

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych w sprawie projektu planu ogólnego gminy Pabianice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Protokół sporządzony w dniu 15.01.2026 r. w Szkole Podstawowej w Petrykozach na otwartym spotkaniu konsultacyjnym do planu ogólnego Gminy Pabianice.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 15.01.2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego gminy Pabianice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na otwarte spotkanie przybyło 49 interesariuszy, wraz z pracownikami Urzędu Gminy i zespołem projektowym. Ze spotkania sporządzono listę obecności.

Zebrani zostali przywitani przez Marcina Krzemińskiego pracownika Urzędu Gminy w Pabianicach. Następnie głos został przekazany projektantowi Krzysztofowi Parszewskiemu, który to zaprezentował przygotowany projekt planu ogólnego gminy Pabianice.

Następnie głos został przekazany uczestnikom spotkania.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Uczestnik zadał pytanie. Czy plan ogólny będzie dokumentem wyjściowym który zablokuje przyszłościowe inwestycje w tym wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych? Co z terenami inwestycyjnymi na terenie Gminy Pabianice? Dlaczego nie ma nowych terenów inwestycyjnych na terenie gminy?

Udzielono odpowiedzi: Obecnie procedowany jest plan dla całej Gminy Pabianice. Terenów inwestycyjnych jest na dzień dzisiejszy nadpodażowo. Pozostają one w zdecydowanej większości niezagospodarowane. W planie ogólnym nie planowaliśmy wielu nowych terenów inwestycyjnych z uwagi na brak nowych inwestorów. Plan ogólny może być jednak zmieniany i gmina będzie zmieniała plan ogólny zgodnie z wnioskami mieszkańców po uwzględnieniu bilansu i zapotrzebowaniu na nowe tereny. Obecnie Gmina ma nadpodaż terenów inwestycyjnych i mieszkaniowych. Nie wyklucza to jednak faktu, że kolejne plany ogólne uchwalane mogą dopuszczać zmiany części gminy w tym wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych bądź mieszkaniowych. Musimy pamiętać że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego było dokumentem strategicznym który określał długofalową politykę przestrzenną gminy i wskazywał tereny inwestycyjne lub mieszkaniowe z nadmiarem. Ustawa o planowaniu przestrzennym, która obecnie obowiązuje uchyla wszystkie studia w całej Polsce, a plan ogólny zgodnie z bilansem pozwala wyznaczyć tylko tyle terenów, ile dopuszczają obecnie obowiązujące przepisy.

Uczestnik zadał pytanie. Czy nie możemy w planie ogólnym wprowadzić więcej terenów inwestycyjnych, a potem w razie ich nieskonsumowania je zredukować.

Udzielono odpowiedzi: Gminy tworząc studia kierowali się tą koncepcją nadpodażowym wyznaczeniem terenów inwestycyjnych i mieszkaniowych. Ustawodawca chciał ograniczyć to rozumowanie i nakazał uruchamianie tylko terenów które faktycznie zostaną skonsumowane. Nadpodażowe wyznaczenie terenów bez realnego przyszłego pokrycia prowadzi wyłącznie do chaosu przestrzennego, z którym reforma w planowaniu ma za zadanie walczyć.

Uczestnik zadał pytanie. Czym się kierowaliście zaznaczając tereny inwestycyjne pomijając w znacznym stopniu teren w Pawlikowicach, gdzie mieszkańcy posiadają grunty obecnie rolne we wsi, a planują przekazywać je nowym inwestorom?

Udzielono odpowiedzi: Tereny inwestycyjne zostały wyznaczone przy zjazdach z drogi ekspresowej S8 w przypadku Pawlikowic. Tereny inwestycyjne w środku wsi nie mogły być wyznaczone z uwagi na występujące w sąsiedztwie tereny mieszkaniowe oraz niewystarczającą obsługę komunikacyjną. Tereny inwestycyjne wyznaczone w środku Pawlikowic skupiłyby cały tranzyt samochodów ciężarowych przez drogę powiatową która biegnie przez środek wsi. Przepustowość tej drogi oraz jej nośność nie jest wystarczająca dla obsługi przez ruch ciężarowy.

Protest Porszewice wskazał, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obecnie obowiązujący nie przewiduje kopalni w Porszewicach. Z posiadanej wiedzy działalność wykopu jest prowadzona nielegalnie, a walory przyrodnicze na tym cierpią i zostały zniszczone w znacznym stopniu. Drzewa obecnie usychają przez zakłócenie stosunków wodnych w glebie z uwagi na wykopy na znaczną głębokość. W 2020 Wójt Gminy Pabianice obiecał nam w miejscu wykopu strefę rekreacyjno-sportową. Nie zgadzamy się na prowadzenie wykopalisk piasku na obecnym terenie kopalni w Porszewicach. Plan ogólny w dalszym ciągu podtrzymuje prowadzenie w tym miejscu kopalni, co przyczynia się do degradacji walorów przyrodniczych w sąsiedztwie. Drzewa usychają z powodu obniżenia wód gruntowych. Nawiązując do słów Wójta z 2020 roku. Kiedy powstanie tam strefa zielona?

Udzielono odpowiedzi: Strefa górnicza w Porszewicach która znajduje swój zapis w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje działalność w postaci kopalni piasku na tym obszarze. Z uwagi na już prowadzone prace górnicze na terenie obecnej kopalni, zapis strefy górniczej SG w planie ogólnym musiał obejmować ten sam obszar. Jednakże pomimo obowiązującej strefy górniczej na tym obszarze nie wyklucza i nie zabrania się stworzenia tam w przyszłości terenów zielonych i roślinności leśnej a także miejsc rekreacji.

Uczestnik zadał pytanie dotyczące pokazania przebiegu strefy ochrony od grupowej oczyszczalni ścieków. Wskazał, że w planie ogólnym powinna i wręcz jest nakazane wyznaczenie strefy ochronnej, ponieważ wyklucza to ewentualne błędy potencjalnych inwestorów przed zakupem terenów w niedalekiej odległości od oczyszczalni. Kilku inwestorów nie dostało pozwolenia na budowę z uwagi na oczyszczalnię. Ponadto czy plan ogólny nie może wyznaczać ciągu zabudowy czy to mieszkaniowej czy to letniskowej jako zwartą zabudowę liniową. Plan miejscowy obecnie obowiązujący i plan ogólny wskazuje za duże rozdrobienie bez konkretnego wyznaczenia strefy liniowej np. zabudowy mieszkaniowej na całym odcinku drogi. Przykładem jest wyznaczony kawałek inwestycyjnego terenu, kawałek budowlanego, kawałek lasu który występuje na obszarach naszej gminy. Kolejno poruszono kwestie środowiskową. Kopalnie w Okołowicach w trakcie jej rekultywacji została zasypana gruzem i różnego rodzaju śmieciami. Brak jest z Urzędu Gminy kontroli środowiskowej w kwestii oddziaływania na środowisko. Wody gruntowe uległy nagłemu obniżeniu.

Udzielono odpowiedzi: Plan ogólny nie wskazuje strefy ochronnej ponieważ pierwsze dopuszczone zabudowania znajdują się jakieś 600 m od samej oczyszczalni. Plan ogólny nie rozstrzyga kwestii prawidłowości funkcjonowania kopalni.

Uczestnik naświetlił sytuację istniejącej kopalni w Porszewicach. Wskazał, że stary plan przewidywał tam teren PHU. Tereny obecnej kopalni w planie z 1998 roku chroniły tereny jako roślinność i lasy. Podkreślano, że obecny projekt planu ogólnego i wyznaczone tereny SG tereny górnicze w Porszewicach nigdy nie spowodują przywrócenia tam dawnych terenów tzn. roślinnych i leśnych.

Udzielono odpowiedzi: Z uwagi na obecne przepisy czynna strefa górnicza wymaga ochrony złoża. Zmiana tego obszaru na tzw. tereny zielone rolne i leśne spowoduje ciąg następstw w postaci postępowania administracyjnego o wypłatę odszkodowania dla obecnych właścicieli, którzy utraciliby prawa nabyte w przypadku zmiany planu miejscowego. Tereny zieleni naturalnej oraz tereny lasu są dopuszczalne w ramach profilu dodatkowego w strefie SO.

Uczestnik dopytywał: Czy działalność kopalni w Porszewicach i Okołowicach dopuszcza możliwość składowania odpadów. W Okołowicach zostały składowane odpady w ramach rekultywacji.

Udzielono odpowiedzi: Plan ogólny nie reguluje tej kwestii. Obowiązujący miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice z 1998 roku zakazuje składowania odpadów na terenie kopalni w Porszewicach.

Uczestnik zadał pytanie: Dlaczego Wójt wyznaczał tereny budowlane nadpodażowo na terenie gminy w ostatnich latach a obecne przepisy zakazują wyznaczenia terenów mieszkaniowych osobom które tych terenów naprawdę potrzebują np. do budowy domu.

Udzielono odpowiedzi: Poprzednie przepisy zezwalały na wyznaczanie znacznie więcej obszarów pod tereny zabudowy mieszkaniowej niż faktycznie było to potrzebne. Przełożyło się to niestety na stan taki, że działki przekształcone nie zostały zabudowane, co obecnie zawyża bilans. Organ nie ma wpływu na zmianę polityki państwa w tej kwestii.

Uczestnik zadał pytanie: Czy tereny wyznaczone w planie ogólnym wyznaczają jakiegokolwiek nowe tereny mieszkaniowe. Czemu w Świątnikach nie uwzględniono uzupełnienia mieszkaniowego w planie ogólnym.

Udzielono odpowiedzi: Tak zostały wyznaczone nowe tereny mieszkaniowe zgodnie z wnioskami mieszkańców ale tylko w sytuacji uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej pomiędzy już istniejącymi terenami pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uczestnik zadał pytanie dotyczące terenów ogródków działkowych, które obecnie istnieją w Rydzynach. Dlaczego plan ogólny nie rozszerzają tych terenów. Dlaczego z jednej strony drogi ludzie mogą budować domy całoroczne a z drugiej jako ogrody działkowe nie mogą.

Udzielono odpowiedzi: Plany uchwalone w poprzednich latach wskazywały tam tereny ogrodów działkowych, które istnieją do dziś. W Planie ogólnym musiały zostać powtórzone zapisy planu miejscowego, a gmina nie może zmienić przekształcenia poszerzając obecne tereny pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na przekroczony bilans.

Uczestnik zadał pytanie: Czy działka musi być dzielona geodezyjne jeśli chce wyznaczyć na tej samej działce 2 strefy w planie ogólnym.

Udzielono odpowiedzi: Nie trzeba dzielić geodezyjnie działki, jeśli chcemy mieć na jednej działce 2 funkcje. Uwagi dotyczące wyznaczenie 2 stref musi wskazywać rysunek graficzny w którym miejscu będą jedna i druga strefa.

Uczestnik zadał pytanie: Czy zabudowa zagrodowa wlicza się w bilans?

Udzielono odpowiedzi: Tak. Zabudowa zagrodowa wlicza się w bilans podczas przygotowywania planu ogólnego.

Uczestnik podważał dane z GUS sugerując, że są niewiarygodne i sprzeczne ze stanem rzeczywistym i co stanowczo zaniża możliwość wyznaczania nowych terenów z uwagi na niewliczanie osób niezameldowanych do bilansu.

Udzielono odpowiedzi: Wójt musi bazować na danych GUS nawet jeśli są osoby niezameldowane a mieszkają na terenie Gminy i nie może według własnych ustaleń wyliczać bilansu. Obecne przepisy wprowadzane przez Ministerstwo wskazują jasne wytyczne w tym zakresie.

Ponownie poruszano kwestie zmiany terenów inwestycyjnych i górniczych w Porszewicach na tereny leśne i zieleni nawet jeżeli gmina musiałaby zapłacić obecnym właścicielom odszkodowania z tytułu utraty gruntów obecnie przeznaczonych.

Przyjęto tą uwagę do wiadomości.


Uczestnik podważał wyznaczanie stref otwartych zamiast terenów mieszkaniowych.

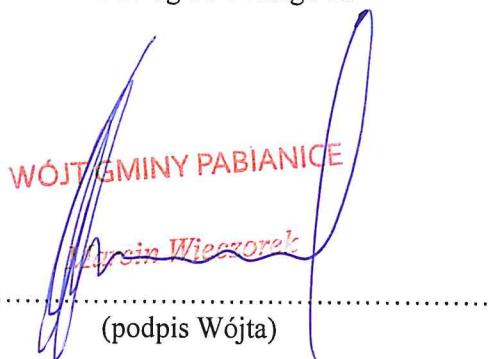
Udzielono odpowiedzi: Nie możemy zmieniać obecnego przeznaczenia z uwagi na bilans który przekracza 130% normy. Po drugie wyznaczanie nowych stref w planie ogólnym ograniczone zostało przepisami. Studium które zostaje uchylone wskazywało nadpodażowo terenów budowlanych. Plan ogólny nie stanowi kopii studium.

Na zakończenie spotkania uczestnicy mogli szczegółowo zapoznać się z przeznaczeniem konkretnej działki oraz uzasadnieniem wyboru konkretnych stref dla indywidualnych działek. Po tym zakończono konsultację publiczną. Ponownie poinformowano o możliwości składania uwag do 5 lutego br. -

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Pabianice, 15.01.2026 r.


(podpis osoby sporządzającej protokół)


(podpis Wójta)

