

**CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA
PLANU OGÓLNEGO GMINY PABIANICE**



ŁÓDŹ, MAJ 2026 r.

Spis treści

| | |
|---|----|
| 1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 | 5 |
| 2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia | 29 |
| 3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym: gminny katalog stref planistycznych (profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2) | 32 |
| 4. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b: | 52 |
| 4.1. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń polityki przestrzennej gminy określonej w Strategii Rozwoju Gminy Pabianice . | 52 |
| 4.2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego | 53 |
| 4.3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania: | 54 |
| a. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania form ochrony przyrody oraz ich otulin | 54 |
| b. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału | 56 |
| c. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów gruntów zmeliorowanych | 57 |
| d. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy | 57 |
| e. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania stref ochronnych ujęć wody..... | 58 |
| f. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych | 58 |

| | |
|--|-----------|
| g. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi | 58 |
| h. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji | 59 |
| i. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej | 59 |
| j. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej | 59 |
| k. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych..... | 62 |
| l. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych | 62 |
| m. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ograniczonego użytkowania | 63 |
| n. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji..... | 63 |
| o. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji | 63 |
| p. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją | 64 |
| q. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych | 64 |
| r. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej | 65 |

| | |
|---|-----------|
| s. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego | 65 |
| 4.4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu | 65 |
| 4.5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych..... | 67 |
| 4.6. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska | 69 |
| 4.7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie | 71 |

1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z brzmieniem art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej upzp):

„Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”

Zatem wyznaczanie stref planistycznych w niniejszym planie ogólnym rozpoczęto od wyznaczania stref dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej. Strefy te wyznaczono więc w pierwszej kolejności na obszarach, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalały przeznaczenie terenów umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a więc na terenach oznaczonych symbolami:

1. w uchwale nr XX/166/96 z dnia 19 listopada 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne”*) - §13 ust. 1, §15 ust. 1, §19 ust. 1
2. w uchwale nr VII/63/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. o zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”*) - §10 ust. 1, §12 ust. 1, §14 ust. 1, §17 ust. 1, §19 ust. 1
 - 2) MR (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala przeznaczenie pod zabudowę zagrodową”*) - §11 ust. 1, §16 ust. 1
 - 3) MR,MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala przeznaczenie pod zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”*) - §15 ust. 1, §19 ust. 1
 - 4) MN,U (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług”*) - §18 ust. 1, §20 ust. 1
3. w uchwale nr XX/188/2000 z dnia 27 października 2000 r. zmieniająca miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice w części obejmującej obszar działki 108/2 we wsi Porszewice:
 - 1) NDeK (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„możliwość lokalizacji wyłącznie funkcji usługowo-mieszkaniowej”*) - §7 ust. 1
4. w uchwale nr XXV/230/2001 z dnia 27 kwietnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice:

- 1) 1MN i 2MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „ustala się następujące przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”) - §7 ust. 1 pkt 1 lit. a
5. w uchwale nr XXXI/285/2001 z dnia 28 listopada 2001 r. o zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”) - §10 ust. 1
6. w uchwale nr XXXI/286/2001 z dnia 28 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice dla fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 126/2, położonej we wsi Porszewice:
 - 1) 1MS (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „wyznacza się teren (...) z przeznaczeniem pod zabudowę siedliskową”) - §6 ust. 1
7. w uchwale nr XXXIV/311/2002 z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice dla działki nr 316 położonej w miejscowości Rydzyny:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „dla terenu (...) z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”) - §10 ust. 1
8. w uchwale nr XXXIV/312/2002 z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice dla działek położonych w miejscowości Pawlikowice II:
 - 1) 1MN – 4MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „dla terenu (...) z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”) - §10
9. w uchwale nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice:
 - 1) RP (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „Plan dopuszcza realizację nowych siedlisk zagrodowych lub uciążliwych ośrodków produkcji rolnej (fermy hodowlane, obory, chlewnie), na najłagodniejszych glebach w rejonie zainteresowania inwestora, z dojazdem do drogi publicznej.”) - §22 ust. 3 pkt 3
 - 2) MR,MN,U (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi”) - §25 ust. 1
 - 3) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”) - §26 ust. 1
 - 4) MN,U (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi”) - §27 ust. 1
 - 5) ML,MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa letniskowa”) - §28 ust. 1
 - 6) ML (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa”) - §29 ust. 1

- 7) MR,MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”) - §38 ust. 2 pkt 1
- 8) MR (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa”) - §38 ust. 3 pkt 1
- 9) ZP(ZL),MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa (park leśny), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”) - §38 ust. 10 pkt 1
10. w uchwale nr XLIX/405/2014 z dnia 28 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Piątkowisko:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”) - §19 pkt 1 lit. a
11. w uchwale nr LIV/461/2014 z dnia z dnia 29 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Kudrowice:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”) - §20 pkt 1 lit. a
12. w uchwale nr LIV/462/2014 z dnia z dnia 29 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Szyńkielew:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”) - §20 pkt 1 lit. a
13. w uchwale nr XVII/158/2015 z dnia z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Bychlew:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”) - §19 pkt 1 lit. a
14. w uchwale nr XVII/159/2015 z dnia z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Konin:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”) - §20 pkt 1 lit. a
15. w uchwale nr XXIX/246/2016 z dnia 26 września 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Świątniki:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”) - §20 pkt 1 lit. a

16. w uchwale nr XXIX/247/2016 z dnia 26 września 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Bychlew:
- 1) 1.MN – 8.MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §20 pkt 1 lit. a, §21 pkt 1 lit. a, §22 pkt 1 lit. a, §23 pkt 1 lit. a
17. w uchwale nr XXXI/281/2016 z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Porszewice:
- 1) 3.MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §21 pkt 1 lit. a
18. w uchwale nr XLVII/435/2017 z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Bychlew:
- 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §20 pkt 1 lit. a
19. w uchwale nr XLVII/436/2017 z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Szyńkielew:
- 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §19 pkt 1 lit. a
20. w uchwale nr LII/468/2018 z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Bychlew, część wsi Hermanów, część wsi Władysławów i część wsi Terenin:
- 1) 1.MN – 11.MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §20 pkt 1 lit. a
21. w uchwale nr LII/469/2018 z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Jadwinin:
- 1) 1.MN i 2.MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §20 pkt 1 lit. a
 - 2) 1.RM (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej, garaże i budynki gospodarcze, inwentarskie*”) - §21 pkt 1 lit. a
22. w uchwale nr LIV/501/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Piątkowisko:

- 1) 1.MN – 12.MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §21 pkt 1 lit. a
 - 2) 13.MNU (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług*”) - §22 pkt 1 lit. a
23. w uchwale nr LIV/502/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego wieś Petrykozy Osiedle:
- 1) 1.MN – 3.MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §21 pkt 1 lit. a
 - 2) 1.MN/U – 3.MN/U (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – równoważne – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, garaże i budynki gospodarcze, teren zabudowy usługowej, handlowej, rzemieślniczej,*”) - §22 pkt 1 lit. a
24. w uchwale nr XVII/140/2019 z dnia 28 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice dla terenu obejmującego część wsi Górka Pabianicka:
- 1) 1.MN – 7.MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §20 pkt 1 lit. a
 - 2) 1.RM – 3.RM (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej*”) - §21 pkt 1 lit. a
25. w uchwale nr XVII/141/2019 z dnia 28 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki o nr. ewidencyjnym 72 w obrębie Szynkielew:
- 1) MNU (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami*”) - §18 pkt 1 lit. a
26. w uchwale nr XXV/192/2020 z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w północnej części wsi Porszewice:
- 1) 1MN – 5MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna*”) - §14 ust. 1 pkt 1
 - 2) 1MNU – 3MNU (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa i rzemieślnicza*”) - §15 ust. 1 pkt 1 lit. a
 - 3) 1MNR – 4MNR (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna*”) - §16 ust. 1 pkt 1

27. w uchwale nr XXVIII/210/2020 z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w południowej części gminy Pabianice:
- 1) 3.RM (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych*”) - §20 pkt 1 lit. a
 - 2) 4.MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §21 pkt 1 lit. a
28. w uchwale nr XXVIII/211/2020 z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wschodniej części wsi Bychlew:
- 1) 1MN – 5MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna*”) - §14 ust. 1 pkt 1
 - 2) 1MNU – 6MNU (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa*”) - §15 ust. 1 pkt 1 lit. a
29. w uchwale nr XLII/281/2021 z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Rydzyny, Gorzew, Górka Pabianicka, Okołowice, Świątniki, Szyńkielew, Żytowice, Janowice oraz Wysieradz:
- 1) 1.MN – 24.MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §21 pkt 1 lit. a
 - 2) 1.MNU – 4.MNU (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa usługowa*”) - §22 pkt 1 lit. a
 - 3) 1.RM – 3.RM (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych*”) - §24 pkt 1 lit. a
 - 4) 1.RU (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zabudowa zagrodowa*”) - §25 pkt 1 lit. a
30. w uchwale nr LII/341/2021 z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Pawlikowice, Kudrowice, Rydzyny, Hermanów:
- 1) 1.MN – 4.MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*”) - §20 pkt 1 lit. a
31. w uchwale nr LXXVI/501/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów na terenie gminy Pabianice:
- 1) MN-U (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „*przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług*”) - §16 ust. 1 pkt 1

32. w uchwale nr XI/76/2024 z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w: Jadwininie i Pawlikowicach, Pawlikowicach, Janowicach, Piątkowisku, Petrykozach i Szyndkielewie, Szyndkielewie oraz Świątnikach:
- 1) MNW-MNB (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej”*) - §14 pkt 1
 - 2) MNW-MNB-U (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług”*) - §15 pkt 1
33. w uchwale nr XVII/104/2025 z dnia 26 maja 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Szyndkielewie i Górcie Pabianickiej:
- 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych”*) - §15 pkt 1
 - 2) MN-U (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych”*) - §16 pkt 1
 - 3) RZ (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi: budynków w zabudowie zagrodowej”*) - §19 pkt 2 lit. a
 - 4) RZM (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej”*) - §20 pkt 1

W kolejnym etapie wyznaczono strefy planistyczne dopuszczające realizację funkcji mieszkaniowej na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową, nieobjętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefy te obejmują działki lub ich części, na których zlokalizowane są budynki mieszkalne wraz z terenem zagospodarowanym wokół nich, wyznaczonym w oparciu o użytki gruntowe oraz analizę faktycznego sposobu zagospodarowania na podstawie ortofotomapy.

Równolegle w planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (zwany dalej OUZ) wyznaczony w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Granice OUZ rozszerzono uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, zgodnie z §1 ust. 5 ww. rozporządzenia. W miejscach, w których obowiązujące plany miejscowe nie umożliwiały realizacji funkcji mieszkaniowej a w których wyznaczono granice OUZ, wyznaczono również strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).

Następnie, zgodnie z art. 13d. ust. 2 upzp, zgodnie z którym:

„2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.”,

przystąpiono do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ).

Sposób obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, został uregulowany w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów w sposób następujący:

„11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

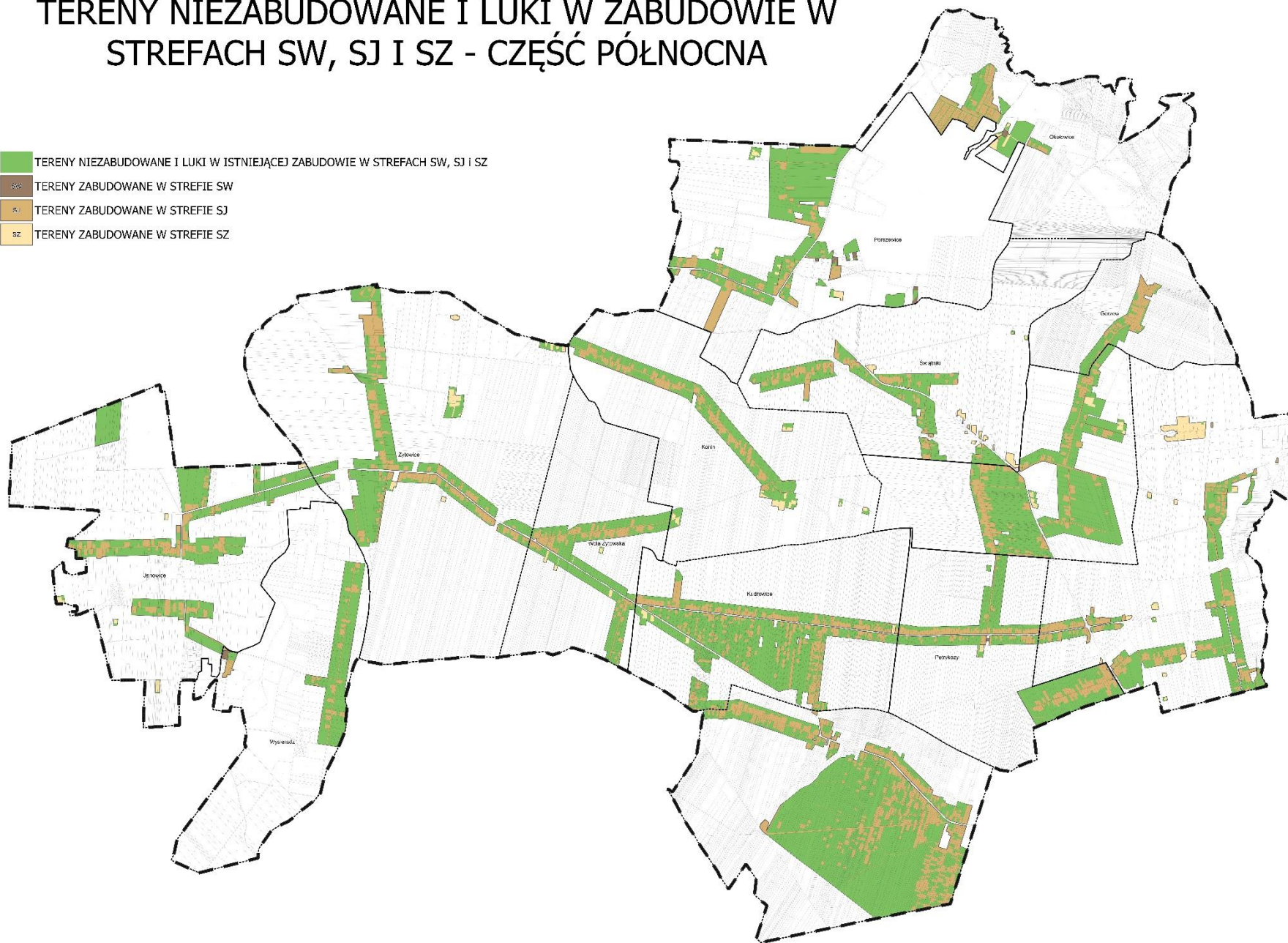
- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;*
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”*

Zliczono zatem powierzchnię wszystkich terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ).

| Strefa | Powierzchnia terenów niezabudowanych |
|---------------|---|
| SW | 0,6346 ha |
| SJ | 1127,2235 ha |
| SZ | 51,6161 ha |

TERENY NIEZABUDOWANE I LUKI W ZABUDOWIE W STREFACH SW, SJ I SZ - CZĘŚĆ PÓŁNOCNA

- TERENY NIEZABUDOWANE I LUKI W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH SW, SJ I SZ
- TERENY ZABUDOWANE W STREFIE SW
- TERENY ZABUDOWANE W STREFIE SJ
- TERENY ZABUDOWANE W STREFIE SZ





Następnie przeanalizowano znajdujące się na obszarze gminy tereny zabudowane w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Analizy takiej dokonano dla trzech grup terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. W tym celu wybrano po 3 reprezentatywne tereny z każdej grupy, dla których obliczono wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy.

Ze względu na fakt, iż obowiązujące plany miejscowe w gminie Pabianice w większości nie ustalały wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, możliwa do osiągnięcia realna wartość tego wskaźnika wynikająca z dopuszczonej w planach powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy osiąga bardzo wysokie wartości na poziomie od ok. 0,8 do 1,2. W stanie istniejącym tak wysokie wartości tego wskaźnika w gminie Pabianice nie występują.

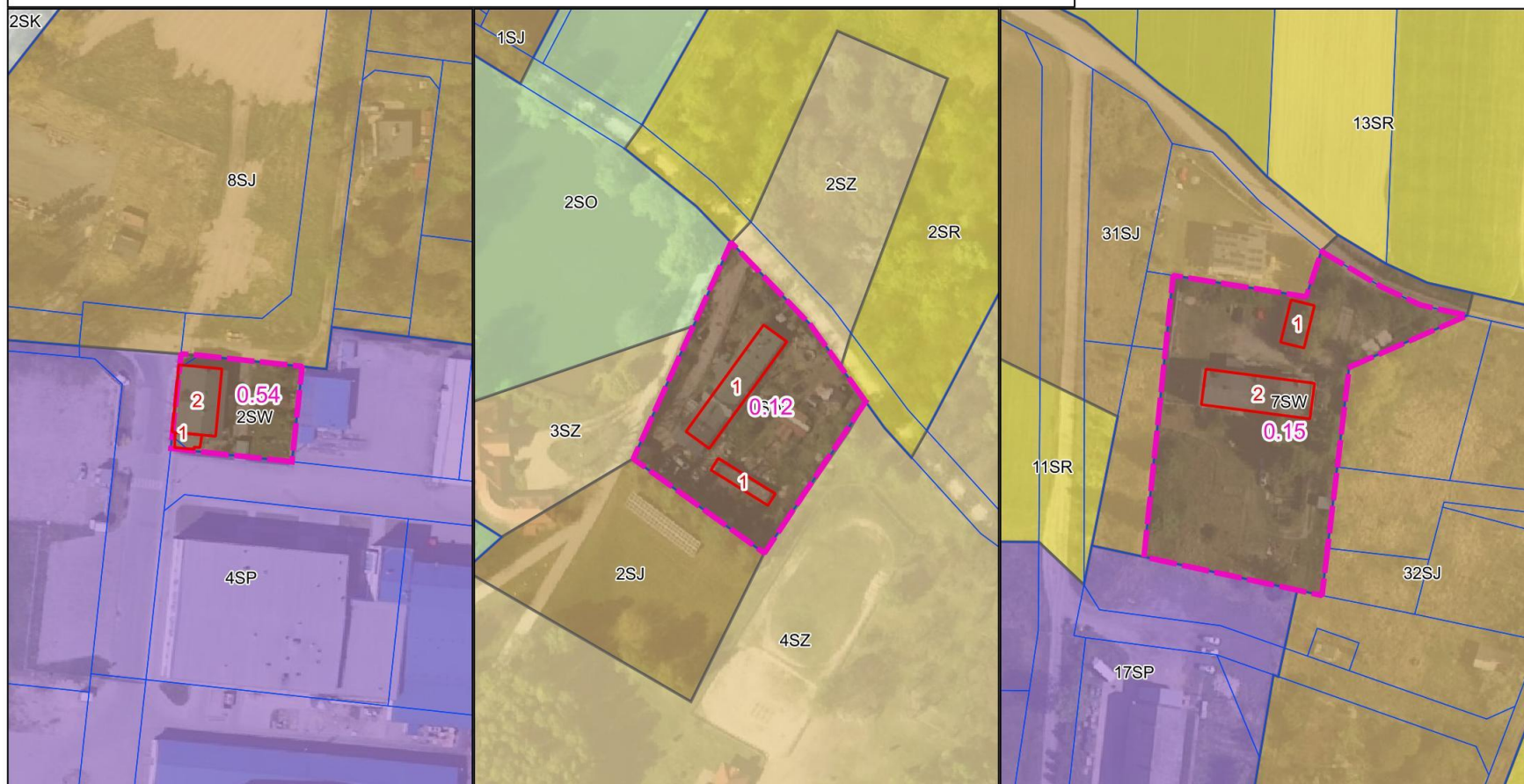
Jednak celem uniknięcia potencjalnych roszczeń odszkodowawczych w przyszłości (w sytuacji zmiany planów miejscowych zgodnie z ustaleniami planu ogólnego), zdecydowano o przyjęciu wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na poziomach zbliżonych do tych z planów obowiązujących a więc: od 0,4 do 2,0 dla strefy SJ, od 0,8 do 1,2 dla strefy SZ oraz 1,5 dla strefy SW.

Zatem wybierając tereny zabudowane w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, wybrano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o stosunkowo najwyższej nadziemnej intensywności zabudowy. Jeżeli zaś chodzi o tereny zabudowy wielorodzinnej, wybrano jedynie takie znajdujące się na obszarze gminy.

Tereny zabudowane o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej:

ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

- 2** ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0,3** ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyniósł 0,27.

Tereny zabudowane o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej:

ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY OBZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NR 1

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0,3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY OBZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NR 2

- 2** ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0,3** ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NR 3




- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0,3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI

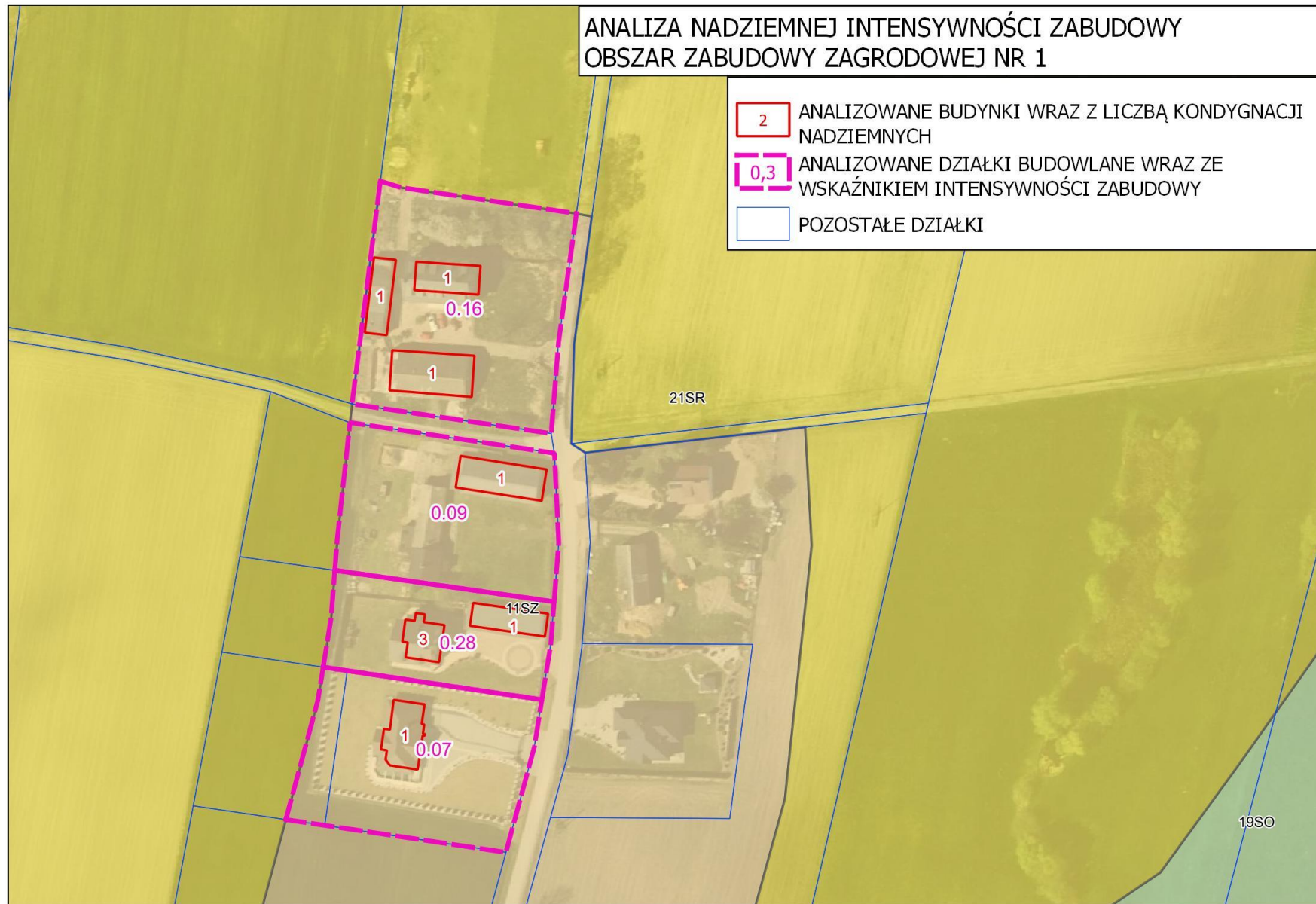


Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nr 1 wyniósł 0,24, na obszarze nr 2 – 0,28, a na obszarze nr 3 – 0,23. Z kolei średni wskaźnik nadziemnej intensywności na wszystkich analizowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniósł 0,25.

Tereny zabudowane o funkcji mieszkaniowej zagrodowej:

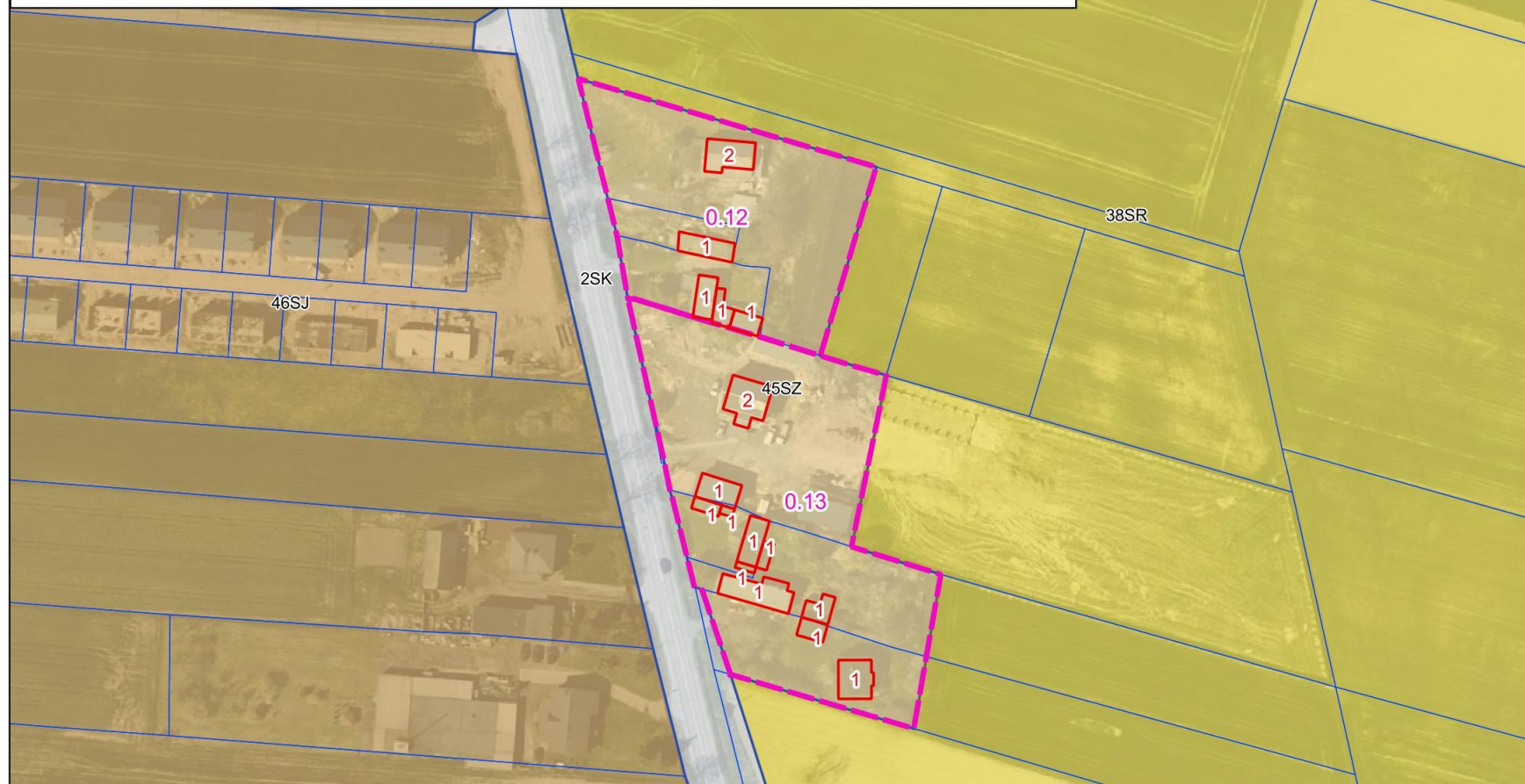
ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY OBSZAR ZABUDOWY ZAGRODOWEJ NR 1

-  ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
-  ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
-  POZOSTAŁE DZIAŁKI



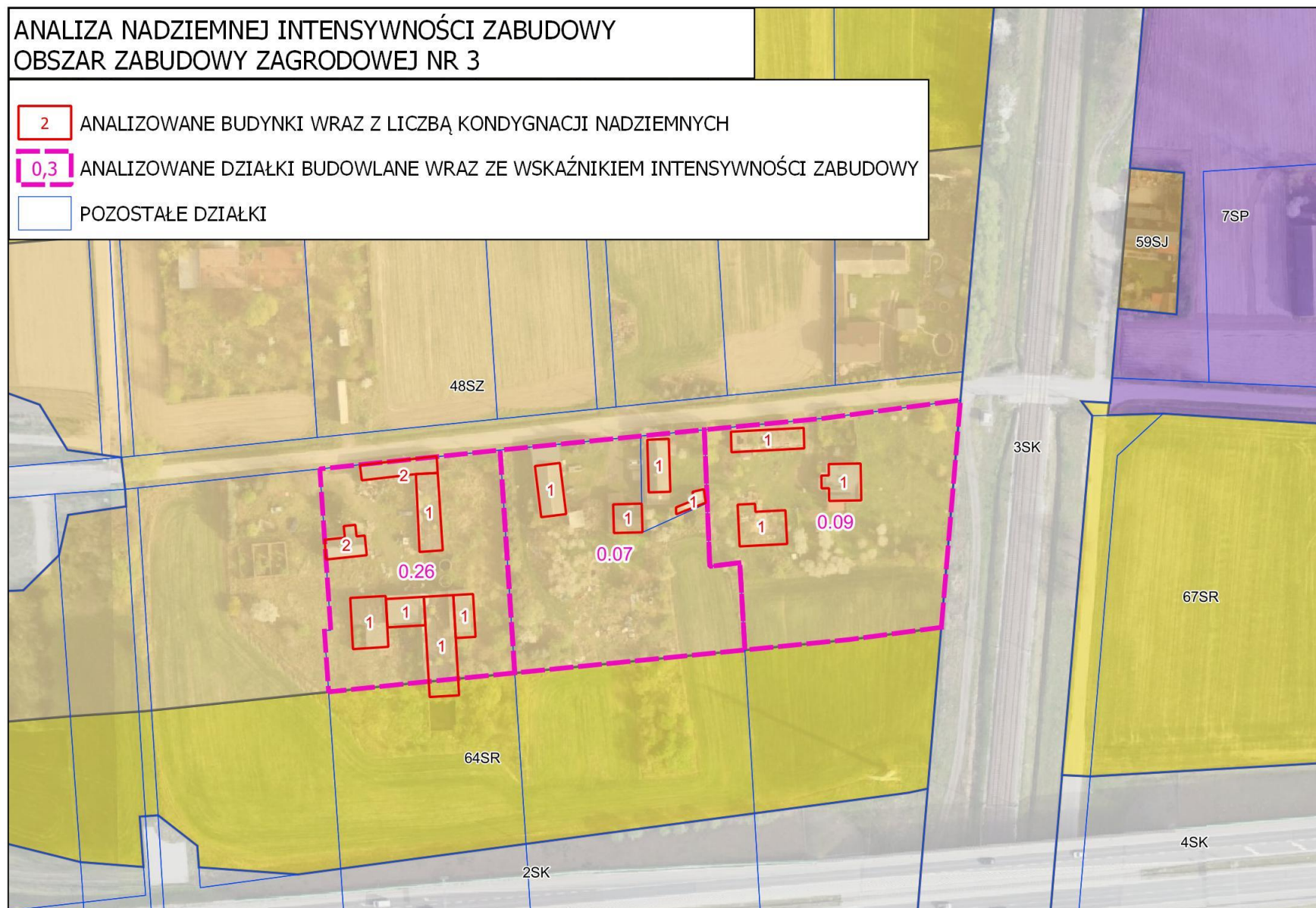
ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY OBSZAR ZABUDOWY ZAGRODOWEJ NR 2

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0,3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY OBSZAR ZABUDOWY ZAGRODOWEJ NR 3

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0,3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na obszarze zabudowy zagrodowej nr 1 wyniósł 0,15, na obszarze nr 2 – 0,13, a na obszarze nr 3 – 0,14. Z kolei średni wskaźnik nadziemnej intensywności na wszystkich analizowanych obszarach zabudowy zagrodowej wyniósł 0,14.

Uznaje się zatem, iż powyższa średnia wartość wskaźników nadziemnej intensywności zabudowy w terenach zabudowanych, jest wartością planowaną na terenach niezabudowanych położonych w wyznaczonych strefach SW, SJ i SZ.

Poniższa tabela przedstawia szacowaną gęstość zaludnienia na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Pabianice obliczoną na podstawie przedstawionych powyżej 3 analizowanych obszarów na terenie gminy. Jako współczynnik powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto wartość 0,7 całkowitej powierzchni zabudowy. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Pabianice wynosi 39,4 m².

| Całkowita powierzchnia zabudowy mieszkalnej | Całkowita powierzchnia użytkowa | Szacowana liczba mieszkańców | Powierzchnia | Gęstość zaludnienia |
|---|---------------------------------|------------------------------|--------------|---------------------|
| a | b=a*0,7 | c=b/39,4 | d | e=c/d |
| 1 291 m ² | 903,7 m ² | 22,94 | 0,8009 ha | 25,5 os/ha |

Poniższa tabela przedstawia szacowaną gęstość zaludnienia na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną w gminie Pabianice obliczoną na podstawie przedstawionych powyżej 3 analizowanych obszarów na terenie gminy. Jako współczynnik powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto wartość 0,75 całkowitej powierzchni zabudowy. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Pabianice wynosi 39,4 m².

| Całkowita powierzchnia zabudowy mieszkalnej | Całkowita powierzchnia użytkowa | Szacowana liczba mieszkańców | Powierzchnia | Gęstość zaludnienia |
|---|---------------------------------|------------------------------|--------------|---------------------|
| a | b=a*0,75 | c=b/39,4 | d | e=c/d |
| 11 086 m ² | 8 314,5 m ² | 211,03 | 4,6049 ha | 45,8 os/ha |

Poniższa tabela przedstawia szacowaną gęstość zaludnienia na obszarach z istniejącą zabudową zagrodową w gminie Pabianice obliczoną na podstawie przedstawionych powyżej 3 analizowanych obszarów na terenie gminy. Jako współczynnik powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej na terenach zagrodowych przyjęto wartość 0,75 całkowitej powierzchni zabudowy. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, przeciętna

powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Pabianice wynosi 39,4 m².

| Całkowita powierzchnia zabudowy mieszkalnej | Całkowita powierzchnia użytkowa | Szacowana liczba mieszkańców | Powierzchnia | Gęstość zaludnienia |
|---|---------------------------------|------------------------------|--------------|---------------------|
| a | b=a*0,75 | c=b/39,4 | d | e=c/d |
| 2 170 m ² | 1 627 m ² | 41,31 | 3,6498 ha | 11,3 os/ha |

Zgodnie z §3 ust. 11 ww. rozporządzenia przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie) w strefach mieszkaniowych możliwe jest uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Poniżej przedstawiono zatem prognozowane proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami w strefach SW, SJ oraz SZ,

Strefa SW:

- funkcja usługowa: 5%,
- funkcja komunikacyjna: analizując reprezentatywne obszary gminy o chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, a także biorąc pod uwagę fakt, iż docelowa szerokość dróg wewnętrznych na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezbędna dla zapewnienia im właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, powinna wynosić 10m, uznaje się iż tereny te będą stanowić 10% powierzchni strefy,
- zieleni urządzonej: 5%,
- infrastruktura techniczna: 2%
- **funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 78%,**

Strefa SJ:

- funkcja usługowa: 5%,
- funkcja komunikacyjna: analizując reprezentatywne obszary gminy o chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, a także biorąc pod uwagę fakt, iż docelowa szerokość dróg wewnętrznych na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezbędna dla zapewnienia im właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, powinna wynosić 10m, uznaje się iż tereny te będą stanowić 10% powierzchni strefy,
- zieleni urządzonej: 5%,
- infrastruktura techniczna: 2%
- zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej: 5%

- ogródki działkowe: związku z faktem, iż strefa SJ wyznaczona jest na obszarze wiejskim, na którym to niemal każdy właściciel nieruchomości gruntowej dysponuje powierzchnią biologicznie czynną, możliwą do zagospodarowania w formie ogrodu, uznaje się jako bardzo niskie prawdopodobieństwo realizacji funkcji ogródków działkowych, przyjmując tym samym iż będą one stanowić nie więcej niż 1% powierzchni,

- lasy i wody: w oparciu o powierzchnię użytków leśnych oraz użytków stanowiących wody śródlądowe w strefie SJ uznano iż funkcja ta zajmie nie więcej niż 1%

- funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 71%,

Strefa SZ:

- funkcja produkcji w gospodarstwach rolnych: 5%,

- funkcja akwakultury i obsługi rybactwa: 5%,

- wielkotowarowa produkcja rolna: 5%,

- funkcja komunikacji: 5%,

- zieleń urządzona: 5%,

- infrastruktura techniczna: 2%

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy: 1%

- ogródki działkowe: związku z faktem, iż strefa SZ wyznaczona jest na obszarze wiejskim, na którym to niemal każdy właściciel nieruchomości gruntowej dysponuje powierzchnią biologicznie czynną, możliwą do zagospodarowania w formie ogrodu, uznaje się jako bardzo niskie prawdopodobieństwo realizacji funkcji ogródków działkowych, przyjmując tym samym iż będą one stanowić nie więcej niż 1% powierzchni

- teren biogazowni: 0%,

- funkcja usługowa: 5%,

- zieleń naturalna: 5%,

- lasy i wody: w oparciu o powierzchnię użytków leśnych oraz użytków stanowiących wody śródlądowe w strefie SZ oraz przyjmując, iż ich funkcja zostanie zachowana, uznano iż funkcja ta zajmie nie więcej niż 2%,

- funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy zagrodowej: 59%.

Biorąc pod uwagę, że powierzchnia terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie) w gminie Pabianice wynosi 0,6346 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SW, 1127,2235 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SJ oraz 51,6161 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SZ, wykorzystując oszacowany powyżej udział funkcji mieszkalnej przyjmuje się powierzchnię terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie), które zostaną przeznaczone do zabudowy pod funkcję mieszkaniową na poziomie

0,4950 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SW, 800,3287 ha dla obszarów SJ oraz na poziomie 30,4535 ha dla obszarów SZ. Na podstawie otrzymanych powierzchni oraz obliczonej w tabeli powyżej gęstości zaludnienia przyjmuje się, że:

- chłonność terenów SW wynosi około 13 osób,
- chłonność terenów SJ wynosi około 36 655 osób,
- chłonność terenów SZ wynosi około 344 osób.

Zatem całkowita chłonność terenów mieszkaniowych w gminie Pabianice wynosi **37 012** osób.

Następnie zgodnie, z zapisem art. 13d. ust. 2 upzp, zgodnie z którym „W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie” należy porównać obliczoną powyżej chłonność, z zapotrzebowaniem, opisanym w rozdziale 4.6 wynoszącym **5392,579** osoby.

$$36\ 999/5392,579 \approx 686\%$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami chłonność, o której mowa powyżej, wynosi 686% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wobec czego zgodnie z brzmieniem art. 13d. ust. 3:

„3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.”

w gminie Pabianice nie wyznacza się stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 poza obszarami, o których mowa w art. 13d. ust. 1

Pozostałe strefy, wymienione w art. 13c ust. 2 pkt 4 – 13 wyznaczono we wskazanych miejscach z następujących przyczyn:

Strefa usługowa – zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały przeznaczenie usługowe, w miejscach istniejącej zabudowy usługowej oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Strefa gospodarcza – zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały przeznaczenie produkcyjne lub produkcyjno-usługowe, w miejscach istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Strefa produkcji rolniczej - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały przeznaczenie rolnicze z

dopuszczeniem realizacji budynków związanych z tą funkcją. W strefie tej dopuszcza się w profilu dodatkowym funkcję terenu elektrowni słonecznej.

Strefa infrastrukturalna - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały funkcję terenów infrastruktury technicznej, w miejscach istniejącej zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną oraz zgodnie z wnioskiem Prezydenta Miasta Pabianic.

Strefa zieleni i rekreacji - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały przeznaczenie na funkcję ogrodów działkowych, zieleni parkowej, parku itp.

Strefa cmentarzy - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały funkcję cmentarzy oraz w terenach sąsiadujących jako tereny rezerwowe pod rozbudowę cmentarza.

Strefa górnictwa – została wyznaczona na miejscach lokalizacji obszarów i terenów górniczych.

Strefa otwarta – została wyznaczona na pozostałych terenach. Obejmuje głównie tereny lasów, łąk, pastwisk oraz obniżeń dolinnych. W strefie tej dopuszcza w profilu dodatkowym funkcję terenu elektrowni słonecznej.

Strefa komunikacyjna - zgodnie z zasadą ciągłości planowania, a także istniejącymi ciągami infrastruktury komunikacyjnej, została wyznaczona w ramach linii kolejowej, dróg krajowych nr S8 i S14, dróg wojewódzkich nr 485 i starej DK71 oraz dróg powiatowych klas zbiorczych i wyższych, w granicach działek należących do zarządców powyższych terenów.

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z zasadami określonymi w §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Następnie zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

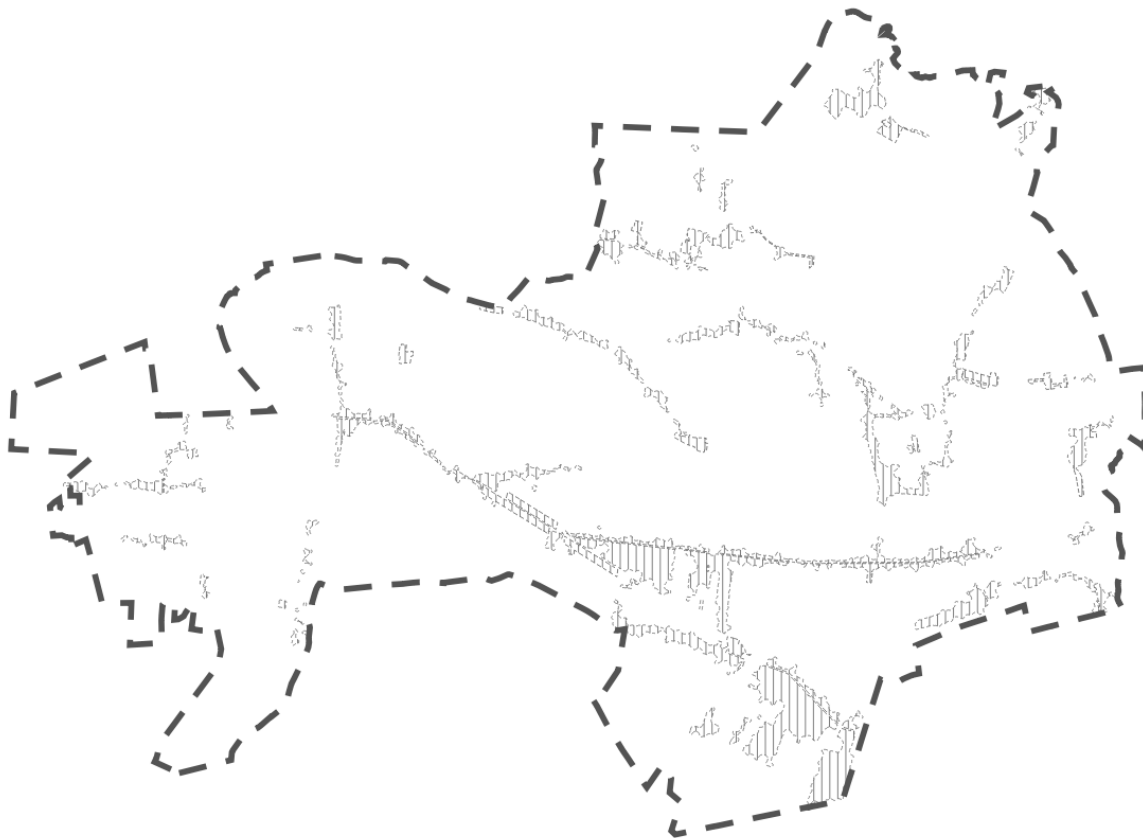
Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

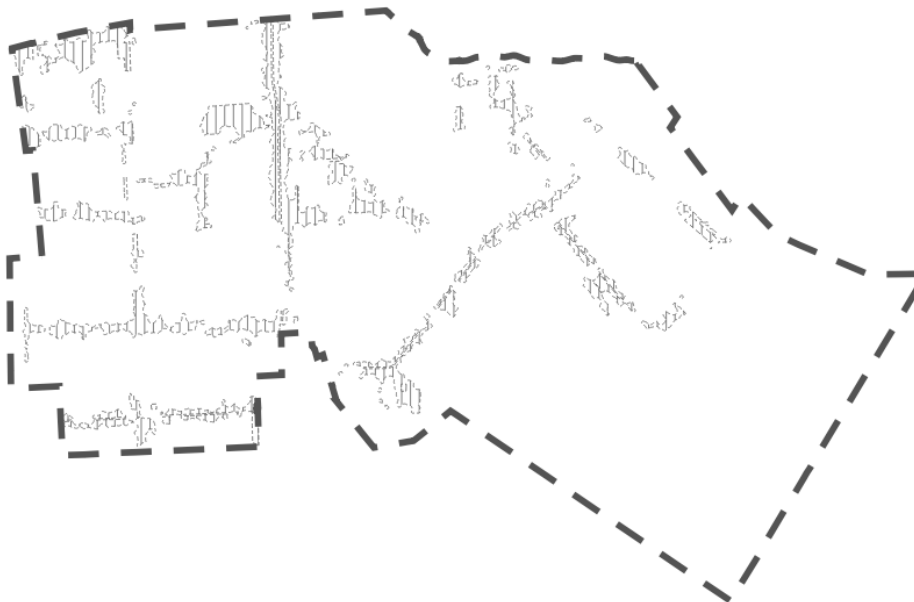
$$Pp = 25\% * (14\,153\,905\text{ m}^2 - 6\,304\,562\text{ m}^2) = 1\,962\,335,75\text{ m}^2$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 458 699 m². Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy dotyczyło miejsc, gdzie zgodnie z polityką przestrzenną gminy konieczne było wyznaczenie stref dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej w sąsiedztwie już zabudowanych terenów o tej funkcji.

Pomimo, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują cały obszar gminy, wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy uznano za konieczne aby móc włączyć do terenów budowlanych obszary, które w poprzednich procedurach planistycznych dot. uchwalania planu miejscowego zostały wskazane jako niebudowlane, a w chwili obecnej znajdują się w sąsiedztwie terenów już zabudowanych, a także posiadają perspektywę wyposażenia ich w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej. Ponadto wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy może być istotne w sytuacji potencjalnego uchylecia planu miejscowego wyrokiem sądu, w efekcie czego w terenach, które nie byłyby objęte obowiązującym planem konieczne byłoby wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Warunki te, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) mogą zostać wydane jedynie w przypadku tych części działek, które są położone na obszarze uzupełnienia zabudowy. Ponadto zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy.



Rysunek 1 Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie Pabianice – część północna (źródło: opracowanie własne)



Rysunek 2 Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie Pabianice – część południowa (źródło: opracowanie własne)

W planie ogólnym gminy Pabianice nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym: gminny katalog stref planistycznych (profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2)

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
|-------------------|--|---|--|------------------------------|--|---|---|
| 1SW – 8SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, z wyjątkiem terenu handlu wielkopowierzchniowego. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów. | 1,5 | 10 | 50 | 30 | Ze względu na brak terenów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w obowiązujących planach miejscowych, wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego podobnych terenów. |

SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Profil podstawowy - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
|-------------------|---|--|--|------------------------------|--|---|--|
| 1SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, | 0,4 | 7 | 20 | 30 | Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym lub na poziomach zbliżonych do tych w realizowanych w ostatnich latach planach miejscowych. |
| 2SJ | | | 0,9 | 10 | 30 | 30 | |
| 3SJ | | | 0,8 | 10 | 60 | 30 | |
| 4SJ | | | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |
| 5SJ | | | 1,2 | 10 | 40 | 30 | |
| 6SJ, 7SJ | | | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |

| | | | | | |
|-------------|--|-----|----|----|----|
| 8SJ – 10SJ | wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów. | 0,9 | 10 | 30 | 30 |
| 11SJ | | 1 | 9 | 50 | 30 |
| 12SJ | | 0,9 | 10 | 30 | 30 |
| 13SJ – 23SJ | | 0,8 | 10 | 40 | 30 |
| 24SJ | | 0,9 | 10 | 30 | 30 |
| 25SJ, 26SJ | | 0,8 | 10 | 40 | 30 |
| 27SJ | | 0,9 | 10 | 30 | 30 |
| 28SJ | | 0,6 | 7 | 30 | 30 |
| 29SJ – 31SJ | | 0,8 | 10 | 40 | 30 |
| 32SJ | | 1,5 | 10 | 50 | 30 |
| 33SJ | | 0,8 | 10 | 40 | 30 |
| 34SJ | | 1,5 | 10 | 50 | 30 |
| 35SJ, 36SJ | | 0,8 | 10 | 40 | 30 |
| 37SJ | | 0,9 | 10 | 30 | 30 |
| 38SJ | | 0,9 | 10 | 30 | 30 |
| 39SJ – 51SJ | | 0,8 | 10 | 40 | 30 |
| 52SJ | | 0,8 | 10 | 60 | 30 |
| 53SJ – 56SJ | | 0,8 | 10 | 40 | 30 |
| 57SJ | | 0,8 | 10 | 50 | 30 |
| 58SJ | | 1 | 12 | 70 | 30 |
| 60SJ | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |
| 61SJ | 0,6 | 10 | 30 | 30 | |
| 62SJ – 64SJ | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |
| 65SJ | 0,9 | 10 | 30 | 30 | |
| 66SJ | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |

| | | | | | | | |
|-------------|--|--|-----|----|----|----|--|
| 67SJ | | | 0,9 | 10 | 30 | 30 | |
| 68SJ – 71SJ | | | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |
| 72SJ | | | 0,9 | 10 | 30 | 30 | |
| 73SJ – 77SJ | | | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |
| 78SJ | | | 0,8 | 10 | 60 | 30 | |
| 79SJ, 80SJ | | | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |
| 81SJ | | | 0,8 | 10 | 60 | 30 | |
| 82SJ | | | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |
| 83SJ | | | 0,8 | 12 | 70 | 30 | |
| 84SJ | | | 0,9 | 10 | 30 | 30 | |
| 85SJ | | | 0,9 | 12 | 70 | 30 | |
| 86SJ | | | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |
| 87SJ | | | 0,9 | 10 | 30 | 30 | |
| 88SJ | | | 0,8 | 10 | 60 | 30 | |
| 89SJ, 90SJ | | | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |
| 91SJ | | | 0,4 | 7 | 20 | 30 | |
| 92SJ – 94SJ | | | 0,8 | 10 | 40 | 30 | |

SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy - teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
|-------------------|--|--|--|------------------------------|--|---|--|
| 1SZ | teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały | 1,2 | 9 | 40 | 30 | Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym lub na poziomach zbliżonych do tych w realizowanych w ostatnich latach planach miejscowych. |
| 2SZ | | | 0,8 | 15 | 70 | 30 | |
| 3SZ | | | 1,2 | 15 | 40 | 30 | |
| 4SZ | | | 0,8 | 12 | 70 | 30 | |

| 5SZ – 9SZ | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów. | 1,2 | 15 | 40 | 30 | |
|--|---|---|--|------------------------------|--|---|--|
| 10SZ | | | 0,8 | 15 | 70 | 30 | |
| 11SZ – 43SZ | | | 1,2 | 15 | 40 | 30 | |
| 44SZ, 45SZ | | | 1,2 | 10 | 40 | 30 | |
| 46SZ | | | 1 | 15 | 70 | 30 | |
| 47SZ – 52SZ | | | 1,2 | 15 | 40 | 30 | |
| 53SZ, 54SZ | | | 1 | 15 | 50 | 30 | |
| 55SZ, 56SZ, 58SZ – 69SZ | | | 1,2 | 15 | 40 | 30 | |
| 70SZ – 77SZ, 81SZ | | | 0,8 | 15 | 60 | 30 | |
| | | | | | 1,2 | 15 | |
| SU - strefa usługowa | | | | | | | |
| Profil podstawowy - teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | | | |
| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
| 1SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów. | 2,1 | 12 | 70 | 30 | Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym lub na poziomach zbliżonych do tych w realizowanych w ostatnich latach planach miejscowych. |
| 2SU, 3SU | | | 1,2 | 7 | 60 | 30 | |
| 4SU – 6SU | | | 1,2 | 12 | 60 | 30 | |
| 7SU | | | 1,2 | 15 | 65 | 30 | |
| 8SU | | | 1,2 | 12 | 60 | 30 | |

| | | | | | | |
|--------------------|---|---|-----|----|----|----|
| 9SU | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na położenie w granicach zabytkowego parku w Porszewicach, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które są niezgodne z charakterem parku. | 1,2 | 12 | 60 | 30 |
| 10SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów. | 0,4 | 10 | 20 | 30 |
| 11SU | | | 1 | 12 | 70 | 30 |
| 12SU | | | 1 | 10 | 50 | 30 |
| 13SU | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na położenie w granicach strefy zabytkowego kościoła w Górcie Pabianickiej, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które są niezgodne z charakterem otoczenia kościoła. | 1,2 | 12 | 60 | 30 |
| 15SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów. | 1,2 | 7 | 60 | 30 |
| 16SU | | | 1,5 | 18 | 70 | 30 |
| 17SU | | | 1,2 | 12 | 60 | 30 |
| 18SU | | | 1,2 | 7 | 60 | 30 |
| 19SU – 23SU | | | 1,2 | 12 | 60 | 30 |
| 24SU | | | 1,2 | 15 | 60 | 30 |
| 25SU | | | 1,2 | 12 | 60 | 30 |
| 26SU | | | 1 | 12 | 50 | 30 |
| 27SU | | | 1,2 | 12 | 60 | 30 |
| 28SU | | | 1,6 | 15 | 70 | 30 |
| 29SU, 30SU | | | 1,2 | 12 | 60 | 30 |
| 31SU | | | 1,2 | 10 | 40 | 30 |
| 32SU | | | 1,2 | 12 | 60 | 30 |
| 33SU | | | 1,2 | 7 | 60 | 30 |

| 34SU | | | 1,8 | 12 | 60 | 30 | |
|--|--|--|--|------------------------------|--|---|--|
| 35SU – 38SU | | | 1,2 | 12 | 60 | 30 | |
| 41SU | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na położenie w granicach strefy zabytkowego kościoła w Górcie Pabianickiej, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które są niezgodne z charakterem otoczenia kościoła. | 1,2 | 20 | 60 | 30 | Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki, z wyjątkiem maksymalnej wysokości zabudowy przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Ze względu na położenie w granicach strefy kościoła, wskaźnik ten przyjmuje się na poziomie wyższym. |
| SP - strefa gospodarcza | | | | | | | |
| Profil podstawowy - teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | | | |
| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
| 1SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów. | 0,9 | 10 | 30 | 20 | Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym lub na poziomach zbliżonych do tych w realizowanych w ostatnich latach planach miejscowych. |
| 2SP | | | 1,5 | 18 | 50 | 10 | |
| 3SP | | | 2 | 25 | 80 | 20 | |
| 4SP | | | 1,2 | 7 | 60 | 20 | |
| 5SP, 6SU | | | 1,8 | 18 | 60 | 20 | |
| 7SP | | | 2 | 25 | 80 | 20 | |
| 8SP | | | 4,2 | 25 | 70 | 10 | |
| 9SP | | | 1 | 12 | 50 | 10 | |
| 10SP – 12SP | | | 1,8 | 18 | 60 | 20 | |
| 13SP | | | 2 | 18 | 80 | 20 | |
| 14SP, 15SP | | | 1,8 | 18 | 60 | 20 | |
| 16SP | | | 2,1 | 15 | 70 | 15 | |
| 17SP – 19SP | | | 1,8 | 18 | 60 | 20 | |
| 22SP, 23SP | | | 2 | 25 | 80 | 20 | |

| 24SP, 25SP | | | 2,1 | 15 | 70 | 15 | |
|---|---|---|--|------------------------------|--|---|---|
| 26SP | | | 2 | 25 | 80 | 20 | |
| 27SP – 30SP | | | 1,8 | 18 | 60 | 20 | |
| 34SP – 36SP | | | 4,2 | 25 | 70 | 20 | |
| 37SP | | | 2,1 | 15 | 70 | 20 | |
| 38SP | | | 1,8 | 18 | 60 | 20 | |
| 39SP | | | 2,1 | 15 | 70 | 20 | |
| 40SP | | | 1,5 | 18 | 50 | 10 | |
| SR - strefa produkcji rolniczej | | | | | | | |
| Profil podstawowy - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | | | |
| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
| 1SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | 0,4 | 9 | 40 | 30 | Wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do wskaźników przyjętych w realizowanych w ostatnich latach planach miejscowych. |
| 2SR | | | 0,4 | 12 | 40 | 30 | |
| 3SR – 20SR | | | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 21SR | 0,4 | 15 | 40 | 30 | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------|---|---|-----|----|----|----|--|
| | | Tereny elektrowni słonecznej nie dopuszcza się ze względu na wysoki udział gruntów rolnych klas bonitacyjnych I-III. | | | | | |
| 22SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 23SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej oraz terenów elektrowni słonecznej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Tereny elektrowni słonecznej nie dopuszcza się ze względu na wysoki udział gruntów rolnych klas bonitacyjnych I-III. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 24SR – 29SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 30SR – 34SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej oraz terenów elektrowni słonecznej. Tereny | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |

| | | | | | | | |
|------------------------|---|--|-----|----|----|----|--|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Tereny elektrowni słonecznej nie dopuszcza się ze względu na wysoki udział gruntów rolnych klas bonitacyjnych I-III. | | | | | |
| 35SR, 36SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na położenie w otoczeniu zabytkowego cmentarza w Górcie Pabianickiej, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które mogłyby negatywnie oddziaływać na ekspozycję i charakter jego otoczenia. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 38SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na położenie w strefie ochrony ekspozycji kościoła w Górcie Pabianickiej, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które są niezgodne z charakterem otoczenia kościoła. | 0,4 | 8 | 40 | 30 | |
| 39SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 40SR – 43SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej oraz terenów elektrowni słonecznej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Tereny elektrowni słonecznej nie dopuszcza się ze | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |

| | | | | | | | |
|------------------------|---|---|-----|----|----|----|--|
| | | względu na wysoki udział gruntów rolnych klas bonitacyjnych I-III. | | | | | |
| 44SR – 59SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 60SR, 62SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej oraz terenów elektrowni słonecznej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Tereny elektrowni słonecznej nie dopuszcza się ze względu na wysoki udział gruntów rolnych klas bonitacyjnych I-III. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 63SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 64SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej oraz terenów elektrowni słonecznej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |

| | | | | | | | |
|---------------------------|---|---|-----|----|----|----|--|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Tereny elektrowni słonecznej nie dopuszcza się ze względu na wysoki udział gruntów rolnych klas bonitacyjnych I-III. | | | | | |
| 66SR – 69SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 70SR, 71SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej oraz terenów elektrowni słonecznej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Tereny elektrowni słonecznej nie dopuszcza się ze względu na wysoki udział gruntów rolnych klas bonitacyjnych I-III. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 72SR, 74SR – 126SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 127SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|-----|----|----|----|--|
| | teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej oraz terenów elektrowni słonecznej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Tereny elektrowni słonecznej nie dopuszcza się ze względu na wysoki udział gruntów rolnych klas bonitacyjnych I-III. | | | | | |
| 128SR – 130SR, 141SR – 144SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 145SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na położenie w otoczeniu zabytkowego cmentarza w Wysieradzu, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które mogłyby negatywnie oddziaływać na ekspozycję i charakter jego otoczenia. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| 146SR, 147SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | 0,4 | 15 | 40 | 30 | |
| SI - strefa infrastrukturalna | | | | | | | |
| Profil podstawowy - teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych | | | | | | | |

| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
|-------------------|---|---|--|------------------------------|--|---|--|
| 1SI | teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Dopuszcza się wszystkie funkcje dopuszczalne do wskazania w profilu dodatkowym za wyjątkiem terenów produkcji ze względu na położenie w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych. | 1 | 10 | 80 | 20 | Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym lub na poziomach zbliżonych do tych w realizowanych w ostatnich latach planach miejscowych. |
| 2SI – 7SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym | 1 | 10 | 80 | 20 | |
| 8SI | teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Dopuszcza się wszystkie funkcje dopuszczalne do wskazania w profilu dodatkowym za wyjątkiem terenów produkcji ze względu na położenie w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych. | 1 | 10 | 80 | 20 | |
| 9SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym | 1 | 10 | 80 | 20 | |
| 10SI | teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Dopuszcza się wszystkie funkcje dopuszczalne do wskazania w profilu dodatkowym za wyjątkiem terenów produkcji ze względu na położenie w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych. | 1 | 10 | 80 | 20 | |
| 11SI | | | 1 | 10 | 80 | 20 | |
| 12SI | | | 1 | 10 | 80 | 20 | |
| 13SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie | 1 | 10 | 80 | 20 | |

| | | | | | | | |
|-------------|---|--|---|----|----|----|--|
| | | ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym | | | | | |
| 14SI | teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Dopuszcza się wszystkie funkcje dopuszczalne do wskazania w profilu dodatkowym za wyjątkiem terenów produkcji ze względu na położenie w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych. | 1 | 10 | 80 | 20 | |
| 15SI | | | 1 | 10 | 80 | 20 | |
| 16SI | | | 1 | 10 | 80 | 20 | |
| 18SI | | | 1 | 10 | 80 | 20 | |
| 19SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. | - | - | - | 20 | Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. |

SN - strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy - teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
|-------------------|--|---|--|------------------------------|--|---|--|
| 1SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym | 0,4 | 7 | 20 | 50 | Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym lub na poziomach zbliżonych do tych w realizowanych w ostatnich latach planach miejscowych. |
| 2SN | | | 0,4 | 7 | 20 | 50 | |
| 3SN | | | 0,4 | 7 | 20 | 50 | |
| 4SN | | | 0,5 | 11 | 20 | 50 | |
| 5SN | | | 0,5 | 11 | 20 | 50 | |
| 6SN – 10SN | | | 0,4 | 7 | 20 | 50 | |
| 11SN | | | - | - | - | 50 | Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest |

| | teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | | | obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. |
|--|---|---|--|------------------------------|--|---|--|
| SC - strefa cmentarzy | | | | | | | |
| Profil podstawowy - teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | | | |
| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
| 1SC – 7SC | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym | - | - | - | 30 | Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. |
| SG - strefa górnictwa | | | | | | | |
| Profil podstawowy - teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | | | |
| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
| 1SG | teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie | - | - | - | - | Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału |

| | usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów. | | | | | powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. |
|--|---|--|--|------------------------------|--|---|--|
| 2SG | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji, które nie wywołają kolizji z profilem podstawowym. | - | - | - | - | |
| 3SG | teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | - | - | - | - | |
| SO - strefa otwarta | | | | | | | |
| Profil podstawowy - teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | | | |
| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
| 2SO | teren zieleni urządzonej | Ze względu na położenie w granicach strefy krajobrazu priorytetowego, obszaru zagrożenia powodziowego oraz użytku ekologicznego dopuszcza się w profilu dodatkowym jedynie tereny zieleni urządzonej. | - | - | - | - | Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. |
| 3SO – 33SO | teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 | - | - | - | - | |

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|---|---|---|---|---|--|
| | teren zieleni urzędzonej | ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | | | | | |
| 34SO, 35SO | teren zieleni urzędzonej | Ze względu na położenie w granicach strefy terenów leśnych własności Skarbu Państwa, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które wpływałyby negatywnie na środowisko leśne. | - | - | - | - | |
| 36SO – 103SO | teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urzędzonej | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | - | - | - | - | |
| 104SO | teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urzędzonej | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej oraz terenów elektrowni słonecznej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Tereny elektrowni słonecznej nie dopuszcza się ze względu na wysoki udział gruntów rolnych klas bonitacyjnych I-III. | - | - | - | - | |
| 105SO – 107SO, 112SO | teren zieleni urzędzonej | Ze względu na projektowaną kolej dużych prędkości, której trasa zgodnie z wariantem inwestorskim przebiega przez tę strefę, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które umożliwiłyby realizację zabudowy w szerszym zakresie, niż wynika to z przeznaczeń terenów przyjętych w planie obowiązującym. | - | - | - | - | |
| 118SO | teren zieleni urzędzonej | Ze względu na położenie strefy w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które pozwalałyby na realizację obiektów budowlanych. | - | - | - | - | |

| 119SO – 121SO | teren zieleni urządzonej | Ze względu na położenie w granicach strefy terenów leśnych własności Skarbu Państwa, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które wpływałyby negatywnie na środowisko leśne. | - | - | - | - | |
|--|---|---|--|------------------------------|--|---|--|
| 122SO | teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej | Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. | - | - | - | - | |
| 123SO – 125SO | teren zieleni urządzonej | Ze względu na położenie w granicach strefy terenów leśnych własności Skarbu Państwa, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które wpływałyby negatywnie na środowisko leśne. | - | - | - | - | |
| 126SO | teren zieleni urządzonej | Ze względu na położenie w otoczeniu zabytkowego cmentarza w Górcie Pabianickiej, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które mogłyby negatywnie oddziaływać na ekspozycję i charakter jego otoczenia. | - | - | - | - | |
| SK - strefa komunikacyjna | | | | | | | |
| Profil podstawowy - teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | | | |
| Oznaczenie terenu | Profil dodatkowy | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalna wysokość zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników |
| 1SK, 2SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | Zgodnie z wytycznymi zarządców dróg dopuszcza się wszystkie profile dodatkowe z wyjątkiem terenu usług handlu detalicznego, terenu usług gastronomii i terenu usług turystyki. | - | - | - | - | Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. |
| 3SK | teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | Zgodnie z wytycznymi zarządcy kolei dopuszcza się wszystkie profile dodatkowe z wyjątkiem terenu usług handlu detalicznego, terenu usług gastronomii, terenu usług turystyki i terenu zieleni urządzonej. | - | - | - | - | |

| | | | | | | | |
|-----------------------|--|---|---|---|---|---|--|
| 4SK – 14SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | Zgodnie z wytycznymi zarządców dróg dopuszcza się wszystkie profile dodatkowe z wyjątkiem terenu usług handlu detalicznego, terenu usług gastronomii i terenu usług turystyki. | - | - | - | - | |
|-----------------------|--|---|---|---|---|---|--|

4. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b:

4.1. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń polityki przestrzennej gminy określonej w Strategii Rozwoju Gminy Pabianice

Strategia Rozwoju Gminy Pabianice została uchwalona uchwałą nr III/23/2024 Rady Gminy Pabianice z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie Strategii Rozwoju Gminy Pabianice na lata 2024-2031. Dokument ten m. in. stawia cele rozwoju gminy oraz identyfikuje najważniejsze problemy występujące w niej. Strategia przedstawia następującą wizję: „Gmina Pabianice w 2031 roku jest miejscem przyjaznym mieszkańcom. Jest miejscem bezpiecznym z rozwiniętą infrastrukturą społeczną, transportem publicznym i zielenią, gwarantującą wysoką jakość życia. Przyciąga nowych mieszkańców oraz jest obszarem atrakcyjnym inwestycyjnie dla przedsiębiorców”.

Jako najistotniejsze problemy występujące na obszarze gminy Pabianice wyróżnia się:

- 1) Infrastruktura techniczna i drogowa nie nadąża za rozwojem zabudowy na terenie gminy – dotyczy to w szczególności braku zapewnienia odpowiedniego dostępu do mediów oraz duża liczba dróg o nawierzchni nieutwardzonej.
- 2) Niewystarczające zaspokajanie potrzeb społecznych mieszkańców – przykładami tego są m.in. brak żłobka w gminie, niewystarczająca liczba przedszkoli, ograniczona liczba miejsc służących rekreacji i spotkaniom lokalnej społeczności, niewystarczająca oferta zajęć dodatkowych w szkołach i niedostateczne funkcjonowanie komunikacji publicznej.
- 3) Niewystarczające działania na rzecz poprawy ochrony środowiska – związane z małą lesistością gminy, postępującą suburbanizacją oraz stosowaniem nie ekologicznych źródeł ogrzewania i transportu.

Strategia rozwoju gminy wytycza następujące cele operacyjne:

- 1) rozbudowa infrastruktury technicznej i drogowej,
- 2) ograniczenie ilości terenów wymagających zaopatrzenia w infrastrukturę,
- 3) uchwalenie planu ogólnego,
- 4) rozwój ekologicznych źródeł energii,
- 5) działania ochronne na rzecz poprawy jakości środowiska,
- 6) nowe tereny zieleni urządzonej,
- 7) zwiększanie konkurencyjności lokalnych przedsiębiorstw,
- 8) zrównoważone i innowacyjne rolnictwo,
- 9) wzrost atrakcyjności lokalnego rynku pracy i niwelowanie negatywnych skutków bezrobocia,
- 10) efektywne kształcenie dzieci i młodzieży,
- 11) wysoka jakość opieki nad dziećmi,
- 12) aktywizacja lokalnej społeczności,
- 13) rozwój sieci komunikacji zbiorowej.

Ustalenia planu ogólnego odnoszą się do wymienionych problemów oraz realizują część z wytyczonych celów głównie poprzez wyznaczanie stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkalną w sposób skoncentrowany przy uwzględnieniu rozmieszczenia istniejącej zabudowy, sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji infrastruktury społecznej. Dzięki temu nowo powstała zabudowa mieszkalna będzie miała zaspokojony dostęp do mediów i urzędzonej drogi. Również ułatwi to władzom gminy zapewnienie w bliskiej odległości usług publicznych i terenów rekreacji jak największej liczbie mieszkańców. Oszczędne wyznaczanie nowych stref zabudowy przyczyni się do zachowania dużych powierzchni terenów w stanie niezagospodarowanym, w tym lasów i obniżeń dolinnych. Ponadto plan ogólny wyznacza nowe strefy zieleni i rekreacji, które służyć będą lokalnej społeczności, a także nowe strefy usługowe i gospodarcze, które przyczynią się do rozwoju gospodarczego gminy, mogą przyczynić się do zwiększania konkurencyjności lokalnych przedsiębiorstw i wpłynąć na wzrost atrakcyjności lokalnego rynku pracy i zapewnienie nowych miejsc pracy. Ustalenia planu ogólnego mogą przyczynić się do rozwoju ekologicznych źródeł energii, dzięki dopuszczeniu terenów elektrowni słonecznej w profilu dodatkowym stref usługowych, produkcji rolniczej i otwartych.

4.2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego przyjętego uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi” obszar gminy Pabianice został zakwalifikowany do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi. Charakteryzuje się on unikalnym potencjałem rozwojowym, będącym podstawą budowania jego atrakcyjności i konkurencyjności w skali krajowej i międzynarodowej, a zachodzące procesy rozwojowe cechuje największa dynamika w zakresie zmian zagospodarowania przestrzennego w regionie.

Do najważniejszych wyzwań rozwojowych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi należą: zdyskontowanie bardzo dogodnego położenia w kraju i przestrzeni europejskiej w kontekście wzrostu dostępności transportowej, zwiększenie spójności przestrzennej i rozwój publicznego transportu zbiorowego, zwiększenie atrakcyjności osadniczej w kontekście jakości środowiska, minimalizację problemów związanych z procesami suburbanizacji i kształtowaniem ładu przestrzennego, rozwój funkcji metropolitalnych i kreowanie wizerunku obszaru z wykorzystaniem potencjału endogenicznego i dziedzictwa kulturowego.

Wśród celów strategicznych dla tego terenu wymieniono:

- I. Miejski Obszar Funkcjonalny o zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych, ukształtowanych zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.
- II. Miejski Obszar Funkcjonalny spójny wewnętrznie o efektywnych powiązaniach infrastrukturalnych gwarantujących wysoką dostępność zewnętrzną i wewnętrzną.

- III. Miejski Obszar Funkcjonalny o wysokiej jakości przestrzeni życia, ukształtowanej z poszanowaniem historycznych struktur industrialnych i dbałością o zieloną infrastrukturę.
- IV. Miejski Obszar Funkcjonalny awangardy, wiedzy i innowacji, o przestrzeni atrakcyjnej dla rozwoju funkcji metropolitalnych.

Ponadto gmina Pabianice znajduje się również w granicach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego miasta Pabianic. Cechuje się on najwyższym i wysokim poziomem potencjalnej atrakcyjności inwestycyjnej dla prowadzenia działalności gospodarczej. Miasto Pabianice wykazuje najwyższą ocenę atrakcyjności we wszystkich analizowanych obszarach tj. przemysł, handel, usługi turystyczne oraz usługi profesjonalne.

Do najważniejszych problemów Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego miasta Pabianic należą: brak ładu przestrzennego, obniżenie jakości środowiska przyrodniczego, nadmierna emisja zanieczyszczeń, braki infrastrukturalne, w tym związane z transportem zbiorowym.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego przewiduje następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które dotyczą gminy Pabianice:

- budowa Zachodniej obwodnicy Łodzi S14,
- prace na liniach kolejowych nr 14, 811 na odcinku Łódź Kaliska – Zduńska Wola – Ostrów Wlkp., etap I: Łódź Kaliska – Zduńska Wola,
- rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 485 Pabianice – Bełchatów.

Ustalenia planu ogólnego gminy Pabianice realizują w możliwym zakresie cele strategiczne Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi, a także podejmują się wyzwania zwalczania problemów Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego miasta Pabianic. Strefy planistyczne dopuszczające zabudowę wyznaczone zostały uwzględniając rozmieszczenie istniejącej zabudowy i sieci infrastruktury technicznej, dzięki czemu sprzyja się osiągnięciu ładu przestrzennego oraz ogranicza się powstawanie nowej zabudowy na terenach pozbawionych dostępu do mediów. Zachowuje się przez to w stanie naturalnym tereny o wysokich walorach przyrodniczych, w tym obniżenia dolinne. Ponadto plan ogólny wyznacza w dogodnych lokalizacjach nowe tereny aktywności gospodarczej, zaspokajając potrzeby inwestorów oraz wykorzystując atrakcyjność obszaru dla prowadzenia działalności gospodarczej, będący ważnym potencjałem rozwojowym gminy. Ustalenia planu ogólnego nie będą stanowić przeszkody dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy.

4.3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania:

- a. **Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania form ochrony przyrody oraz ich otulin**

Jedynymi formami ochrony przyrody na obszarze gminy są pomniki przyrody i użytek ekologiczny.

Pomniki przyrody

Zgodnie z rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi na terenie gminy Pabianice ustanowiono następujące pomniki przyrody:

| I.p. | Gatunek | Podstawa prawna ustanawiająca ochronę |
|-------------|--------------------------|--|
| 1. | Klon zwyczajny | Rozporządzenie Nr 12/91 Wojewody Łódzkiego z dnia 16 grudnia 1991 r. |
| 2. | Klon zwyczajny | Rozporządzenie Nr 12/91 Wojewody Łódzkiego z dnia 16 grudnia 1991 r. |
| 3. | Jesion wyniosły | Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 stycznia 1990 r. |
| 4. | Dąb szypułkowy | Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 stycznia 1990 r. |
| 5. | Buk pospolity | Rozporządzenie Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. |
| 6. | Klon srebrzysty | Rozporządzenie Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. |
| 7. | Lipa drobnolistna | Rozporządzenie Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. |
| 8. | Dąb szypułkowy | Rozporządzenie Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. |
| 9. | Klon srebrzysty | Rozporządzenie Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. |
| 10. | Choina kanadyjska | Rozporządzenie Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. |
| 11. | Kasztanowiec zwyczajny | Rozporządzenie Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. |
| 12. | Tulipanowiec amerykański | Rozporządzenie Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. |
| 13. | Lipa drobnolistna | Rozporządzenie Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. |
| 14. | Lipa drobnolistna | Rozporządzenie Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. |

| | | |
|-----|-------------------|--|
| 15. | Lipa drobnolistna | Rozporządzenie Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. |
| 16. | Daglezje zielone | Rozporządzenie Nr 47/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2001 r. |
| 17. | Buk pospolity | Rozporządzenie Nr 47/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2001 r. |

Potrzeba ochrony Pomników Przyrody została w planie ogólnym uwzględniona poprzez wyznaczenie na obszarze lokalizacji 6 z nich strefy otwartej, a na obszarze 2 z nich strefy zieleni i rekreacji. Ponadto 5 z nich znajduje się w granicach parku wiejskiego w Porszewicach, który wpisany jest do wojewódzkiego rejestru zabytków. Położenie pozostałych pomników w granicach stref gospodarczych, usługowych lub mieszkalnych również nie stanowi zagrożenia dla ich egzystencji.

Użytek ekologiczny

Ponadto w gminie występuje użytek ekologiczny w obrębie Okołowice na dz. ew. nr 225/4 i 225/3. Użytek ten został utworzony na mocy Rozporządzenia Nr 50/2001 Wojewody Łódzkiego z 08.08.2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne. W 2021 r. Uchwałą nr XLIV/301/2021 Rady Gminy Pabianice z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie użytku ekologicznego na terenie gminy Pabianice obszar został powiększony do łącznej powierzchni 3,4830 ha. Celem ustanowienia użytku jest ochrona i zachowanie miejsca bytowania ptactwa wodnego i błotnego oraz ochrona i zachowanie swoistych zespołów przyrodniczych, charakterystycznych dla terenów podmokłych i okresowo zalewanych. Teren ma duże znaczenie dla zachowania zasobów genowych i typów środowisk, niezbędnych dla zapewnienia ciągłości istnienia ekosystemów i różnorodności gatunkowej typowej dla olsów.

W granicach użytku ekologicznego wyznaczono w planie ogólnym strefę otwartą, gdzie w profilu dodatkowym dopuszcza się jedynie tereny zieleni urządzonej.

Z południową częścią gminy Pabianice graniczy ponadto od strony zachodniej Obszar Chronionego Krajobrazu „Środkowej Grabi”.

Zasięgi form ochrony przyrody zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

b. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału

Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego stanowią podstawę dla racjonalnego planowania przestrzennego na obszarach zagrożonych powodzią, a tym samym dla ograniczania negatywnych skutków powodzi. Obszary zagrożone powodzią o

prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1 % i 10 %, stanowią tzw. obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z Informatycznym Systemem Osłony Kraju na analizowanym obszarze występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Ner, które zlokalizowane są w północno-wschodniej części gminy, w obrębie Okołowice. W ich granicach wyznaczono w planie ogólnym strefę otwartą, gdzie w profilu dodatkowym dopuszcza się jedynie tereny zieleni urządzonej.

Zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

Na terenie gminy Pabianice nie są zlokalizowane wały przeciwpowodziowe.

c. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów gruntów zmeliorowanych

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenaże, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych.

Gmina Pabianice jest gminą o wysokim stopniu melioracji terenów, jedną z lepiej zmeliorowanych w województwie łódzkim. Na obszarze gminy Pabianice występują ciek naturalne, rowy melioracyjne oraz sieć drenarska na terenach upraw polowych i użytków zielonych.

Na terenie gminy znajdują się urządzenia melioracji wodnych terenów rolnych o funkcjach odwadniających. Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi obszar zmeliorowany urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych zajmuje powierzchnię około 2733 ha. Około 80% powierzchni terenów zmeliorowanych zostało przyporządkowanych do stref otwartej lub produkcji rolniczej. Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację kubaturowej zabudowy nierolniczej w niniejszym planie ogólnym starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w grunty zmeliorowane.

Obszary zmeliorowane zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

d. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Pabianice nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

e. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania stref ochronnych ujęć wody

W gminie zlokalizowane są 3 ujęcia wody należące do gminy Pabianice: w Górcie Pabianickiej, Rydzynach i Żytowicach. Pompy studni zlokalizowane są na głębokości około 31 m w Górcie Pabianickiej, 80,3 m w Żytowicach i 90,5 m w Rydzynach. Woda dla wodociągów systemowych ujmowana jest studniami głębinowymi, głównie z poziomu górnej kredy i czwartorzędu.

Na terenach wsi Hermanów, Bychlew, Jadwinin – Władysławów i Pawlikowice zlokalizowane są ujęcia wód głębinowych górnokredowych, służących zaopatrzeniu miasta Pabianice. Na terenie gminy zlokalizowano ujęcia, dla miasta Pabianice, Jutrzkowice – Hermanów, dla którego opracowano dokumentację zawierającą obliczenie geologicznych granic strefy ochrony pośredniej.

Ochronie, w zakresie określonym obowiązującymi przepisami odrębnymi, podlegają również studnie komunalnego ujęcia wody „Hermanów”.

Na obszarze gminy znajduje się również jedno prywatne ujęcie wód zlokalizowane w obrębie Okołowice.

Dla wszystkich wymienionych ujęć wód służących zaopatrywaniu w wodę gminę Pabianice i miasto Pabianice wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, które pokrywają się z terenami ujęć. W granicach gminy nie ma wyznaczonej strefy ochrony pośredniej ujęć wody.

W granicach terenu ochrony bezpośredniej wyznaczono w planie ogólnym strefę infrastrukturalną z dopuszczonym w ramach profilu dodatkowego terenu usług, terenu zieleni urządzonej, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu, terenu wód.

f. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Pabianice nie wyznaczono stref ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

g. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Pabianice znajduje się 5 obszarów i terenów górniczych:

- Porszewice - Pole I,
- Porszewice - Pole II

- Porszewice - Pole III,
- Porszewice I - Pole A,
- Porszewice I - Pole B.

Nie ma wyznaczonych filarów ochronnych.

Wszystkie obszary i tereny górnicze znalazły się w granicach wyznaczonej w planie ogólnym strefie górniczej.

h. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji

Na terenie gminy Pabianice znajdują się 3 złoża kopaliny stałej:

- 1) Porszewice,
- 2) Porszewice I,
- 3) Porszewice II.

W granicach złóż surowców wyznaczono w planie ogólnym strefę górnictwa.

Lokalizacja złóż surowców została przedstawiona na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

i. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Pabianice nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

j. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Pabianice znajdują się 2 obiekty objęte prawną ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego. Należą do nich willa i park. Letnia willa – dworek łódzkiego fabrykanta niemieckiego pochodzenia R. Steinerta powstała w 1912 roku. Po II wojnie światowej w dworku w Porszewicach mieściła się szkoła podstawowa. Obecnie budynek jest własnością prywatną poddawaną sukcesywnej renowacji. Na fasadzie budynku od strony południowej znajduje się łaćniński napis „Ora et Labora”. Dwór otacza park o powierzchni 31 ha.

Potrzeba ochrony terenu parku wiejskiego została w planie ogólnym uwzględniona poprzez włączenie w większości do strefy zieleni i rekreacji, natomiast willa znalazła się w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Obowiązujący plan miejscowy uchwalony uchwałą nr XX/134/2004 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 kwietnia 2004 r. ustanowił strefę ochrony konserwatorskiej dla parku wiejskiego w Porszewicach i jego otoczenia oraz strefę ochrony ekspozycji dla kościoła w Górcie Pabianickiej. Ich granice zostały przedstawione na części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Na terenie gminy Pabianice nie ma obszarów i obiektów objętych lub planowanych do objęcia ochroną konserwatorską poprzez wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii lub park kulturowy.

W wojewódzkiej ewidencji zabytków ujętych jest 12 obszarów i obiektów. Należą do nich:

1. Cmentarz rzymsko – katolicki w Górcie Pabianickiej,
2. Cmentarz ewangelicko – augsburski w Kudrowicach,
3. Cmentarz rzymsko – katolicki parafialny w Pawlikowicach,
4. Cmentarz ewangelicko – augsburski w Pawlikowicach,
5. Park podworski w Piątkowisku,
6. Cmentarz ewangelicko – augsburski w Piątkowisku,
7. Dom nr 18G „Lipy” w Porszewicach,
8. Willa podmiejska – dom Steinerta w Porszewicach,
9. Park (założenie parkowo – leśne, d. tereny letniskowe) w Porszewicach,
10. Cmentarz ewangelicko – augsburski z kwaterą z I Wojny Światowej w Porszewicach
11. Cmentarz ewangelicki w Rydzynach,
12. Cmentarz ewangelicko – augsburski z kwaterą z I Wojny Światowej w Wysieradzu

Gminna ewidencja zabytków gminy Pabianice została sporządzona i zatwierdzona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w 2007 r. Ujęte jest w niej 30 następujących obiektów:

1. Dom nr 22 w Bychlewie,
2. Dom nr 25 w Bychlewie,
3. Kościół rzymsko – katolicki pw. Św. Marcina i Św. Marii Magdaleny w Górcie Pabianickiej,
4. Plebania w Górcie Pabianickiej,
5. Dom parafialny w Górcie Pabianickiej,

6. Cmentarz rzymsko – katolicki w Górcie Pabianickiej,
7. Cmentarz ewangelicko – augsburski w Kudrowicach,
8. Cmentarz rzymsko – katolicki parafialny w Pawlikowicach,
9. Cmentarz ewangelicko – augsburski w Pawlikowicach,
10. Park podworski w Piątkowisku,
11. Willa w Piątkowisku,
12. Park wiejski przy willi w Piątkowisku,
13. Cmentarz ewangelicko – augsburski w Piątkowisku,
14. Dom nr 18G „Lipy” w Porszewicach,
15. Willa podmiejska – dom Steinerta w Porszewicach,
16. Dom nr 18H „Jaskółka” w Porszewicach,
17. Dom nr 18J „Jutrzenka” w Porszewicach,
18. Dom nr 18E „Zgoda” w Porszewicach,
19. Dom nr 18B „Orlęta” w Porszewicach,
20. Park (założenie parkowo – leśne, d. tereny letniskowe) w Porszewicach,
21. Cmentarz ewangelicko – augsburski z kwaterą z I Wojny Światowej w Porszewicach,
22. Cmentarz ewangelicki w Rydzynach,
23. Dom nr 59 w Rydzynach,
24. Dom nr 62 w Rydzynach,
25. Zagroda nr 94 w Rydzynach,
26. Dom nr 94 w Rydzynach,
27. Budynek gospodarczy w Rydzynach,
28. Młyn wraz z zagrodą w Szynkielewie,
29. Młyn w Szynkielewie,
30. Cmentarz ewangelicko – augsburski z kwaterą z I Wojny Światowej w Wysieradzu.

Potrzeba ochrony zabytków została w planie ogólnym uwzględniona poprzez:

- wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji na większej części powierzchni parku wiejskiego,
- wyznaczenie odrębnej strefy usługowej w miejscu położenia kościoła rzymsko-katolickiego, plebani i domu parafialnego w Górcie Pabianickiej,
- wyznaczenie stref cmentarzy dla każdego zabytkowego cmentarza,

- wyznaczenie stref zieleni i rekreacji dla parku podworskiego i parku wiejskiego w Piątkowisku.

Pozostałe obiekty, do których zaliczają się m. in. zabytkowe domy, zagrody i wille, które są położone na działkach prywatnych znalazły się w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową lub usługowej.

Na obszarze gminy Pabianice zostały ujawnione stanowiska archeologiczne, zidentyfikowane w ramach „Archeologicznego Zdjęcia Polski” (AZP) oraz późniejszych badań archeologicznych. Łącznie na terenie gminy zlokalizowano 287 stanowisk archeologicznych, zidentyfikowanych głównie w północnej części gminy. Obecność stanowiska archeologicznego na danym terenie wiąże się z koniecznością przeprowadzenia odpowiednich badań archeologicznych w sytuacji wykonywania robót ziemnych lub dokonania zmiany charakteru dotychczasowej działalności. Jednak sama obecność stanowiska archeologicznego nie jest bezwzględną barierą dla realizacji inwestycji i z tego powodu ich obecność, nie przekłada się w sposób bezpośredni na zasięgi poszczególnych stref.

Na obszarze gminy Pabianice nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, jako dobra kultury współczesnej.

Występujące na terenie gminy formy ochrony dziedzictwa kulturowego przedstawione są na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

k. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych

W gminie Pabianice nie występują pomniki zagłady, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

l. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W obrębie gminy Pabianice zostały ustanowione tereny zamknięte ze względu na bezpieczeństwo i obronność państwa, zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne. Na ich terenie jest zlokalizowana linia kolejowa nr 14 Łódź Kaliska-Zasieki (granica państwa), która biegnie z Łodzi przez Gorzew i Szynkielew do Pabianic.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z zapisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew, krzewów, elementów

ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Znajdujące się na terenie opracowania tereny zamknięte zostały uwzględnione poprzez ich włączenie do strefy komunikacyjnej. W ich bezpośrednim sąsiedztwie natomiast nie wyznaczono stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, za wyjątkiem terenów wskazanych w już obowiązujących planach miejscowych lub obecnie zabudowanych.

m. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania, które zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, tworzy się dla zakładu lub innego obiektu w przypadku, gdy z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, z analizy porealizacyjnej lub przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska, wymagane obowiązującymi przepisami.

n. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszarami w gminie Pabianice, które wymagają rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi są obszary wyrobisk powstałych w wyniku eksploatacji złóż kopalin. Na podstawie informacji udzielonych przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach, rekultywacji technicznej i biologicznej ma zostać poddane nieczynne od 2023 r. złożo Żytowice IV. Rekultywacja kierunku rolnego. Ponadto rekultywacja złóż Okołowice I, Okołowice II i Żytowice III jest zakończona w kierunku rolnym. Złożami mającymi jeszcze ważne koncesje, które mogą podlegać sukcesywnej rekultywacji (mają decyzje ustalające kierunek rekultywacji) są Porszewice i Porszewice I. Obszary wymagające rekultywacji zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie strefy SO na terenie nieczynnego złoża Okołowice I oraz strefy SR na terenie nieczynnego złoża Żytowice IV.

Na obszarze gminy Pabianice nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remediacji.

o. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

W gminie Pabianice nie występują obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji.

p. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją

Dla terenu gminy Pabianice nie wyznaczono w drodze uchwały obszarów cichych w aglomeracji ani poza aglomeracją.

q. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych

Gmina Pabianice charakteryzuje się niskim udziałem gleb klasy II i III (łącznie około 7,5%), czyli gleb bardzo dobrych, dobrych i średnio dobrych. Nie występują tu gleby klasy I.

Jakość użytków rolnych w gminie wyrażona za pomocą wskaźnika bonitacji gleb przedstawia się następująco:

- Klasa II - 2 ha (0,1 %),
- Klasa III - 640 ha (7,3 %),
- klasa IV – 2441 ha (27,8 %),
- klasa V – 2138 ha (24,4 %),
- klasa VI – 1115 ha (12,7 %).

Większość powierzchni gruntów rolnych klas I-III została przyporządkowana w planie ogólnym do strefy otwartej. W pozostałych przypadkach zostały przyporządkowane do stref budowlanych na obszarach, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miały dopuszczoną funkcję budowlaną.

Na części gruntów rolnych klas I-III wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy. Powierzchnia nierolniczych stref budowlanych zlokalizowanych na tych terenach wynosi ok. 16,5 ha. Największy udział w tej powierzchni mają strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Obszar gminy Pabianice charakteryzuje się niskim poziomem lesistości. Zgodnie z danymi z EGİB jest to ok. 18,7%. Lasy poza kilkoma większymi kompleksami (w obrębach Rydzyny i Porszewice) nie tworzą dużych kompleksów, lecz występują wyspowo.

Lasy w granicach gminy Pabianice wchodzą w skład Krainy Małopolskiej, Dzielniczy Łódzko - Opoczyńskiej. Dwa duże kompleksy lasów państwowych to: uroczysko Porszewice na północy gminy i uroczysko Rydzyny na południu. Są to lasy głównie na siedliskach boru mieszanego świeżego i boru mieszanego wilgotnego.

Na obszarze gminy Pabianice nie występują lasy objęte ochroną prawną (tzw. lasy rezerwatowe, wchodzące w skład parków narodowych oraz leśnych rezerwatów przyrody). Lasy pod względem ekologicznym mają nieoceniony udział w utrzymaniu równowagi ekosystemów, zachowania różnorodności gatunkowej i genetycznej stwarzając schronienie

dla zwierząt. Mają one również duże znaczenie w ochronie bilansu wodnego obszaru gminy, poprawy jakości powietrza oraz ochrony gleb.

W celu ochrony istniejących lasów większość ich powierzchni, szczególnie duże kompleksy leśne została przyporządkowana w planie ogólnym do stref otwartych. Ok. 94% powierzchni lasów znalazło się w granicach tych stref.

r. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Według danych na dzień 31.12.2024 r. udostępnianych przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska oraz według danych na dzień 18.11.2024 r. udostępnianych przez Komendę Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi na terenie gminy Pabianice nie występują żadne zakłady o zwiększonym ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

s. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

W związku z lokalizacją gminy Pabianice w centralnej części Polski, nie występują na jej terenie obszary pasa nadbrzeżnego, w tym również obszary pasa technicznego.

4.4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Na obszarze gminy znajduje się 5 placówek oświatowo – wychowawczych, Placówka Opiekuńczo Wychowawcza (Dom Dziecka) oraz 2 poradnie publicznych zakładów opieki zdrowotnej, które zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie na ich obszarze stref usługowych.

Przez obszar gminy przechodzą 2 linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia, 4 linie wysokiego napięcia oraz liczne linie średniego i niskiego napięcia. Linie te przechodzą przez obręby: Żytowice, Wola Żytowska, Konin, Kudrowice, Petrykozy, Szyndkielów, Gorzew, Okołowice, Piątkowisko, Hermanów, Pawlikowice, Bychlew i Jadwinin. Dla linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 220 kV zgodnie z wnioskiem PSE S.A. wyznacza się w planie ogólnym pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25m od osi linii), natomiast dla wysokiego napięcia 110 kV zgodnie z wnioskiem PGE Dystrybucja S.A. strefę ochronną szerokości 36m (po 18m od osi linii). Pasy technologiczne i strefy ochronne zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie w ich granicach stref dopuszczających zabudowę wyłącznie w miejscach, gdzie wynika to z planów miejscowych lub występowania istniejącej zabudowy.

Ustalenia planu ogólnego gminy uwzględniają decyzje lokalizacyjne Nr 7/2021 o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej z dnia 3 września 2021 r. - „Modernizacja linii 220 kV Rogowiec Pabianice” oraz Nr 13/2022 o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej z dnia 6 maja 2022 r. - „Remont linii 200 kV Adamów – Pabianice. Na działkach nr 63 i 212 w obrębie Hermanów wyznacza się strefy SO i SR, zatem nie dopuszcza się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

W granicach gminy Pabianice zlokalizowane są gazociągi wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Pabianice - Sieradz oraz gazociąg DN 300/500 stanowiący element Obwodnicy m. Łodzi. Dla gazociągów DN 300 zgodnie z uwagą Oddziału Zakład Gazowniczy w Łodzi Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 30 m (po 15m od osi linii), natomiast dla gazociągów DN 500 o szerokości 8 m (po 4m od osi linii). Dla odcinków gazociągu DN 300 wyremontowanych po 2001 roku szerokość strefy kontrolowanej wynosi 6 m (po 3m od osi linii). Ponadto dla terenu gminy Pabianice Wojewoda Łódzki wydał decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: „Budowa gazociągu Łódź - Konstantynów Łódzki - Pabianice - Rzgów – Konstantyna - Łódź wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa łódzkiego – Przebudowa sieci gazowej w ramach obwodnicy Łodzi. Etap III”, dla którego obowiązuje Decyzja Wojewody Łódzkiego nr 14/2022 o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu z dnia 26.05.2022 r. znak GPB-I.747.13.2022 MK/KKw/AC oraz „Budowa gazociągu Łódź - Konstantynów Łódzki - Pabianice - Rzgów - Konstantyna - Łódź wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa łódzkiego — Przebudowa sieci gazowej w ramach obwodnicy Łodzi. Etap IV”, dla którego obowiązuje Decyzja Wojewody Łódzkiego nr 16/2022 o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu z dnia 23.06.2022 r. znak GPB-I.747.15.2022 KKw/MK/AC. Zastosowano się do ustaleń wymienionych w decyzjach wyznaczając przebieg projektowanych gazociągów wraz z ich strefą kontrolowaną o szerokości 8 m (po 4m od osi linii). Strefy kontrolowane od gazociągów, zarówno istniejących, jak i projektowanych zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie w ich granicach stref dopuszczających zabudowę wyłącznie w miejscach, gdzie wynika to z planów miejscowych lub występowania istniejącej zabudowy.

Przez wschodnią część gminy przebiega linia kolejowa nr 14 relacji Łódź Kaliska- Zasieki (granica państwa), która biegnie z Łodzi przez Gorzew i Szynkielew do Pabianic, która jednak nie wpływa na obsługę komunikacyjną gminy, ponieważ na jej terenie nie znajduje się żadna ze stacji kolejowych. Możliwość skorzystania z usług pasażerskich kolei możliwa jest w Łodzi i Pabianicach, gdzie znajdują się stacje kolejowe. Zgodnie z Ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2024.697) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. W sąsiedztwie terenów kolejowych nie wyznaczono nowych stref budowlanych z wyjątkami, które opisano w części dotyczącej terenów zamkniętych. W związku z brakiem stacji kolejowych na obszarze gminy przebieg linii kolejowej nie miał wpływu na rozlokowanie nowych stref pod budownictwo mieszkaniowe.

W przyszłości planowana jest również przebiegająca przez obszar gminy linia Kolei Dużych Prędkości relacji: Warszawa – Łódź – Wrocław/Poznań, nie ma jednak i nie jest przewidywana

budowa stacji kolejowej na terenie gminy. W związku z tym, że dotychczasowy przebieg tej linii wyznaczono wyłącznie w ramach wariantu inwestorskiego, nie jest możliwe wyznaczenie w planie ogólnym strefy komunikacji w granicach przedstawionych w tym wariantcie. Niemniej plan ogólny uwzględnia wyznaczony w tym dokumencie projektowany przebieg tej linii, poprzez nie wyznaczenie nowych stref zabudowy na tym obszarze. Ponadto w miejscu jej projektowanego przebiegu nie dopuszcza się profili dodatkowych, które umożliwiłyby realizację zabudowy w szerszym zakresie, niż wynika to z przeznaczeń terenów przyjętych w planie obowiązującym.

Układ komunikacyjny dróg publicznych gminy tworzą: drogi krajowe nr S8 i S14 i 14, drogi wojewódzkie nr 485 i stara DK71, drogi powiatowe oraz drogi gminne. Układ komunikacyjny dróg publicznych uzupełnia lokalna sieć dróg wewnętrznych (o różnych parametrach) w formie dróg ogólnodostępnych, pełniących funkcje dróg dojazdowych do terenów zabudowanych oraz gruntów rolnych i leśnych.

Tereny kolejowe, drogi krajowe S8 i S14, drogi wojewódzkie nr 485 i stara DK71 oraz wszystkie drogi powiatowe klas zbiorczych i wyższych zostały wskazane w planie ogólnym jako strefy SK. Pozostałe drogi nie zostały wyznaczone jako osobne strefy w związku z tym, iż tereny komunikacji dopuszczone są w profilu podstawowym w każdej ze stref.

Część obszaru gminy Pabianice znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, określone w dokumentacji rejestracyjnej oraz w planie generalnym lotniska. Wyznaczone w ustaleniach planu ogólnego maksymalne wysokości zabudowy nie przekraczają dopuszczalnych wysokości określonych w tych dokumentach.

4.5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych

Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego uchwalony uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. nr XIII/150/25 wyróżnia na terenie gminy Pabianice, w jej północnej części, krajobraz priorytetowy 10-318.19-28 Dolina Neru (Łódź-Lutomiersk-Poddębice). Zalicza się go do grupy A - Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka. Jest to typ 2. Krajobrazy bagienno-łąkowe – głównie bezleśne oraz podtyp 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.

Wyróżniającym się elementem krajobrazu decydującym o walorach przyrodniczych na obszarze są doliny Neru wraz terenami zalewowymi i łąkami będącymi ostoją licznych gatunków ptaków. Malownicze zakola Neru są jednym z cenniejszych krajobrazowo walorów województwa łódzkiego oraz ważnym obszarem żerowania i odpoczynku migrujących ptaków blaskodziobych - głównie gęsi. Hydrograficznie obszar wyróżnia rzeka Ner wraz z dopływami: Bełdówki, Pisi, Łódki i licznymi ciekami. Na obszarze dolinnym poza łąkami i terenami

podmokłymi, występują liczne oczka wodne. Flora na obszarze występują m.in. siedliska łąk wilgotnych tj. zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (6410), ziołorośla nadrzeczne (6430), niżowe świeże łąki użytkowane ekstensywnie (6510), murawy kserotermiczne (6210), starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (3150), zalewane muliste brzegi rzek (3270). Faunę reprezentują m.in. kropiatka, derkacz, podróżniczek. Poza tymi rzadkimi ptakami występuje tu wiele innych równie ciekawych: bąk, bączek, bielik, błotniak stawowy, błotniak łąkowy, płaskonos, rycyk, zielonka, żuraw, rybitwa białowąsa, rybitwa czarna, wodniczka, kulik wielki, gęgawa. Także ptaki siewkowate budują gniazda na licznych podmokłych łąkach: rycyki, krwawodzioby, czajki.

W rekomendacjach i wnioskach na poziomie lokalnym (gminnym) znalazły się zapisy takie jak:

- Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej.
- Dopuszczenie funkcji turystycznej i rolnej.
- Utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego.
- Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt). Zakaz sytuowania ogrodzeń w strefach dolin.
- Zachowanie zadrzewień, m.in. śródpolnych i przydrożnych, oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych, z uwzględnieniem wprowadzania gatunków rodzimych.
- Niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu.
- Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych na obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej). W przypadku braku wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od zasięgu lustra wody zbiornika lub rzeki.
- W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej na poziomie 75%.
- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łąkowej) i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej.

- Lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni na obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych.
- Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia).
- Niewprowadzanie zabudowy oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatów przyrody.
- Niewprowadzanie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów w kierunku inwestycji generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia), za wyjątkiem oczyszczalni ścieków.
- Ograniczanie zagospodarowania turystycznego, m.in. poprzez projektowanie infrastruktury turystycznej z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego.
- Zakaz stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym. Zaleca się stosowanie monochromatycznej neutralnej kolorystyki elewacji.
- W zakresie sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych zaleca się wprowadzanie błękitno-zielonej infrastruktury.
- Lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego.
- Ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.

W granicach projektowanego krajobrazu priorytetowego Dolina Neru (Łódź-Lutomiersk-Poddębice) plan ogólny wyznacza w większej części strefę otwartą, gdzie dopuszcza się w profilu dodatkowym jedynie tereny zieleni urządzonej. Strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, strefę gospodarczą oraz strefę produkcji rolniczej wyznaczono w granicach krajobrazu priorytetowego wyłącznie w miejscach, gdzie takie przeznaczenie terenu wynika z ustaleń planu obowiązującego.

4.6. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska

Głównym celem opracowania ekofizjograficznego jest kompleksowa ocena środowiska przyrodniczego na potrzeby planowania przestrzennego. Obowiązek sporządzenia ekofizjografii wynika z art. 72 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54).

Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Pabianice zostało sporządzone na potrzeby uchwalenia planu ogólnego gminy Pabianice na podstawie uchwały nr III/24/2024 Rady Gminy Pabianice z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Pabianice. Zawiera ono część opisową oraz część graficzną, przedstawiającą w formie mapy informacje dotyczące elementów środowiska przyrodniczego.

Opracowanie ekofizjograficzne gminy Pabianice wskazuje na najważniejsze kierunki, które powinny być podejmowane na tym terenie. Powinny polegać one na:

1. ochronie zieleni, w tym:

- maksymalnemu zachowaniu i ochronie istniejących kompleksów leśnych;
- prowadzeniu gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów;
- zwiększeniu wskaźnika lesistości poprzez zalesienie gleb najstabszych klas bonitacyjnych o małej przydatności dla produkcji rolnej;
- ochronie urządzonych grup zieleni wysokiej;
- maksymalnej ochronie wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, jak również zieleni łąkowej i śródpolnej.

2. ochronie wartości przyrodniczych, w tym:

- ochronie pomników przyrody oraz obszarów ochrony zgodnie z zasadami wskazanymi w aktach prawnych ustanawiających te obiekty i przepisów odrębnych.

3. ochronie wód powierzchniowych i podziemnych, w tym:

- dążeniu do osiągnięcia planowanej czystości wód powierzchniowych;
- zakazowi odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- modernizacji urządzeń wodnych w celu osiągnięcia wymaganych standardów jakościowych wody pitnej;
- udostępnieniu rowów dla prowadzenia prac porządkowych, oczyszczających i udrażniających;
- zachowaniu w ramach możliwości istniejącej sieci rowów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych;

4. ochronie jakości powietrza atmosferycznego, w tym:

- zachowanie ciągłości i naturalnego charakteru korytarzy ekologicznych;
- sukcesywnego przechodzenia na paliwa bezpieczne ekologicznie, w systemie ogrzewania indywidualnego (gaz, olej opałowy, także energia elektryczna);

- stosowaniu kotłowni lokalnych bazujących na ekologicznych nośnikach energii, szczególnie dla projektowanych większych rejonów rozwojowych;
- wprowadzaniu pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

5. ochronie przed uciążliwością akustyczną, w tym:

- stosowaniu w budynkach materiałów o zwiększonej izolacyjności akustycznej;
- poprawie stanu nawierzchni dróg publicznych;
- realizacji inwestycji zmniejszających narażenie na hałas komunikacyjny (w szczególności pasów zieleni izolacyjnej) oraz sukcesywne eliminowanie technologii i urządzeń przekraczających dopuszczalne normy hałasu.

6. ochronie wartości krajobrazu kulturowego, w tym:

- utrzymaniu ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeciwdziałanie chaotycznemu lokalizowaniu zabudowy;
- eksponowaniu, poprzez zabiegi kompozycyjne, obszarów i obiektów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych (dominant kulturowo-znaczeniowych, wysokościowych);
- kształtowaniu nowej zabudowy w poszanowaniu dla tradycji architektonicznej regionu oraz sąsiadujących terenów.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione w planie ogólnym.

W celu ochrony zieleni większość lasów została przyporządkowana w planie ogólnym do strefy otwartej. Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację zabudowy kubaturowej w niniejszym planie ogólnym starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w tereny leśne.

W celu ochrony wartości przyrodniczych, wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe oraz zieleni i rekreacji w miejscach, gdzie występują pomniki przyrody, co nie stanowi zagrożenia dla ich egzystencji.

W celu ochrony przed uciążliwością akustyczną nie wyznacza się nowych terenów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowej, z wyjątkiem terenów opisanych w części dotyczącej terenów zamkniętych.

4.7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$$1.P_{20} = 3 * 38,3 - 2 * 30,9$$

$$1.P_{20} = 53,1$$

$$2.P_{20} = 2 * 38,3 - 29,8$$

$$2.P_{20} = 46,8$$

$$ZAP_1 = 11143 * 1,05 - \frac{334932}{53,1}$$

$$\mathbf{ZAP_1 = 5392,579}$$

$$ZAP_2 = 11143 * 1,05 - \frac{334932}{46,8}$$

$$ZAP_2 = 4543,483$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie wynosi: 5392,579