

**Uchwała Nr XXV/225/2016
Rady Gminy Pabianice
z dnia 27 czerwca 2016 r.**

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 zm. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uznaje się aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice zatwierdzonego uchwałą nr XXX/259/2013 Rady Gminy Pabianice z dnia 31 stycznia 2013 roku zmienionego uchwałą nr XLIX/404/2014 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 kwietnia 2014 r.

2. Uznaje się aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Pabianice.

3. „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Pabianice
Marek Muszczak

*Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
gminy Pabianice*

*Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego w gminie Pabianice*

Spis treści

1. Cel i podstawa opracowania	str. nr 1
2. Ocena aktualności studium	str. nr 2
3. Ocena aktualności planów miejscowych	str. nr 5
4. Wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania przestrzennego w gminie	str. nr 8
5. Wytyczne do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych	str. nr 8
6. Podsumowanie	str. nr 9
7. Wnioski końcowe	str. nr 9

1. Cel i podstawa opracowania

1. Celem opracowania jest ocena aktualności podstawowych dokumentów planistycznych kształtujących politykę przestrzenną gminy, a mianowicie:
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.W oparciu o analizę zmian we zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz o zmiany legislacyjne dotyczące planowania przestrzennego.
2. Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zmianami) zwanej dalej ustawą o pizp, który stanowi:
 1. *W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych, opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planu miejscowego*
 2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*
 3. *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust.1 .*
3. Niniejsze opracowanie uwzględniające stan prawny na dzień 1 stycznia 2016 r. stanowi wypełnienie obowiązku prawnego wynikającego z art. 32 ustawy, a nadto - wynika ze zmiany zakresu art. 15 ust. 1 ustawy o pizp wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz./U. z 2015 r. poz. 1777), zgodnie z którym: „*Wójt sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i opisową, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*
 - 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4,*
 - 2) *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,*
 - 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy ”.*
4. Wyniki przeprowadzonych analiz i ocenę aktualności obowiązujących na obszarze gminy aktów planistycznych wójt jest zobowiązany przedstawić radzie gminy po uzyskaniu opinii właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej przynajmniej raz w czasie kadencji. W sprawie przyjęcia tej oceny rada gminy podejmuje uchwałę, przy czym w przypadku uznania któregoś z dokumentów za nieaktualny - podejmuje działania prowadzące do jego zmiany.

5. Dotychczas w gminie Pabianice wykonywana była w każdej kadencji władz samorządowych analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i zbiorczo dokonywano oceny aktualności obowiązujących na jej obszarze dokumentów planistycznych tylko jako informację. Nie przedstawiano takiej oceny do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i nie podejmowano w tej sprawie przez Radę Gminy uchwały. Każdorazowo, taka ocena była dokonywana jako uzasadnienie do uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania czy to zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego czy to do sporządzania poszczególnych planów miejscowych. Nie opracowywano też wieloletniego harmonogramu sporządzania planów miejscowych, plany miejscowe były opracowywane w związku ze zgłaszanymi potrzebami mieszkańców poszczególnych miejscowości.
6. Prowadzone w 2015 r. i 2016 r. prace planistyczne nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dla obszaru części wsi Porszewice) oraz zmianami planu miejscowego dla części wsi Porszewice, Świątniki, Szynkielew i Bychlew nie mogą zostać zakończone, o ile nie powstanie niniejszy dokument i Rada Gminy Pabianice nie podejmie w tej sprawie stosownej uchwały.

2. Ocena aktualności studium

Zgodnie z art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej studium, jest wyrazem polityki przestrzennej na obszarze gminy. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, bowiem zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o pizp „*plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium....*”.

Aktualnie dla gminy Pabianice obowiązującym jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą nr XXX/259/2013 Rady Gminy Pabianice z dnia 31 stycznia 2013 roku zmienione uchwałą nr XLIX/404/2014 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 kwietnia 2014 r. Zastąpiło wcześniejszy dokument w postaci studium przyjętego uchwałą nr XV/138/2000 Rady Gminy Pabianice z dnia 23 lutego 2000 r, które było sporządzone w oparciu o ustawę z 1994 r. Została więc zachowana ciągłość planowania przestrzennego na obszarze gminy.

Obecnie obowiązujący zakres merytoryczny zawartości studium określa art. **10 ust. 1 i ust. 2** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu:

ust. 1. *W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:*

- 1) *dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;*
- 2) *stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;*
- 3) *stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;*
- 4) *stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 4a) *rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic obszarów priorytetowych;*
- 5) *warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;*

- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające tam gdzie jest to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych; występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 11) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 13) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 14) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;

ust. 2 : W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust.1 pkt 7 lit.d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) (uchylony)
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy o pizp;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obszary, na których wyznacza się w złożu filar ochronny;

- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że dotychczasowe studium nie uwzględnia wymaganego prawem zakresu, a w szczególności zmian wprowadzonych w 2015 r. głównie tzw. ustawą krajobrazową (ustawa z dnia 14 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - Dz.U. z 2015 r. poz. 1717, która weszła w życie 15 sierpnia 2015 r.) i ustawą o rewitalizacji, która obowiązuje od 18 listopada 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777) tj.

- z ust.1 punkty 3, 4a, 7 i 15;
- z ust.2 punkty 1, 14a i 16.

Ważny jest zwłaszcza nowy wymóg uwzględnienia uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozy demograficznej, bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach w konfrontacji z możliwościami finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. To zupełnie nowy kierunek w określaniu kierunków rozwoju gminy, który nakazuje bardzo racjonalnie oceniać możliwość uwzględniania wniosków właścicieli gruntów dążących do zmiany przeznaczenia swoich gruntów rolnych tylko dlatego, że produkcja rolna jest słabo opłacalna lub nieopłacalna. W studium w analizach należy oszacować chłonność poszczególnych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę biorąc pod uwagę przy tym ich położenie na terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co stanowi uzupełnienie i wypełnienie tych struktur oraz tereny położone poza tymi strukturami. Porównać też należy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę i obecnie, z tych analiz może wynikać nawet wniosek, że nie wolno wyznaczać nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, szczególnie poza ukształtowanymi jednostkami osadniczymi gminy.

Te wymagania sprawiają, że obecnie obowiązujące studium z 2013 r. przyjęte uchwałą Nr XXX/259/2013 Rady Gminy Pabianice z dnia 31 stycznia 2013 r., zmienione uchwałą nr XLIX/404/2014 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 kwietnia 2014 r. nie jest w całości aktualne wymagając nieznacznego uzupełnienia.

W dniu 29 czerwca 2015 r. Rada Gminy Pabianice uchwałą nr X/85/2015 w sprawie przystąpienia do zmiany studium zobowiązała Wójta Gminy Pabianice do prowadzenia prac planistycznych na obszarze o pow. ok. 2,5 ha w miejscowości Porszewice. Zmiana ta wynika z potrzeby zweryfikowania zasięgu działającego przedsiębiorstwa pod kątem możliwości dalszego inwestowania w nowe specjalistyczne urządzenia i technologie. Zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy zmiana ta wymagała dokonania zmian w odniesieniu do treści studium, które w

wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne. Z uwagi jednak na ograniczony zakres ta częściowa zmiana studium nie jest w stanie ustosunkować się do pełnego zakresu zapisanego w art. 10 ustawy.

Nowe podejście do studium wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów prawnych może zostać zastosowane dopiero po zaistnieniu nowych przesłanek i uwarunkowań uzasadniających potrzebę kompleksowej zmiany studium dla całego obszaru gminy.

3. Ocena aktualności planów miejscowych

Zgodnie z treścią art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy stanowi podstawę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę stanowiąc główny dokument kształtujący zagospodarowanie lokalnej przestrzeni.

Gmina Pabianice posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Gminy nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r. pokrywający swym zasięgiem cały obszar gminy.

Zmiany tego planu dokonywane są sukcesywnie i obejmują niewielkie obszary stanowiące uzupełnienie struktur zabudowy a wynikają z przyjętej polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań.

I tak od momentu uchwalenia studium tj. od 2013 r. Rada Gminy Pabianice podjęła 11 uchwał w sprawie zmian planu a mianowicie:

- Uchwała Nr LIX/405/2014 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Piątkowisko;
- Uchwała Nr LIX/406/2014 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Kudrowice;
- Uchwała Nr LIX/407/2014 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Pawlikowice;
- Uchwała Nr LVI/461/2014 Rady Gminy Pabianice z dnia 29 września 2014 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Kudrowice;
- Uchwała Nr LVI/462/2014 Rady Gminy Pabianice z dnia 29 września 2014 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Szykielew;
- Uchwała Nr XIV/139/2015 Rady Gminy Pabianice z dnia 30 listopada 2014 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Porszewice;
- Uchwała Nr XVII/158/2015 Rady Gminy Pabianice z dnia 30 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Bychlew;
- Uchwała Nr XVII/159/2015 Rady Gminy Pabianice z dnia 30 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Konin;

- Uchwała Nr XVII/160/2015 Rady Gminy Pabianice z dnia 30 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Piątkowisko;

Obecnie toczą się procedury rozpoczęte na podstawie podjętych w 2015 r. uchwał o przystąpieniu do zmian planu dla części wsi Porszewice, Szynkielew, Świątniki i Bychlew

Analogicznie jak to miało miejsce w przypadku studium, ocena aktualności planu miejscowego następuje w oparciu o analizę zawartości opracowań i aktualnie obowiązującego zakresu merytorycznego, który został określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 15 ustawy:

Ust.1. *Wójt sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4;*
- 2) *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;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Ust.2. *W planie miejscowym określa się*

obowiązkowo:

- 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
- 3a) *zasady kształtowania krajobrazu;*
- 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
- 7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*
- 8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
- 9) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;*
- 10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Ust. 2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

Ust. 3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,

3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

9) (uchylony);

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ocena w zakresie uwarunkowań zewnętrznych dotyczy następujących kwestii:

- zmian legislacyjnych zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również wprowadzanych przepisami odrębnymi,
- decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego wprowadzanych na obszar objęty danym planem,

- wniosków kierowanych przez osoby prawne jak i osoby fizyczne o zmiany w przeznaczeniu terenu lub warunków jego zagospodarowania wymagających zmian studium

4. Wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania przestrzennego w gminie

Każdy plan miejscowy, a także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są aktualnymi w okresie jego uchwalania. W toku realizacji planów miejscowych zmieniają się jednak zamiary inwestycyjne właścicieli gruntów, pojawiają się nowe inicjatywy, które nie są zawarte w obowiązujących dokumentach planistycznych. Dlatego też, podobnie jak w każdej gminie, w zgodzie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - każdy ma prawo wnosić o sporządzenie planu miejscowego dla jakiegoś obszaru lub o dokonanie w nim stosownej zmiany, zgodnej ze swoimi zamiarami. Te wnioski są w gminie rejestrowane, jednak ich realizacja zależy od możliwości finansowych gminy w danym okresie a przede wszystkim od zgodności z obowiązującym studium. Przegląd planów miejscowych, jakie obecnie są obowiązującymi aktami prawa miejscowego w gminie Pabianice dowodzą, że gmina sukcesywnie dokonuje częściowych zmian. Dla większych kompleksów wcześniej opracowywane są koncepcje urbanistyczne po to, by uniknąć protestów przy wyłożeniu opracowanych projektów zmian do publicznej wiadomości. Ponadto bierze się pod uwagę możliwości realizacji planu na podstawie ruchu budowlanego i tak od roku 2010 liczba wydanych pozwoleń na budowę obiektów mieszkalnych na przestrzeni ostatnich lat kształtuje się następująco:

2010 – 85
2011 – 70
2012 – 58
2013 – 71
2014 – 67
2015 – 63

5. Wytyczne do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych

Celem wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych jest określenie ram dla dalszych prac planistycznych, których finalnym efektem winno być objęcie możliwie jak największego obszaru gminy planami miejscowymi.

Według oceny wynikającej z niniejszego opracowania, pilniejszym jest jednak dokonywanie sukcesywnych aktualizacji już sporządzonych planów miejscowych obejmujących najbardziej zurbanizowane i urbanizujące się tereny gminy - tu bowiem występuje najwięcej potrzeb, a trudno jest przewidzieć w okresie sporządzania danego planu miejscowego, jakie inicjatywy inwestycyjne pojawią się podczas jego realizacji. Na tych terenach występuje też jeszcze wiele terenów wolnych, dotychczas niezagospodarowanych, stanowiących o możliwościach lepszego wykorzystania terenów uzbrojonych. Natomiast nie ma większego uzasadnienia dla sporządzania planów miejscowych dla fragmentów gminy, gdzie nie ma znaczącego ruchu budowlanego.

Aktualnie obowiązujące dla gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie zawiera tylko dostosowania do nowych, rozszerzonych wymagań art. 10 ustawy o pizp tj. analiz ekonomicznych, społecznych i środowiskowych oraz bilansu terenów przeznaczonych w planach

miejscowych i w studium pod zabudowę w konfrontacji z możliwościami finansowymi gminy w zakresie uzbrojenia terenów i realizacji obiektów infrastruktury społecznej. Takie analizy i bilanse mogą i winny być wykonane przy okazji najbliższej zmiany studium obejmującej całą powierzchnię gminy w jej granicach administracyjnych. Dopiero wtedy można będzie uzyskać pełny obraz terenów, które, pomimo przesądzeń planistycznych, jeszcze nie są zagospodarowane i ocenę czy w ogóle można wyznaczać nowe tereny budowlane tak, jak to zawierają wnioski zainteresowanych.

Może się też okazać, że najbliższa zmiana studium, oprócz obowiązku spełnienia wymagań wynikających z przepisów prawa, powinna ograniczać się niemal wyłącznie do zmiany funkcji w obrębie już wskazanych do zabudowy terenów. Niniejsze opracowanie, które nie podlega żadnym uzgodnieniom przez zewnętrzne organy i instytucje, nie jest wykładane do publicznego wglądu, a tylko będzie przedmiotem obrad Rady Gminy, jest też okazją do uświadomienia władzom samorządu gminy, że od teraz będzie bardzo trudno udowodnić i przeforsować z sukcesem końcowym potrzebę powiększenia wyznaczonych już terenów budowlanych wymagających uzbrojenia i sieci dróg publicznych. Nikt nie będzie chciał zrezygnować z nabytych praw i zrezygnować z wyznaczonych terenów budowlanych, na które obecnie nie ma chętnych do inwestowania, ale też przy ich dalszym utrzymywaniu może się okazać, że gminę nie stać na wyznaczenie nowych terenów, w szczególności położonych poza zwartymi strukturami przestrzennymi wsi.

6. Podsumowanie

Wymóg okresowej oceny aktualności głównych dokumentów planistycznych w każdej gminie wynika z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowywana w tym celu analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest dokumentem wewnętrznym samorządu, nie mającym wpływu na zagospodarowanie poszczególnych terenów. Obecnie jednak, zgodnie z treścią znowelizowanego art. 15 ust. 1 datę uchwały Rady Gminy przyjmującej ocenę aktualności studium i planów miejscowych należy przywołać w uzasadnieniu do każdego planu miejscowego, zaś brak wypełnienia tego obowiązku organ prawny Wojewody uznaje za naruszenie prawa, które może skutkować stwierdzeniem nieważności uchwalanego dokumentu planistycznego.

7. Wnioski końcowe

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru gminy Pabianice wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych sporządzona na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala na sformułowania następujących wniosków końcowych:

1. Podjęcie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powinno, z uwagi na znaczące zmiany w przepisach prawnych, mieć formę nowego, całościowego, kompleksowego opracowania. Rozpoczęcie prac planistycznych uzależnione winno być od zaistnienia nowych przesłanek i uwarunkowań zewnętrznych. Dopuszcza się punktowe, cząstkowe zmiany studium wynikające z potrzeb rozwojowych i inwestycyjnych gminy.
2. Przeprowadzona analiza porównawcza wykazuje, że plany miejscowe sporządzone w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. mimo iż formalnie odbiegają od obecnej regulacji prawnej, mogą być nadal

narzędziem umożliwiającym prawidłowe prowadzenie procesów, wypełniając wymogi kształtowania ładu przestrzennego w oparciu o prawo lokalne. W tym rozumieniu plany te należy uznać jako zachowujące aktualność do czasu ewentualnej zmiany polityki przestrzennej gminy.

3. Grupa planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy sporządzona w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która była wielokrotnie poddawana zmianom częściowym zachowuje swoją aktualność gdyż zmiany te nie powodują utraty ważności planów.
4. Biorąc pod uwagę całkowite pokrycie planami miejscowymi obszaru gminy, które zapewniają podejmowania decyzji w oparciu o przepis prawa lokalnego a nie o decyzje administracyjne jakimi są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, należy uznać za właściwą politykę władz gminy w tym zakresie.
5. Podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowują swoją moc bez względu na stopień zaawansowania prac nad nimi.
6. Niezależnie od dotychczasowej procedury sporządzania planów, wszystkie projekty planów powinny być uzupełniane zgodnie z wymogami zmienionego zapisu art. 15 ust. 1 ustawy w brzmieniu:

„Wójt sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4;*
- 2) 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;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”*

Powyższe oznacza konieczność sporządzenia uzasadnienia projektu planu wg ustalonej problematyki, która przewiduje przywołanie niniejszej Analizy i uchwały Rady Gminy (wraz z numerem uchwały) podjętej w trybie art. 32 ust.2.

Opracował

Zatwierdził

.....

.....