydziału Urbanistyki. Ale to przecież Wydział Urbanistyki jest gospodarzem przedsięwzięcia czyli nowego m.p.z.p. Posiada narzędzia w postaci instytucji "uzgodnień". Poza tym całością kieruje Prezydent Miasta , który jest władzą zwierzchnią dla Zarządu Dróg Miejskich i Zieleni".				uwaga nieuwzględniona			<p>Nie uwzględniono. Złożona uwaga nie jest postulatem dotyczącym zmiany ustaleń tekstu lub rysunku projektu planu i wykracza poza kompetencje planu.</p>

Prezydent Miasta Pabianic

Grzegorz Mackiewicz

Uzasadnienie

do Zarządzenia Nr 467/2024/P

Prezydenta Miasta Pabianic

z dnia 4 grudnia 2024 r.

w sprawie sprostowania błędu w Załączniku do Zarządzenia Nr 121/2023/P Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 11 kwietnia 2023 r.

Przedstawiony projekt zarządzenia ma na celu uczytelnienie tabeli *wykazu uwag do części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Nowowolskiej wraz z propozycją ich rozpatrzenia* w zakresie liczby porządkowej 4 oraz uzupełnienie kolumny *Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwag* w następujący sposób:

1) wprowadzenie zmiany podziałów wewnętrznych tabeli (scalenie niektórych komórek) w celu uczytelnienia *Rozstrzygnięcia Prezydenta*.

2) pod liczbą porządkową 4 f w kolumnie: *Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwag*, sprostowanie błędu polegającego na nieumieszczeniu słów „uwaga nieuwzględniona” w podkolumnie: „uwaga nieuwzględniona”.

Ad. 1.

W Załączniku do Zarządzenia Nr 121/2023/P Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 11 kwietnia 2023 r. liczbami porządkowymi oznaczono kolejno złożone uwagi. W związku z tym, iż niektóre wniesione uwagi dotyczyły kilku zagadnień kolumny *Treść uwagi* dzielono następnie na wiersze oznaczone literami alfabetu (dotyczące konkretnych zagadnień).

W Załączniku do Zarządzenia Nr 121/2023/P Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 11 kwietnia 2023 r. zakresie liczby porządkowej 4 podziały, które powinny dotyczyć tylko kolumn *Treść uwagi*, *Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwag* oraz *Uwagi*, a związane były z poszczególnymi oznaczeniami literowymi, dzieliły omyłkowo całą tabelę wzdłuż.

Ad. 2.

W uzasadnieniu rozpatrzenia do uwagi 4f stwierdzono, iż nie została ona uwzględniona, gdyż "Złożona uwaga nie jest postulatem dotyczącym zmiany ustaleń tekstu lub rysunku projektu planu i wykracza poza kompetencje planu." Jednocześnie należy nadmienić, iż jej treść jest w swej istocie nie uwagą kwestionującą zapisy dokumentu, do którego jest wnoszona, lecz wyrażeniem subiektywnych odczuć autora pisma.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty, należy uznać, iż w treści Załącznika (zakresie liczby porządkowej 4) do Zarządzenia Nr 121/2023/P Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 11 kwietnia 2023 r. zostały popełnione oczywiste błędy, opisane w treści niniejszego projektu zarządzenia.