

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIX/ 436 /05
Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 10 sierpnia 2005r.

Nazwa opracowania:

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA PABIANIC**

**TEKST STUDIUM - KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
MIASTA PABIANIC**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIX/436/05
Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 10 sierpnia 2005 r.

Zleceniodawca: **Urząd Miejski w Pabianicach**

Autorzy:

układ funkcjonalno – przestrzenny: **dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas
upr. do plan. przestrz. 1098/90**

**mgr inż. arch. Helena Mirowska
upr. do plan. przestrz. 206/88**

ochrona środowiska: **mgr Barbara Wysmyk**

komunikacja: **mgr inż. Bogusław Piasecki**

wodociągi – kanalizacja: **mgr inż. Elżbieta Kurzypska**

energetyka, ciepło, gaz,
telekomunikacja: **mgr inż. Tadeusz Pawlikowski**

procedura formalno – prawna: **mgr inż. Magdalena Woźniczka**

Współpraca: **mgr inż. arch. Sylwia Krzeszewska -
Bachman
mgr inż. arch. Katarzyna Walczak
mgr inż. arch. Marta Łukasiewicz
stud. IUiA Karolina Sztec**

Łódź, czerwiec 2005 r.

SPIS TREŚCI

	str.
1. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE	4
1.1 Charakter, obszar i zakres opracowania	6
1.2 Podstawa prawna sporządzenia zmiany studium	7
1.3 Organ sporządzający i zespół autorski	7
1.4 Zawartość zmiany studium	8
2. CELE ROZWOJU MIASTA	9
2.1 Cel generalny	9
2.2 Cele strategiczne	9
2.2.1 Cele społeczne	9
2.2.2 Cele ekonomiczne	10
2.2.3 Cele kulturowe	10
2.2.4 Cele przestrzenne	10
2.2.5 Cele przyrodnicze	11
2.3 Cele operacyjne	11
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
3.1 Powiązanie regionalne	12
3.2 Kierunki rozwoju układu ekologicznego	13
3.2.1 Ekologiczny system obszarów chronionych	13
3.2.2 Prawna ochrona zasobów środowiska przyrodniczego	14
3.2.3 Korytarze ekologiczne (strefy łącznikowe)	15
3.2.4 Rozszerzenie terenów zieleni miejskiej	15
3.2.5 Mała retencja	16
3.2.6 Zasady gospodarowania na terenach zainwestowanych	16
3.2.7 Zasady gospodarowania na terenach projektowanego zainwestowania	16
3.2.8 Podnoszenie walorów ekologicznych w ramach układu komunikacyjnego i wód powierzchniowych	18
3.2.9 Ustalenia dotyczące terenów eksploatacji górniczej	18
3.2.10 Ochrona przeciwpowodziowa	19
3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego	20

3.4	Kierunki przekształceń i rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta	28
3.4.1	Podstawowe kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta	28
3.4.2	Struktura funkcjonalno-przestrzenna	30
3.4.3	Zasięg i zakres miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	32
3.4.4	Podstawowe typy terenów wyróżnione w strukturze funkcjonalno-przestrzennej – wytyczne w zakresie zagospodarowania	38
3.5	Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i obrony cywilnej	44
3.5.1	Tereny zamknięte	45
3.6	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	45
3.7.	Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego	46
3.7.1	Układ (sieć) uliczno-drogowa	47
3.7.2	Komunikacja zbiorowa	48
3.7.3.	Układ kolejowy	49
3.7.4.	Drogi dla rowerów	49
3.7.5.	Powiązania zewnętrzne miasta	49
3.8.	Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w wodę	50
3.9.	Kierunki rozwoju systemu odprowadzania ścieków	51
3.9.1	Kanalizacja sanitarna i ogólnospławna	51
3.9.2	Kanalizacja deszczowa	52
3.10.	Kierunki rozwoju zaopatrzenia w gaz	53
3.11.	Kierunki rozwoju zaopatrzenia w ciepło	54
3.11.1	Miejski system ciepłowniczy	54
3.11.2	Lokalne źródła ciepła	55
3.12	Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną	55
3.13	Kierunki rozwoju telekomunikacji	57
3.14	Kierunki rozwoju w zakresie gospodarki odpadami	57
3.15	Cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym	58
3.16	Tereny, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp	59
4.	WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ SĄSIADUJĄCYCH GMIN	60
5.	UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTezę USTALEŃ ZMIANY STUDIUM	62

1. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

Uchwałą Nr XVIII/184/99 z dnia 1 grudnia 1999 r. i zmienioną uchwałą Nr XXIII/248/2000 z dnia 29 marca 2000 r. Rada Miasta Pabianic uchwaliła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

24 kwietnia 2002 r. Rada Miasta Pabianic podjęła uchwałę Nr LVII/589/02 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic, zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/226/92 Rady Miasta Pabianic z dnia 14.10.1992 r. wraz z późniejszymi zmianami. Realizację w/w zmiany do obowiązującego planu powierzono wyłonionej w wyniku przetargu firmie „WMW-projekt”.

Wejście w życie 11.07.2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniło sytuację formalno - prawną, w tym w zakresie zależności pomiędzy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 9 pkt. 4 tej ustawy, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ na etapie sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice stwierdzono rozbieżności z uchwalonym studium w zakresie układu komunikacyjnego i przeznaczenia niektórych terenów, konieczne stało się opracowanie zmiany studium w celu umożliwienia uchwalenia projektu w/w zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta. W związku z powyższym uchwałą Nr XVII/130/03 z dnia 29 października 2003 r. Rada Miejska w Pabianicach przystąpiła do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic uchwalonego w 1999 r.

Zgodnie z art. 11 pkt. 4 ustawy, zmiana studium musi uwzględniać ustalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”, który został uchwalony w lipcu 2002 r.

W niniejszym opracowaniu zmiany studium całkowicie wykorzystuje się:

Uwarunkowania rozwoju – wykonane dla potrzeb studium

- Tekst – Uwarunkowania:

- zewnętrzne, wynikające z kierunków polityki przestrzennej w układzie miejscowym i regionalnym,

- wewnętrzne, wynikające z diagnozy stanu istniejącego;

Ustalenia studium obejmujące określenie kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego zostały zaktualizowane w zakresie tekstu oraz podlegały ponownej redakcji w zakresie warstwy graficznej.

Załączniki do uchwały o uchwaleniu zmiany studium stanowią:

- Tekst – kierunki rozwoju przestrzennego miasta – **zał. nr 1** do uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach,
- Rysunek zmiany studium - Kierunki rozwoju przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna – plansza w skali 1:10000 **zał. nr 2** do uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach,
- Rysunek zmiany studium - Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – zasady uzbrojenia: wodociągi, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa - plansza w skali 1:10000, **zał. nr 3** do uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach,
- Rysunek zmiany studium – kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – zasady uzbrojenia: elektroenergetyka, ciepłownictwo, gazownictwo i telekomunikacja – plansza w skali 1:10000, **zał. nr 4** do uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach,
- Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany studium do publicznego wglądu, **zał. nr 5** do uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach.

Obecna zmiana studium opracowywana jest zgodnie z trybem określonym w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), uwzględnia również wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233).

Dokumentację planistyczną stanowi zbiór dokumentów potwierdzających poszczególne etapy procedury formalno-prawnej.

Zgodnie z obowiązującą ustawą, po uchwaleniu przez Radę Miejską, sporządzona zmiana studium będzie określać politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego; nie będzie aktem prawa miejscowego. Ustalenia zmiany studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

1.1 Charakter, obszar i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie obejmuje wprowadzenie do uchwalonego w 1999 r. studium zmian dotyczących:

- przeznaczenia poszczególnych terenów, w tym:
 - uwzględnienia ustaleń cząstkowych miejscowych planów uchwalonych wcześniej,
 - uwzględnienia zgłoszonych wniosków zarówno do studium, jak i rozpoczętej wcześniej zmiany planu ogólnego miasta;
- określenia granic terenów wskazanych do objęcia różnymi formami ochrony, zgodnie z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”, w tym:
 - Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko – Dłutowsko - Grabiańskiego”,
 - Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Dolina Neru i Dobrzyńki”;
- układu komunikacji, w tym:
 - różnic klasyfikacji i przebiegu niektórych ciągów ulicznych (skutkujących korektą linii rozgraniczających w dostosowaniu do nowej klasyfikacji i przebiegu) wynikających ze:
 - zmiany lokalizacji węzła na drodze ekspresowej regionalnej S-8 (dawniej autostrady A-8),
 - zmian obejmujących przebieg drogi ekspresowej S-14, prowadzonej obecnie poza granicami miasta (po zachodniej stronie torów kolejowych) oraz lokalizacji węzła „Pabianice – Konstantynów”, umożliwiającego podłączenie do tej trasy,
 - zmiany docelowego przebiegu drogi krajowej nr 14 (rezygnacja z przebiegu ulicami Łaską i Partyzancką na rzecz przebiegu zgodnego z trasą S-14),
 - zmiany docelowego przebiegu drogi krajowej nr 71 (rezygnacja z przebiegu ulicami: Partyzancką, Zamkową, Warszawską);
- uzbrojenia:
 - weryfikacji przebiegu sieci wynikającej ze zmiany przebiegu ulic i konieczności obsługi terenów o zmienionym przeznaczeniu.

Zmiana studium obejmuje miasto Pabianice w granicach administracyjnych.

Zakres opracowania obejmuje:

- rozpoznanie stanu istniejącego zagospodarowania i zainwestowania miasta, z wykorzystaniem materiałów wykonanych na potrzeby studium uchwalonego w 1999 r.,
- analizę wniosków zgłoszonych zarówno do zmiany studium, jak również do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- analizę uwarunkowań rozwoju miasta określonych w czasie sporządzenia studium,
- określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z uwzględnieniem korekt wynikających z wprowadzonych zmian,
- określenie zasad polityki przestrzennej.

1.2 Podstawa prawna sporządzenia zmiany studium

Podstawę prawną stanowią:

ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717);

- uchwała Nr XVII/130/03 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic.

1.3 Organ sporządzający i zespół autorski

W niniejszym opracowaniu wykorzystano studium uchwalone w grudniu 1999 r.

Organem sporządzającym studium był Zarząd Miasta Pabianic.

Merytorycznie „Studium” opracowała Pracownia „Lipski i Wujek” przy współpracy Biura Programowania i Projektowania Rozwoju Łodzi w składzie:

- mgr inż. arch. Zdzisław Lipski – generalny projektant
- prof. dr arch. Jakub Wujek – generalny projektant
- mgr inż. Genadiusz Basłyk – komunikacja
- mgr inż. Marianna Nalewajczyk – komunikacja
- mgr inż. Elżbieta Kurzypska – wod. – kan.
- inż. Ewa Bolińska – energetyka
- mgr Anna Lucińska – ochrona środowiska
- inż. Monika Pasternak – ochrona środowiska

Współpraca:

- mgr inż. arch. Gabriel Ferliński,
- mgr inż. arch. Agnieszka Siemaszko,
- tech. arch. Elżbieta Wolna.

Obecna zmiana w/w studium sporządzona została zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym przez Prezydenta Miasta.

Merytorycznie opracowana była przez firmę „WMW-projekt”, w składzie autorskim zgodnym ze stroną tytułową opracowania.

Po uchwaleniu przez Radę Miejską zmiana studium nie będzie aktem prawa miejscowego, ale jej ustalenia będą wiążące dla organów Gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym dla sporządzonego na podstawie Uchwały Nr LVII/589/02 Rady Miasta Pabianic z dnia 24 kwietnia 2002r. oraz jej zmiany (Uchwała Nr XLVII/407/05 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 maja 2005r.) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice z wyłączeniem terenów określonych w tej uchwale oraz planów opracowywanych w przyszłości.

1.4 Zawartość zmiany studium

Tekst i rysunki zmiany studium zawierające ustalenia zmiany studium, stanowią integralnie ze sobą związany dokument i winny być stosowane komplementarnie.

Oznaczenia graficzne ustaleń na rysunkach dostosowano do skali mapy, co oznacza, że przebieg granic poszczególnych terenów oraz sieci infrastruktury technicznej określono orientacyjnie, tj. w sposób dopuszczający uściślenie ich lokalizacji przy utrzymaniu istoty zamierzonej dyspozycji przestrzennej.

Opis i rysunki uwarunkowań rozwoju miasta, wykonane na etapie sporządzania studium, zawierają podbudowę informacyjną i analityczną uzasadniającą przyjęte rozwiązania. Mają charakter pomocniczy.

2. CELE ROZWOJU MIASTA

2.1 Cel generalny

Celem generalnym rozwoju miasta Pabianic jest osiągnięcie wszechstronnego zrównoważonego i trwałego rozwoju miasta, w ramach zespołu miast okręgu łódzkiego, zapewniającego zaspokojenie bieżących i przyszłych potrzeb mieszkańców poprzez wzrost poziomu i jakości życia.

Realizacja celu generalnego będzie następowała poprzez określenie i wykonywanie celów strategicznych obejmujących cele: społeczne, ekonomiczne, kulturowe, przestrzenne i przyrodnicze.

Założony cel generalny i cele strategiczne dotyczą miasta w obecnie ustalonych granicach i ilości mieszkańców około 80000.

W chwili obecnej występuje malejąca tendencja w ilości mieszkańców miasta (w 1982 r. Pabianice liczyły 78177 mieszkańców, w 1997 r. – 76329 mieszkańców, a w 2000 r. – 73.965 mieszkańców). Założono, że jeśli nawet malejąc zostanie zahamowana, brak jest czynników rozwoju dających podstawę wzrostu ilości mieszkańców. Wzrost przy ujemnym przyroście naturalnym mogłaby zapewnić jedynie migracja, a dla jej wystąpienia brak przesłanek.

2.2 Cele strategiczne

2.2.1 Cele społeczne

Strategiczne cele społeczne wyrażają się w poprawie standardu cywilizacyjnego i zapewnieniu przyjaznych warunków życia lokalnej społeczności oraz sprawnym funkcjonowaniu gminy jako miejsca zamieszkania, pracy, obsługi, aktywności i wypoczynku mieszkańców.

Obejmują one:

- zapewnienie możliwości wysokiego standardu zamieszkania i obsługi mieszkańców,
- wyposażenie w urządzenia komunikacyjne i infrastrukturę techniczną stosowne do występujących potrzeb,
- harmonijne i bezpieczne kształtowanie przestrzeni,
- zapewnienie pełnego dostępu do usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
- zapewnienie dostępu do terenów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych.

2.2.2 Cele ekonomiczne

Strategiczne cele ekonomiczne obejmują:

- podniesienie dochodów gminy w sposób umożliwiający realizację celów społecznych,
- koncentrację działań realizacyjnych na wybranych kierunkach w poszczególnych okresach, tak aby umożliwić całościową realizację celów,
- stworzenie warunków ułatwiających inwestowanie podmiotom krajowym i zagranicznym, szczególnie w celu zapewnienia nowych miejsc pracy i jako źródło podatków lokalnych,
- poszerzanie terenów stanowiących własność gminy, w celu umożliwienia prowadzenia polityki w zakresie gospodarki przestrzennej.

2.2.3 Cele kulturowe

Strategiczne cele kulturowe obejmują:

- zachowanie i ochronę dziedzictwa kulturowego, stanowiącego podstawę tożsamości miasta i identyfikacji z nim mieszkańców,
- rozwój placówek kulturalnych, naukowych i rozrywkowych,
- kultywowanie lokalnych tradycji.

2.2.4 Cele przestrzenne

Strategiczne cele przestrzenne obejmują:

- zachowanie istniejących wartości przestrzennych struktury miasta,
- porządkowanie i przekształcenie istniejących struktur zabudowy miasta w kierunku uzyskania ładu przestrzennego i pełnego wyposażenia technicznego w urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- wykorzystanie nowych realizacji dla nadania indywidualnych cech poszczególnym fragmentom miasta,
- realizację wszystkich elementów struktur miejskich w sposób wzajemnie skoordynowany, tak aby uzyskać skończone fragmenty bez konieczności ingerencji w ich strukturę w wieloletnich okresach,
- wpisanie struktury komunikacyjnej i przestrzennej miasta w układ projektowanych i realizowanych tras zewnętrznych krajowych i wojewódzkich.

2.2.5 Cele przyrodnicze

Strategiczne cele przyrodnicze obejmują:

- traktowanie ochrony środowiska jako nierozłącznej części wszystkich procesów rozwojowych,
- ochronę i rozszerzenie terenów zielonych w dolinach rzek: Dobrzyńki i Pabianki, ze szczególnym uwzględnieniem terenów łągowych,
- stworzenie systemu terenów zielonych we wzajemnym ich powiązaniu w ogólnomiejski system,
- wprowadzenie maksymalnej ilości nowych nasadzeń, szczególnie w ramach układu komunikacyjnego i dolesień krawędzi doliny rzeki Dobrzyńki,
- ustalenie powierzchni terenów biologicznie czynnych w poszczególnych strefach zabudowy.

2.3 Cele operacyjne

Realizacja celów strategicznych będzie trwała w wieloletnim procesie, zależnym od wielu czynników w tym: rozwoju miasta, zasobów finansowych, i innych.

Zmiana studium i określone cele strategiczne, powinny stać się podstawą formułowania polityki miasta w okresach czteroletnich (związanych z kadencją władz samorządowych).

Zadaniem zmiany studium jest wskazanie wzajemnych relacji poszczególnych celów strategicznych, aby cele operacyjne mogły być wybrane w sposób racjonalny, prowadzący do generalnego celu jakim jest osiągnięcie wszechstronnego, zrównoważonego i trwałego rozwoju miasta.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1 Powiązania regionalne

Projektowany w rejonie układ komunikacji w istotny sposób wpływa na możliwość przekształceń i rozwoju przestrzennego Pabianic.

Decyzja o realizacji drogi ekspresowej S14, biegnącej w bezpośrednim sąsiedztwie północno-zachodniej granicy miasta i po zachodniej stronie Łodzi, łączącej autostradę A2 z drogą ekspresową S-8 zmienia możliwości komunikacyjnego dostępu do miasta i powiązanie z układem krajowym i regionalnym. Umożliwia ponadto odciążenie gęsto zabudowanego miasta z ruchu tranzytowego.

Projektowana nowa droga kat. GP (14 BIS) biegnąca od ul. Pabianickiej w Łodzi, wzdłuż północnej granicy gminy Ksawerów i Pabianice do połączenia z trasą S-14 w węźle „Pabianice-Konstantynów” upraszcza wylot z Łodzi w kierunku Łasku, Zduńskiej Woli i Sieradza, ponadto obsługuje w ramach gminy Ksawerów: Giełdę Rolną i Strefę Ekonomiczną.

Przedłużenie ul. Pabianickiej w Łodzi (kat. G) przez Ksawerów i ul. Warszawską w Pabianicach na południe do realizowanej trasy wschód-zachód (ul. gen. Waltera „Janke” – H. Świetlickiego) projektowane jest dalej w kierunku południowym śladem ul. Rydzyńskiej (DP 3309E) do połączenia z drogą ekspresową S-8.

Projektowane przedłużenie na wschód ul. gen. Waltera „Janke” prowadzi do tzw. wschodniej obwodnicy Łodzi.

Powiązania miejskiego układu drogowego z projektowaną drogą ekspresową S-14, na odcinku stanowiącą obwodnicę miasta Pabianic, uwzględniają koncepcję programowo-przestrzenną tej obwodnicy w rezerwowanym korytarzu drogi ekspresowej S-14 sporządzoną przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi.

Powiązania z terenami istniejących lasów stanowiących zaplecze rekreacyjne mieszkańców miasta zabezpieczają „zielone korytarze” wykluczone z zabudowy i projektowany system ścieżek rowerowych.

Zgodnie z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” wyznacza się w mieście tereny, które wraz z kompleksami położonymi poza granicami miasta winny być objęte projektowanymi formami ochrony przyrody.

Na północny jest to fragment doliny rzeki Dobrzyńki wchodzący w skład projektowanego Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Dolina Neru i Dobrzyńki”,

na południu jest to Las Miejski wchodzący w skład projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko – Dłutowsko-Grabiańskiego”.

3.2 Kierunki rozwoju układu ekologicznego

3.2.1 Ekologiczny system obszarów chronionych

W zmianie studium utrzymano ustalony w studium wewnętrzny ekologiczny system obszarów chronionych w oparciu o istniejące i projektowane węzły i korytarze ekologiczne.

Węzłami w systemie są:

- Kompleksy lasów państwowych i prywatnych odgrywające szczególną, przyrodniczą i rekreacyjną rolę w mało lesistym obszarze miasta.

Wskazuje się na konieczność ich ochrony oraz użytkowania zgodnie z zasadami zawartymi w planach urządzenia lasów.

Proponuje się rozważenie możliwości przekształcenia fragmentu kompleksu lasu miejskiego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej w leśny park wypoczynku i rekreacji.

- Tereny zieleni miejskiej, w tym: ogólnodostępnej (parki, skwery, bulwar, itp.), towarzyszącej obiektom usługowym i innym oraz zieleni działkowej.

Zieleń ta stanowi rozrzucone enklawy wśród mocno zainwestowanej tkanki miejskiej. Wymaga ona ochrony, częstych zabiegów pielęgnacyjnych, a także powiązania ze sobą w ciągły system, poprzez zielone ciągi i piesze pasaże w poprzek zabudowy oraz wzdłuż ulic i podwiązania go do systemu doliny Dobrzyńki.

Korytarze ekologiczne stanowią:

- Dolina rzeki Dobrzyńki, jako główny korytarz ekologiczny miasta odgrywający bardzo ważną rolę biologiczną, wentylacyjną, na fragmentach także rekreacyjną oraz łączący miasto z systemem ekologicznym zewnętrznym, m.in. z Obszarami Chronionego Krajobrazu na pograniczu województw łódzkiego i piotrkowskiego.
- Boczne doliny dopływów Dobrzyńki oraz rowów melioracyjnych o charakterze sięgaczy łączących dolinę główną z otaczającymi miasto terenami rolnymi, a także lasami.

Użytkowanie w obrębie wskazanych dolin powinno polegać na:

- utrzymaniu roślinności łąkowej istniejącej przy jednoczesnych systematycznych pracach pielęgnacyjnych,
- utrzymywaniu drożności korytarzy poprzez:
 - porządkowanie den dolinnych (likwidacja potencjalnych dzikich wysypisk odpadów),
 - usuwanie bądź niedopuszczenie do powstania wszelkich sztucznych barier, typu zwarte nasypy, zwarta zabudowa itp.
- wykorzystywaniu terenów przede wszystkim w formie trwałych użytków zielonych,
- obsadzeniu stref wzdłuż wyższych partii dolinnych pasami roślinności wysokiej, w celu kształtowania procesów wentylacyjnych, izolowania strefy przyrodniczej od ujemnych wpływów zagospodarowania i użytkowania sąsiedztwa.

3.2.2 Prawna ochrona zasobów środowiska przyrodniczego

- Pomniki przyrody

Poddaje się ścisłej ochronie istniejące pomniki przyrody ożywionej - pojedyncze drzewa tworzące cztery zgrupowania: w parku im. J. Słowackiego, przy kościele św. Floriana, wzdłuż bulwaru nad Dobrzyńką oraz na cmentarzu ewangelicko-augsburskim przy ul. Ewangelickiej.

Warunki ochrony zawarte są w aktach prawnych ustanawiających te pomniki, a mianowicie:

- Zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi z 10.01.1990r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 3, poz.24 z 31.01.1990r.),
- Rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego nr 10/93 z 12.11.1993r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 12, poz.117 z 16.12.1993r.).

Jednocześnie proponuje się objęcie ochroną prawną, jako alei, bardzo cennych i starych dębów rosnących w formie szpalerów wzdłuż drogi bitej między kompleksami ogrodów działkowych w południowej części miasta, stanowiącej przedłużenie ul. Zagajnikowej.

- Inne formy ochrony przyrody

Zgodnie z ustaleniami „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” wskazuje się tereny na obszarze miasta wskazane do włączenia w granice:

- projektowanego Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Dolina Neru i Dobrzyńki”,
- projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko – Dłutowsko – Grabiańskiego”.

3.2.3 Korytarze ekologiczne (strefy łącznikowe)

Wobec całkowitego zablokowania ciągłości przyrodniczej doliny Dobrzyńki w centrum miasta w wyniku jej przegrodzenia zespołami zwartej zabudowy wielkokubaturowej, w ramach działań na terenach przemysłowych położonych w dolinie Dobrzyńki w rejonie ul. Partyzanckiej, należy dążyć do udrożnienia w/w korytarza ekologicznego. Ponadto proponuje się wykorzystanie wszelkich możliwych połączeń doliny z sąsiednimi terenami zielonymi.

3.2.4 Rozszerzenie terenów zieleni miejskiej

Proponuje się wzmocnienie systemu przyrodniczego miasta poprzez rozszerzanie terenów zieleni, a mianowicie:

- zwiększenie lesistości w mieście w wyniku uzupełniania otwartych terenów rolnych (słabych klas bonitacyjnych) wśród rozczłonkowanych kompleksów lasów prywatnych na południowym wschodzie (potencjalne warunki do tworzenia rejonu rekreacyjnego) oraz wzdłuż doliny Dobrzyńki w rejonie Rypułtowic (wzbogacenie korytarza ekologicznego oraz wzmocnienie procesów wentylacyjnych w dolinie);
- rozszerzenie terenów rekreacyjnych wzdłuż doliny Dobrzyńki na południe od Ośrodka Sportu i Rekreacji;
- wprowadzenie terenów zieleni ogólnodostępnej, urządzonej: bulwaru nad Dobrzyńką, jako przedłużenia istniejącego bulwaru, łączącego się z nim zielonego pasażu wzdłuż rzeki Pabianki zakończonego zielenią parkową w zespole projektowanej zabudowy wielorodzinnej;
- tworzenie wnętrza zieleni śródosiedlowej w obrębie istniejących i projektowanych zespołów zabudowy wielorodzinnej;

- zakładanie ogrodów przydomowych w projektowanych zespołach budownictwa jednorodzinnego;
- tworzenie zielonych pasaży i ścieżek rowerowych dla połączenia kompleksów zieleni w ciągły system.

3.2.5 Mała retencja

W studium wskazuje się rejony o warunkach przyrodniczych (ukształtowanie terenu) korzystnych do podpiętrzenia wody i realizacji zbiorników małej retencji, w przypadku, gdyby zaistniała taka potrzeba i zainteresowanie. Jest to rejon istniejącego młyna w Szynkielewie, przy północnej granicy miasta oraz rejon ul. Bugaj przy południowej granicy miasta.

3.2.6 Zasady gospodarowania na terenach zainwestowanych

W obszarach istniejącego zainwestowania, w celu poprawy warunków środowiskowych proponuje się następujące zasady gospodarowania:

- na terenach zabudowy mieszkaniowej możliwie maksymalne nasycanie zielenią terenów wolnych;
- w terenach o funkcji przemysłowej należy uzyskać ustawową konieczność ograniczenia uciążliwości obiektów przemysłowych do granic własnych działek; w tym celu zakłady powinny wykonać ocenę ich wpływu na środowisko;
- w rejonie śródmieścia, przy przekształceniach terenów przemysłowych na inne funkcje, nasycanie zielenią stref otwartych (np. parkingów), w celu poprawy warunków środowiskowych tych terenów oraz stworzenie połączeń przyrodniczych z doliną rzeki Dobrzyńki (dotyczy to zwłaszcza rejonu między ul. Kilińskiego, a rzeką Dobrzyńką, na południe od ul. Zamkowej).

3.2.7 Zasady gospodarowania na terenach projektowanego zainwestowania

Przyjęto rozwój terenów mieszkaniowych w najkorzystniejszych warunkach ekologicznych. Obejmują one tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności i wysokości do czterech kondygnacji. Dla nowoprojektowanej zabudowy jednorodzinnej proponuje się w ramach każdej działki, pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej.

- dla działek o pow. poniżej 500 m² - 20%;
- dla działek o pow. 500 m² – 1000 m² - 20 - 60% (proporcjonalnie);

dla działek o pow. powyżej 1000 m² - 60%.

Dla mieszkalnictwa wielorodzinnego proponuje się pozostawienie w ramach terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny, minimum 20% ich powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto obowiązuje dla nowej zabudowy, zastosowanie ekologicznych nośników energii i źródeł ciepła, zastosowanie ekologicznego odprowadzania lub usuwania ścieków, oraz usuwanie odpadów stałych w systemie obowiązującym w mieście.

Obowiązuje kształtowanie wewnętrznego systemu przyrodniczego poprzez tworzenie zielonych wnętrz osiedlowych (węzły) oraz zielonych ciągów pieszych i rowerowych łączących węzły i wyprowadzających w sąsiednie tereny miasta o zróżnicowanych funkcjach.

Dla terenów projektowanych usług i przemysłu proponuje się możliwie maksymalne nasycanie zielenią towarzyszącą.

Dla terenu projektowanego parku technologicznego, przewidzianego na strefę nowoczesnego przemysłu z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu proponuje się pozostawienie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.

Postuluje się wyprzedzające, w stosunku do inwestycji kubaturowych, wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej.

Jako założenie przy kształtowaniu struktury przestrzennej miasta przyjęto ochronę terenów zmeliorowanych. W przypadku kolizji projektowanej zabudowy z melioracjami występujących w strefie bezpośredniego styku z terenami już zurbanizowanymi, należy uwzględnić przełożenie sieci drenarskiej w sposób nie naruszający jej systemu.

Wszelkie działania w tym zakresie muszą być podejmowane w uzgodnieniu i pod nadzorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Należy wprowadzać ograniczenia w zagospodarowaniu – m.in. zakaz zabudowy – terenów bezpośrednio zagrożonych powodzią wyznaczonych w specjalistycznych opracowaniach (na rysunku studium wyznaczono obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią na podstawie „Planu zagrożenia powodziowego miasta Pabianic” z 12 września 2000 r.) oraz zapewnić poprawę zabezpieczenia przeciwpowodziowego dla obecnie zainwestowanych terenów położonych w obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią oraz w strefie potencjalnie

narażonej na podtopienie. W przypadku nowych inwestycji w strefie potencjalnie narażonej na podtopienie należy wprowadzać rozwiązania techniczne ograniczające powstawanie szkód w wyniku powodzi.

3.2.8 Podnoszenie walorów ekologicznych w ramach układu komunikacyjnego i wód powierzchniowych

Zaproponowane zmiany w układzie komunikacyjnym miasta, mające na celu wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza obszar intensywnego zainwestowania miejskiego, ograniczą znacznie ruch miejski oraz uciążliwości z nim związane.

Wskazuje się na konieczność przeanalizowania faktycznego oddziaływania akustycznego drogi krajowej nr 14 na odcinku – ul. Łaska i ul. Partyzancka do Lutomierskiej, który w układzie docelowym znajdzie się w ciągu drogi S-14 oraz północnej obwodnicy Pabianic. Analiza obecnych i przewidywanych uciążliwości powinna wykazać zakres i rodzaj zabezpieczeń na odcinkach tej drogi przebiegających przez tereny mieszkaniowe. Równoleżnikowy przebieg istniejących i proponowanych dróg stwarza możliwość przewietrzania terenów miejskich.

W studium nie wskazuje się priorytetów przy realizacji zadań w zakresie tworzenia systemów przyrodniczych. Niemniej ważnym zadaniem byłoby dogęszczanie (gdzie to możliwe) zieleni szpalerowej przyulicznej, tworzenie zielonych parawanów wzdłuż ulic (m.in. ul. gen. Waltera „Janke”, ul. płk. H. Świetlickiego wraz z projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim), tworzenie zielonych ciągów pieszych i pasaży oraz ścieżek rowerowych.

W celu osiągnięcia wyższych walorów ekologicznych miasta istnieje potrzeba zdecydowanej poprawy czystości wód rzeki Dobrzyńki.

3.2.9 Ustalenia dotyczące terenów eksploatacji górniczej

Dla terenów eksploatacji górniczej kruszywa naturalnego we wschodniej części terenów miejskich ze złóż: „Nowa Wola 7”, „Pabianice – Nowowolska II” i „Pabianice Nowowolska III”, pomimo ustawowego obowiązku (ustawa Prawo geologiczne i górnicze z dnia 4.02.1994 r. – Dz. U. nr 27, poz. 96, art. 53, ust. 1 i 6) dopuszcza się odstępianie od sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na rodzaj kopaliny (pospolita) oraz braku ujemnego oddziaływania na środowisko.

Proponuje się po zakończeniu działalności eksploatacyjnej rekultywację terenu poprzez jego zalesienie, dopuszcza się wykorzystanie wyrobisk eksploatacyjnych dla składowania odpadów pobudowlanych obojętnych (mineralnych, nietoksycznych dla środowiska) tj. drobnego gruzu budowlanego, betonowo – ceglanego oraz ziemi z wykopów.

3.2.10. Ochrona przeciwpowodziowa

Pabianice położone są w widłach rzek Dobrzyńki i Pabianki, co może stwarzać w okresie jesiennym, wiosennym, a także letnim, przy długich i ciągłych opadach, zagrożenie podtopieniami i zalewami wód poopadowych.

Zgodnie z „Planem operacyjnym bezpośredniej ochrony przed powodzią miasta Pabianic” zatwierdzonym 12 września 2000 r. przez Przewodniczącego Miejskiego Komitetu Przeciwpowodziowego, najbardziej zagrożonymi podtopieniem lub zalewami wód poopadowych są następujące rejony miasta:

- rejon Parku im. Słowackiego, w tym m.in.: most przy ul. Zamkowej, budynek Muzeum Miasta Pabianic, budynek Prokuratury Rejonowej,
- część terenu Pabianickich Zakładów Farmaceutycznych POLFA, w tym m.in. obiekty: kotłownia, budynek głównego mechanika, dział transportu i część wydziału barwników,
- tereny położone wzdłuż bulwarów nad rzeką Dobrzyńką na odcinku ul. „Grota” Roweckiego – ul. Grobelna (płaski teren, nisko położony),
- rejon mostu na ul. „Grota” Roweckiego,
- rejon Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, ul. Bugaj 110,
- most drogowy przy ul. Partyzanckiej.

Szacuje się, że w rejonach zagrożenia powodzią może znaleźć się ok. 100 osób.

Na rysunku zmiany studium wyznaczono:

- strefę bezpośredniego zagrożenia powodzią – obejmuje swym zasięgiem w/w rejony miasta, zasięg terenów został wyznaczony na podstawie mapy w skali 1:10000 pt. „Plan zagrożenia powodziowego” - Załącznika Nr 1 do „Planu operacyjnego bezpośredniej ochrony przed powodzią”,
- strefę den dolinnych i teras nadzalewowych potencjalnie narażoną na podtopienie i zalewanie – obejmuje ona doliny rzek: Dobrzyńki i Pabianki oraz kilku mniejszych cieków.

Zasady zagospodarowania obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią określają przepisy szczególne. Obecnie aktem prawnym zawierającym regulacje w tym zakresie jest ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229). Zgodnie z art. 83 ww. ustawy, na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- wykonywania urządzeń oraz wnoszenia innych obiektów budowlanych,
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód.

Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej w drodze decyzji może:

- zwolnić od obowiązywania powyższych zakazów,
- nakazać usunięcie drzew lub krzewów,
- wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią.

Dla terenów położonych w strefie den dolinnych i teras nadzalewowych potencjalnie narażonej na podtopienie, w przypadku remontowania zabudowy lub projektowania nowej należy wprowadzać rozwiązania techniczne ograniczające powstawanie szkód w wyniku powodzi.

3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego

Na podstawie udokumentowanych zasobów środowiska kulturowego, uwarunkowań rozwoju tych zasobów, przepisów szczególnych oraz wyznaczonych celów rozwoju miasta formułuje się następujące kierunki kształtowania tego środowiska.

Podstawowe kierunki rozwoju:

- wzmocnienie istniejących walorów oraz tworzenie nowych wartości kulturowych w przestrzeniach publicznych miasta,
- tworzenie atrakcyjnego obrazu miasta jako zespołu obszarów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych.

Kierunki rozwoju dotyczące poszczególnych elementów środowiska kulturowego obejmują:

- ochronę elementów podlegających prawnej ochronie na mocy obowiązujących przepisów poprzez respektowanie w pełni wymogów związanych z powyższym, w tym :
 - obiektów w rejestrze i ewidencji zabytków;
- wprowadzenie dodatkowych form ochrony poprzez wyznaczenie stref:
 - ścisłej ochrony konserwatorskiej (I) obejmującej:
 - historyczny zespół Starego Miasta,
 - północną część dawnego Nowego Miasta i jego fragment po południowej stronie ul. Zamkowej,
 - dawne zespoły fabryczne Kindlera, Endera i Kruschego z towarzyszącą zabudową,
 - fragmenty obszaru zainwestowania miejskiego z początku XX wieku, zespół urbanistyczno – architektoniczny ul. Bugaj;
 - ograniczonej ochrony konserwatorskiej (II) obejmującej:
 - zespół południowej części dawnego Nowego Miasta, wartościowa zabudowa ul. Moniuszki i ulic sąsiednich (Waryńskiego, Świętokrzyskiej, Pięknej) z wczesnych faz rozwoju miasta przemysłowego,
 - posesje po północnej stronie zbiegu ulic Barucha i Konopnej,
 - zespół dawnego szpitala fabrycznego Kindlera po zachodniej stronie ul. Żeromskiego,
 - osiedle mieszkaniowe z okresu międzywojennego przy ul. Spółdzielczej pomiędzy ulicami Karniszewicką i Partyzancką,
 - zespół dawnego osiedla mieszkaniowego „Neue Heimat”, wybudowanego w latach II wojny światowej przy ulicach: Odrodzenia, Szarych Szeregów, Robotniczej i Ludowej;
 - ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania (III) obejmującej:
 - układ przestrzenny zainwestowania miejskiego z początku XX w., ograniczony ulicami: Curie Skłodowskiej, Wyszyńskiego (z wyłączeniem zespołu bloków), Moniuszki, Kilińskiego, Ewangelicka, koryto rz. Pabianki, Grabowa, Jana Pawła II, Matejki,

- fragment zespołu przemysłowego „Polfy” i zakładów papierniczych ograniczone korytem rzeki Dobrzyńki oraz ulicami: Partyzancką i Piłsudskiego,
- fragmenty kwartałów w rejonie ulic: M. Skłodowskiej-Curie i Waryńskiego,
- fragment obszaru ograniczony ulicami: P. Skargi, Boczna, Żytnią, Kopernika (do nr 33), tylnymi granicami posesji przy ul. Bugaj, oraz tylnymi granicami posesji przy ul. Piotra Skargi,
- posesje po obu stronach ul. Św. Jana od ul. Karniszewickiej do zakrętu ul. Św. Jana,
- fragment obszaru ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Partyzancką, Św. Jana (do zakrętu) i dalej ukośnym przebiegiem granic posesji do ul. Piłsudskiego,
- fragment obszaru ograniczony ulicami: Warszawską, 3 Maja oraz tylną i boczną granicą posesji fabrycznej przy ul. Warszawskiej nr 51;
- ochrony krajobrazu obejmującej:
 - dolinę rz. Dobrzyńki na zachód od ul. Bugaj pomiędzy ulicami: Grobelną i „Grotą” Roweckiego,
 - zespół cmentarzy między ul. Kilińskiego i Orlą,
 - dawny cmentarz żydowski przy ul. Jana Pawła II,
 - Park Wolności pomiędzy ulicami: Łaską i 15 Pułku Piechoty „Wilków”,
 - Las Miejski w Pabianicach,
- ochrony stanowisk archeologicznych obejmującej:
 - tereny dolin cieków wodnych (Dobrzyńka i jej dopływy) z istniejącymi bądź potencjalnymi skupiskami stanowisk archeologicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany studium i wg wykazu w tabeli:

Nr obszaru archeologicznego	Oznaczenie	Nr stanowiska na obszarze archeologicznym	Nr stanowiska w miejscowości	Chronologia	Kultura	Uwagi
68-50	Pabianice	10	12		łużycka	-
68-51	Rypułtowice (Pabianice)	17		bliżej nieokreślona	przeworska	stanowisko archiwalne

	Rypułowice (Pabianice)	21		bliżej nieokreślona	łużycka	-
	Rypułowice (Pabianice)	22		średniowiecze-nowożytność		-
	Rypułowice (Pabianice)	23		mezolit	nieokreślona	-
	Rypułowice (Pabianice)	24		epoka kamienia	nieokreślona	-
	Pabianice	29	1	halsztat D	grobow kloszowych	-
wczesny lateń				pomorska		
poł. X – poł. XIII				średnio-wieczne		
	Pabianice	30	11	XIV-XV w.		-
	Pabianice	31	13	XVI-XVII w.		-
	Pabianice	32	7	V ok. epoki brązu	łużycka	-
69-51	Pabianice Jutrzkowice	6	1	IV-V ok. epoki brązu	łużycka	nie oznaczono na mapie – stanowisko archiwalne
	Pabianice Jutrzkowice	7	2	halsztat	łużycka	nie oznaczono na mapie – stanowisko archiwalne
	Pabianice Jutrzkowice	8	3	halsztat	łużycka	nie oznaczono na mapie – stanowisko archiwalne
	Pabianice Jutrzkowice	9	4	XIV-XV		-
	Pabianice Jutrzkowice	10	5	XIV-XV w.		-
	Pabianice Jutrzkowice	11	6	XII w.		-
				XIV-XV w.		
	Pabianice	23	(6)	neolit		-
				halsztat	łużycka	
lateń				przeworska		
Pabianice	25	3	poł. X – poł. XIII w.		-	
			halsztat	łużycka		

- ochrony archeologicznej obejmującej:

- tereny dolin cieków wodnych (Dobrzyńka i jej dopływy) z istniejącymi bądź potencjalnymi skupiskami stanowisk archeologicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany studium.

W/w strefy przyjęto zgodnie z ustaleniami studium; podstawę do wyznaczenia czterech pierwszych stref stanowiło opracowanie dotyczące zagadnień ochrony dziedzictwa kulturowego w Pabianicach wykonane pod kierunkiem prof. dr inż.

arch. H. Jaworowskiego w 1997 r.; dwie ostatnie strefy zostały ustalone przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi;

- ustalenie w w/w strefach wymogów w zakresie form kontroli oraz sposobu zagospodarowania:

- w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej – obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- trwałych zmian elewacji i brył budynków,
- zmian w wystroju plastycznym przestrzeni publicznej,
- wyburzeń obiektów;

zaś dla nowych obiektów obowiązuje:

- uzyskanie wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie poprzedzającym projekt budowlany,
- uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektu budowlanego, jeżeli wymóg uzyskania uzgodnienia zawierają w/w wytyczne.

Ochronie podlegają wszystkie cechy rozplanowania (linie regulacyjne ulic, typy pierzei, skala i typ zabudowy, otwarcia kompozycyjne na dominanty architektoniczne, plastyczne otoczenie zabudowy historycznej). Zakres ochrony substancji architektonicznej jest zróżnicowany w zależności od obiektu (lub zespołu) i regulują go przepisy dla ewidencji i rejestru zabytków.

Chronione są zabytkowe urządzenia techniczne i elementy struktury przemysłowej, historyczna oprawa plastyczna, zieleń towarzysząca zespołom architektonicznym oraz zewnętrzne walory krajobrazowe.

Wymiana (lub wyjątkowo usuwanie) istniejącej substancji architektonicznej może dotyczyć jedynie obiektów spoza rejestru i ewidencji zabytków i jest dopuszczalna w następujących przypadkach:

- bezwartościowej zabudowy gospodarczej i obiektów dysharmonizujących,
- bardzo złego stanu technicznego uzasadniającego nieopłacalność remontu,
- potrzeb poprawy warunków funkcjonalno-ekologicznych kwartału.

Przed wykonaniem ewentualnych wyburzeń, w określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przypadkach, obowiązuje wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

Zmiany elewacji obiektów historycznych mogą być zaakceptowane wyjątkowo.

Zabudowa działek ulegająca przekształceniom i wymianie powinna utrzymywać tradycyjny dla danego fragmentu miasta typ rozplanowania.

Obowiązuje konieczność zachowania historycznych podziałów własnościowych wewnątrz kwartałów w formie czytelnych w przestrzeni rozgraniczeń. Podziały te powinny być także uzewnętrzniowane w pierzejach ulic.

Nowa zabudowa powinna mieć niedominujący, pełnostandardowy charakter obiektów harmonizujących z zabudową zespołów zabytkowych.

Zabytkowe zespoły zabudowy przemysłowej należy objąć szczegółowym programem rehabilitacji i restrukturyzacji funkcjonalnej. Program ten w przypadku zaniku funkcji przemysłowej w obiektach fabrycznych powinien mieć na celu:

- określenie warunków dla włączenia zespołów w obręb przestrzeni społecznej miasta,
- określenie działań konserwatorskich utrwalających i przywracających walory zabytkowej architektury,
- wprowadzenie innej funkcji, które umożliwi właściwe utrzymanie obiektów.

W zespole przemysłowym dawnych zakładów Kindlera konieczne jest rozpoznanie wartości kulturowych. Po jego wykonaniu możliwe byłoby rozważenie zmiany kwalifikacji przynależności do strefy ochrony konserwatorskiej.

Dla obszaru wzdłuż ulicy Bugaj obowiązuje ochrona podziałów własnościowych, zakaz zabudowywania zapleczy działek (zakaz przekraczania dotychczasowej tylnej linii zabudowy). Skala i forma nowej zabudowy powinny harmonizować z tradycyjną zabudową przy tej ulicy. Ochronie podlega typ nawierzchni ulicznej brukowej. Wykluczone jest stosowanie w przestrzeni publicznej asfaltu i kostki z prasowanego betonu.

Ochronie podlega komponowany układ zieleni ulicznej.

- w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej - wprowadza się następujące formy kontroli:

- dla nowych obiektów obowiązuje:
 - uzyskanie wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie poprzedzającym projekt budowlany,
 - uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektu budowlanego, jeżeli wymóg uzyskania uzgodnienia zawierają w/w wytyczne.

W strefie chronione są : rozplanowanie, sieć uliczna, linie regulacyjne, historyczne podziały własnościowe, charakter pierzei, wysokość i skala zabudowy, zespoły zabudowy rzemieślniczej i wczesnej czynszowej, kamienice wielkomiejskie. Nowa

zabudowa powinna harmonizować skalą i zasadą ukształtowania z sąsiadującą zabudową historyczną.

Ochrona obejmuje także zespoły kolonii mieszkaniowych z okresu międzywojennego i czasów II wojny światowej. Podlegają jej walory krajobrazowe, w szczególności układ przestrzenny, typ i forma budynków, sylwety zespołów.

Nowa zabudowa oraz rozbudowa obiektów, która byłaby eksponowana w przestrzeni publicznej jest dopuszczalna, o ile przybierze formy zharmonizowane z architekturą zespołu, najlepiej typowe w poszczególnych przypadkach. Wskazuje się na potrzebę opracowania zestawu takich form dla osiedli: d. Spółdzielczego i d. „Neue Heimat”.

Ochronie podlega również komponowany układ zieleni publicznej.

Wyburzenia mogą obejmować przede wszystkim obiekty dysharmonizujące, pozbawione wartości zabytkowych lub silnie zdekapitalizowane. Przed dokonywaniem ewentualnych wyburzeń, w określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przypadkach, obowiązuje wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

- w strefie ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania - wprowadza się następujące formy kontroli:

- obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków trwałych zmian elewacji i brył budynków eksponowanych w przestrzeni publicznej,
- obowiązuje informowanie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wyburzeniach obiektów powstałych przed 1945 r.;
- dla nowych obiektów obowiązuje:
 - uzyskanie wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie poprzedzającym uzyskanie projektu budowlanego,
 - uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektu budowlanego, jeżeli wymóg uzgodnienia zawierają w/w wytyczne.

Tereny znajdujące się w strefie są nasycone obiektami zabytkowymi w niewielkim stopniu. W znacznym stopniu natomiast zachowane są tam historyczne podziały własnościowe i one przede wszystkim podlegają ochronie. Na obszarach strefy należy zachować także sieć uliczną oraz obiekty zabytkowe w ich wartościowym kontekście przestrzennym. Nowy sposób zagospodarowania powinien

harmonizować z obiektami zabytkowymi. Cechą polityki powinno być dążenie do poprawy architektury i krajobrazu w drodze:

- wymiany zabudowy,
- zmiany rodzaju pierzei,
- wprowadzania atrakcyjnych elementów kompozycji wnętrza urbanistycznych,
- zachowania charakteru ulic poprzez ochronę ich komponowanego układu zieleni i historycznych nawierzchni (przełożenie bruków, ponowne brukowanie).

- w strefie ochrony krajobrazu – ochrona obejmuje:

- substancję zieloną (w tym starodrzew w Parku Wolności), układ przestrzenny, walory krajobrazowe, zabudowę harmonizującą z układem przestrzennym, zespoły rzeźby i małej architektury (w tym szczególnie wartościowe pomniki nagrobne na cmentarzach). Wymienione wyżej elementy podlegają adaptacji. Na obszarze parku wyłączonym spod zabudowy dopuszczalna jest lokalizacja obiektów o charakterze niesprzecznym z funkcjami parku, wpisanych w układ przestrzenny. Działania przestrzenne powinny wzmacniać integralność zespołów oraz zmierzać do usuwania elementów dysharmonizujących lub substandardowych obiektów architektonicznych i elementów rozplanowania urbanistycznego. Wyklucza się wprowadzanie nawierzchni asfaltowych w alejkach. Zespół Lasu Miejskiego powinien utrzymać charakter lasu naturalnego.

- w strefach ochrony stanowisk archeologicznych i ochrony archeologicznej:

- strefy te obejmują obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych,
- w strefie ochrony stanowisk archeologicznych przed rozpoczęciem inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, dla tego rodzaju prac archeologicznych obowiązuje wystąpienie o wydanie pozwolenia dla ich prowadzenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- w strefie obserwacji archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach; dla tego typu prac archeologicznych obowiązuje wystąpienie o wydanie pozwolenia dla ich prowadzenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- na całym obszarze objętym planem:

przy dużych inwestycjach liniowych (tj. projektowane trasy komunikacyjne, linie elektroenergetyczne, rurociągi) obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych, dla których należy wystąpić o wydanie pozwolenia dla ich przeprowadzenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

nowe odkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu do ewidencji zabytków archeologicznych; zasięg i forma ochrony archeologicznej nowoodkrytych stanowisk będzie określana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3.4 Kierunki przekształceń i rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta

3.4.1 Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta

Wieloaspektowe uwarunkowania możliwości rozwoju Pabianic, przedstawione na etapie sporządzenia studium w 1999 r., określiły przyjęte wówczas kierunki zagospodarowania przestrzeni miasta zarówno w porządkowaniu jego struktur istniejących jak i rozwoju. W obecnej zmianie studium przewidziano kontynuację zasadniczych funkcji rozwoju miasta we wszystkich elementach jego struktury przestrzennej.

Podstawą działań przestrzennych na terenie miasta i ustaleń dotyczących kierunków jego rozwoju jest istniejący układ i struktura w zakresie komunikacji, zabudowy, terenów otwartych i rolniczych, a także występujących wartości kulturowych i przyrodniczych.

Przedstawiony na rysunku nr **1** w skali 1:10000, stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania, kształt miasta jest kontynuacją i uzupełnieniem istniejącego równoleżnikowego układu przestrzennego opartego o istniejącą oś, jaką jest ciąg ulic Łaska, Zamkowa, Warszawska, Rzgowska i ulice do tej osi równoległe. Wykształcony w historycznym procesie rozwoju układ przecięty jest pasmem terenów zielonych, zgrupowanych wzdłuż rzeki Dobrzyńki i jej dopływów. Kontynuację układu, przy wzroście ilości terenów zurbanizowanych, osiągnięto poprzez lokalizację nowych zespołów zabudowy, o różnych funkcjach, równoległe do głównej osi miasta w pasach położonych na północ i południe od istniejących obszarów zwartej zabudowy miejskiej.

Przedstawiony układ funkcjonalno-przestrzenny miasta uwzględnia zasady kształtowania środowiska zarówno w aspekcie ochronnym jak i poprzez ograniczenie zagrożeń.

W ramach studium stworzono ekologiczny system obszarów chronionych w oparciu o istniejące węzły jakimi są: kompleksy leśne, tereny zieleni miejskiej zarówno ogólnodostępnej jak i towarzyszącej obiektom usługowym, oraz korytarze ekologiczne związane z dolinami rzeki Dobrzyńki i jej dopływów. Dla terenów nowej zabudowy oraz terenów rewaloryzowanych określono w studium wielkości terenów biologicznie czynnych, oraz zasadę maksymalnego obsadzenia ulic. Przyjęto jako zasadę zachowanie w znacznym stopniu terenów o charakterze rolniczym na obszarach zmeliorowanych położonych we wschodniej części miasta, w pasie przylegającym do południowej granicy miasta, a także w części północnej w rejonie doliny rzeki Dobrzyńki.

Założony wszechstronny i zrównoważony rozwój służyć ma poprawie jakości życia mieszkańców i zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc pracy przy stabilizacji liczby obywateli miasta na poziomie około 80000 ludzi. Nie przewiduje się zasadniczego wzrostu liczby mieszkańców z uwagi na powtarzający się od kilku lat tzw. „wzrost ujemny”, to znaczy przewagę zgonów nad urodzeniami przy braku, praktycznie procesów migracyjnych do miasta.

Zakłada się, iż zwłaszcza centrum miasta, a w pierwszej kolejności tereny położone w zasięgu stref: ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz stref ograniczonej ochrony konserwatorskiej, winny w pierwszej kolejności podlegać przekształceniom i rewitalizacji.

Przekształcenia zdegradowanej substancji istniejącej oraz rozwój przestrzenny, w ramach którego wyznaczono nowe tereny przeznaczone dla budownictwa mieszkaniowego (głównie jednorodzinne), przemysłowego oraz usługowego (sytuowanego wzdłuż tras komunikacyjnych) służyć mają zwiększeniu cywilizacyjnych standardów, obecnie znacznie zaniżonych w stosunku do potrzeb.

Elementem rozwoju gospodarczego proponuje się także uczynić wyznaczony w północnej części miasta, w powiązaniu z projektowaną drogą ekspresową S14, „park technologiczny” przeznaczony na miejsce lokalizacji unikalnego, wysoko specjalizowanego, powiązanego z nauką, przemysłu zlokalizowanego w ramach terenu, dla którego ustalono znaczący udział zieleni w zagospodarowaniu.

Stworzenie atrakcyjnych warunków działania niewielkich zakładów, często na zasadach „inkubatora” jest w rozwiniętych krajach elementem promocji i atrakcji inwestycyjnej, wykorzystującej potencjał naukowy i wynalazczy istniejącego zaplecza intelektualnego. Atrakcję lokalizacji wzmacnia fakt łatwego dostępu do lotniska na Lublinku w Łodzi oraz ewentualnego lotniska w Łasku a także bezpośrednie sąsiedztwo układu krajowych autostrad i tras ekspresowych oraz modernizowanej kolei (ew. TGV).

3.4.2 Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Przyjęty układ funkcjonalno-przestrzenny miasta Pabianic przedstawia rysunek nr 1 zmiany studium.

Wyodrębniono na nim tereny z określeniem przeważającej funkcji, z podziałem na istniejące i projektowane.

Przedstawiono również, poza ulicami o kategoriach G, Z i L istniejącymi i projektowanymi, część ulic dojazdowych o charakterze strukturalnym, co pozwala określić kształt i strukturę przestrzeni miasta.

Na rysunku pokazano układ terenów niezabudowanych, na który składają się: zieleń miejska o różnym charakterze, lasy, łągi i tereny upraw rolnych w relacji z terenami zabudowanymi, usytuowane zgodnie z zaleceniami wynikającymi z opracowań ekologicznych.

Istniejące struktury zabudowy miasta, o zwartym charakterze, skupione są wokół głównej osi, którą wyznaczają ulice Łaska, Zamkowa, Warszawska i Rzgowska. Oś ta jest również wyznacznikiem terenów przeznaczonych na funkcjonalne śródmieście miasta.

Tereny funkcjonalnego śródmieścia położone są po stronie północnej i południowej głównej osi miasta, na zachód od ulic Konstantynowskiej i Bóźnicznej do węzła z ul. Partyzancką i po północnej stronie ul. Łaskiej do rejonu dworców PKP i PKS z wysuniętą ku południowi enklawą w rejonie ul. Kilińskiego sięgającą do ul. „Grota” Roweckiego.

Obszar funkcjonalnego śródmieścia obejmuje tereny zainwestowane różnorodnymi funkcjami z dużym udziałem obiektów przemysłowych i poprzemysłowych, możliwych do wykorzystania na wszelkiego typu funkcje: usługowe, biurowe, a także mieszkaniowe. Przekształcenie tego fragmentu miasta winno postępować w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na wschód od terenów śródmieścia po północnej stronie ul. Warszawskiej znajduje się dzielnica przemysłowa z szeregiem istniejących i rezerwami terenowymi na nowe zakłady przemysłowe, obiekty dużego handlu (hurtownie), składy itp. Wymaga ona porządkowania, przekształceń i uzupełnień w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na południe od funkcjonalnego śródmieścia i na zachód od rzeki Dobrzyńki znajdują się przeznaczone do adaptacji, ewentualnych uzupełnień i porządkowania tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami osiedlowymi i miejskimi, jak szpital, szkoły, przedszkola, żłobki, domy opieki itp., a także dwa tereny zabudowy jednorodzinnej wyznaczone aktualnymi, miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przylegające do granicznej arterii jaką jest ulica Waltera „Janke” od północy.

Uzupełnieniem są tereny Parku Wolności, ogrodów działkowych, cmentarz wraz z terenem przeznaczonym na jego rozbudowę, ośrodki sportowe i zieleń publiczna.

Tereny na wschód od rzeki Dobrzyńki, po stronie południowej ul. Warszawskiej mają cechy identyczne do omawianych powyżej.

Tereny rozwojowe miasta zlokalizowano w części południowej, na południe od przedłużenia ul. Gen. H. Świetlickiego (południowej obwodnicy miasta). Obejmują one zabudowę wielorodzinną, która winna mieć niską intensywności **zabudowy** (do czterech kondygnacji) oraz jednorodzinną na wydzielonych działkach. Do terenów rozwojowych miasta zalicza się również pas północny z adaptacją istniejącej i projektowaną nową zabudową jednorodziną głównie na wydzielonych działkach.

W części północno-zachodniej zaprojektowano teren parku technologicznego jako element rozwoju i promocji miasta.

Zakłada się, iż realizacja zagospodarowania w ramach terenów rozwojowych będzie następowała sukcesywnie.

Część z wyżej wymienionych terenów rozwojowych przewidywanych do realizacji w pierwszej kolejności objęta jest opracowywanym równocześnie ze zmianą studium, projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic.

Zgodnie z ustaleniami projektu tego planu uruchomienie terenów rozwojowych będzie etapowane.

Później będą uruchamiane tereny przewidziane dla zorganizowanej działalności (nie w ramach pojedynczych działek), wymagające scalenia i późniejszego podziału,

przeprowadzonych w trybie obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Pozostałe tereny rozwojowe wyznaczone w zmianie studium przewidziane są do uruchomienia w dalszej kolejności w zależności od potrzeb i wyznaczone do objęcia projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które ustalą zasady zagospodarowania, a do czasu ich wykonania tereny te będą użytkowane rolniczo. Uzupełnieniem wcześniej opisanych struktur miejskich są:

- w części południowo-wschodniej: las miejski z proj. dolesieniem, tereny rekreacyjne, tereny łąkowe nad Dobrzyńką oraz tereny zabudowy jednorodzinnej w miejscach przekształcających się wsi oraz tereny w użytkowaniu rolniczym w części zmeliorowane,
- w części północnej: tereny łąkowe nad Dobrzyńką, tereny zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Rypułowskiej oraz tereny rolne z projektowanymi dolesieniami na krawędzi skarpy doliny Dobrzyńki.

3.4.3 Zasięg i zakres miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniło formalne podstawy dla zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta. Od 1 stycznia 2004 r. przestały obowiązywać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które były uchwalone przed 1995 r. Powyższe dotyczy zarówno miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar całego miasta (wykonanego w skali 1 : 5000), jak również miejscowych planów szczegółowych zagospodarowania przestrzennego (wykonanych w dokładniejszych skalach: 1 : 1000 ; 1 : 2000) obejmujących wybrane fragmenty miasta, na podstawie których rozpoczęto procesy inwestycyjne.

Obecnie zgodnie z obowiązującą ustawą w obszarze miasta można wyróżnić:

- tereny, które są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi po 1995 r. (na mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r.), które są ważne i tym samym określają zasady i reguły zagospodarowania przestrzeni.

Są to następujące tereny:

- teren położony między ul. Potokową, projektowaną ul. Gen. Zygmunta „Waltera” Janke i stadionem sportowym P.T.C. objęty uchwałą Nr XXX/318/97

- Rady Miasta Pabianic z dn. 27.08.1997 r. oraz uchwałą Nr XXXII/333/97 Rady Miasta Pabianic z dnia 26.11.1997 r. w sprawie zmiany w/w uchwały,
- teren położony przy ul. Jutrzkowickiej, za terenami sportowymi MOSiR w Pabianicach, objęty uchwałą Nr XXXI/320/97 Rady Miasta Pabianic z dnia 24.09.1997 r.,
 - teren położony w rejonie ulic: Partyzancka, Widzewska i Konstantynowska w Pabianicach objęty uchwałą Nr XXVIII/295/2000 Rady Miasta Pabianic z dnia 26.06.2000 r.,
 - teren „Rypułtowiec” objęty uchwałą Nr XXVIII/296/2000 Rady Miasta Pabianic z dnia 26.06.2000 r.,
 - teren położony w rejonie ulic: Warszawska, Ksawerowska, Zaradzyńska i Rzgowska objęty uchwałą Nr XLIV/443/01 Rady Miasta Pabianic z dnia 31.05.2001 r.,
 - teren Klimkowizny objęty Uchwałą Nr XXII/168/03 Rady Miasta Pabianic z dnia 17.12.2003r.,
 - teren położony w Pabianicach pomiędzy ul. Miodową, ul. Wiejską, projektowaną ulicą gen. „Waltera” Janke i zachodnią granicą administracyjną miasta Pabianic objęty uchwałą LVII/588/02 Rady Miasta Pabianic z dnia 24.04.2002 r.,
 - teren Starego Miasta w Pabianicach ograniczony: rzeką Dobrzynką na odcinku od gen. Stefana „Grotę” Roweckiego do ul. Zamkowej, ul. Grobelną, ul. Lipową, terenem Parku im. J. Słowackiego, ul. Garncarską, ul. Majdany, narożnikiem u zbiegu ulic Konstantynowskiej i Bóźnicznej z ul. Zamkową oraz Bóźnicznej i Kopernika z ul. Piotra Skargi i ul. Bugaj objęty uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Pabianic z dnia 27.06.2003 r.,
 - teren ograniczony ul. Ewangelicką, cmentarzem, rzeką Pabianką oraz ul. gen. Stefana „Grotę” Roweckiego objęty uchwałą Nr IX/60/03 Rady Miasta Pabianic z dnia 26.03.2003 r.,
- pojedyncze niewielkie powierzchniowo tereny objęte zmianami w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic – uchwała Nr XIV/114/99 Rady Miasta Pabianic z dnia 16 czerwca 1999 r.;

- teren, który jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będącym w trakcie opracowania wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r.
 - działki położone przy ul. Podmiejskiej 107-111 oraz działki położone przy ul. Gruntowej 21-27 w Pabianicach, dla których Rada Miejska w Pabianicach podjęła Uchwałę Nr XXVIII/242/04 z dnia 28 kwietnia 2004r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- pozostały obszar miasta, w którym występują tereny o zróżnicowanym stopniu uporządkowania przestrzennego; są to:
 - 1) tereny rozpoczętych procesów inwestycyjnych na podstawie miejscowych planów szczegółowych zagospodarowania przestrzennego, które od 1 stycznia 2004 utraciły ważność. Ich rozwój winien następować w oparciu o mpzp sporządzone wg nowej ustawy.

Są to tereny, które były objęte planami:

 - „Duży Skręt”,
 - „Dąbrowa”,
 - „Wiejska, Miodowa, Hermanowska”,
 - „Karniszewicka, Torowa, Wspólna”,
 - „Karniszewicka I - zachód”,
 - „Karniszewicka II”,
 - „Karniszewicka III”,
 - „rejon ul. Pietrusińskiego”,
 - „rejon ul. Rzgowskiej, ul. Piotra Skargi”,
 - „rejon ul. 15-go Pułku Piechoty Wilków, ul. Wiejskiej i Projektowanej”,
 - „os. Jutrzkowice”;
 - 2) tereny, dla których nie było wcześniej szczegółowych opracowań planistycznych, wśród których można wyodrębnić:
 - a) tereny, które wymagają przekształceń i modernizacji w zakresie programu i zabudowy, które winny następować w oparciu o zasady ustalone w mpzp,
 - b) tereny przeznaczone do rozwoju o różnych funkcjach; dziś użytkowane rolniczo, które winny być zagospodarowane w oparciu o zasady ustalone w mpzp,
 - c) tereny o zdefiniowanej strukturze przestrzennej, w tym: tereny zabudowane oraz te, które pozostają wolne od zabudowy, na których

działania inwestycyjne mogą odbywać się bez konieczności sporządzenia mpzp.

W/w grupy terenów i kierunki pożądaných działań można scharakteryzować w następujący sposób:

Ad. a)

Lokalizacja w/w terenów w układzie miasta powoduje, że są one głównym elementem jego tożsamości przestrzennej jak i wartości historycznych. Na omawianych terenach następuje proces przemian, charakteryzujący się postępującym procesem likwidacji produkcji w istniejących tam zakładach i przekształcania ich funkcji, na funkcje handlowe i usługowe. Ponadto następuje tu szybka degradacja techniczna zabudowy, wymagająca decyzji funkcjonalno-przestrzennych.

Restrukturyzacja tych terenów wymaga stworzenia zasad przekształceń w procesie przemian, tak aby uzyskać obszar miejski o wartościach przestrzennych i funkcjonalnych odpowiednich do rangi miasta. Restrukturyzacja musi honorować ustalenia konserwatorskie w strefach ochrony konserwatorskiej. Ustalenia te dotyczą zarówno charakteru przestrzennego i skali nowej zabudowy w ramach strefy, jak i stosunku do obiektów znajdujących się w rejestrze i ewidencji zabytków.

Ustalenia mpzp, dotyczące przekształceń istniejących struktur zabudowy winny szczególnie określić:

- zasady i reguły adaptacji, przekształceń i uzupełnień zabudowy w ramach istniejących podziałów własności,
- zasady wykorzystania na inne cele obiektów przemysłowych,
- zasady kształtowania przestrzennego i wysokości zabudowy w powiązaniu z wielkością działek,
- preferowany program, z założeniem jego elastyczności przy zachowaniu zasady zachowania ewentualnej uciążliwości w granicach działki,
- procent powierzchni biologicznie czynnej,
- sposób ochrony dóbr kultury w oparciu o ustalenia konserwatorskie.

Ad. b)

Do terenów tych należą:

- park technologiczny, usytuowany pomiędzy ul. Batalionów Chłopskich i północną granicą miasta,
- tereny zabudowy jednorodzinnej, położone pomiędzy ulicami Szpitalną i Podleśną we wschodniej części miasta oraz w rejonie ul. Wiejskiej w południowej części miasta,
- tereny zabudowy wielorodzinnej poniżej południowej obwodnicy Pabianic,
- tereny zabudowy letniskowej we wschodniej i zachodniej części miasta.

W ramach wyżej wymienionych terenów występują tereny, które przewidziane są do rozwoju w pierwszej kolejności i te zostały ujęte w opracowywanym równolegle projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic.

Natomiast dla wszystkich pozostałych terenów nie ujętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic (sporządzonego na podstawie Uchwały Nr LVII/589/02 Rady Miasta Pabianic z dnia 24 kwietnia 2002 wraz z jej późniejszą zmianą), potraktowanych jako docelowa rezerwa (do realizacji w dalszej kolejności), ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określających warunki i zasady ich zagospodarowania.

Ad. c)

Ze względu na sposób zagospodarowania w ramach tej grupy można wyodrębnić:

- Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej o względnie jednorodnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zdefiniowanym geodezyjnie podziale na przestrzenie publiczne i niepubliczne o określonych granicach własności, dla których kontynuację działań realizacyjnych należy przeprowadzić w ramach ukształtowanego układu w kierunku uzupełnienia zabudową, uzupełnienia sieci uzbrojenia i nawierzchni ulic oraz porządkowania terenu. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących obiektów przy założeniu ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działki lub terenu i dostosowania wysokości i charakteru zabudowy do sąsiedztwa.

Dopuszcza się lokalizację funkcji innych, jednak nie kolidujących z funkcją podstawową.

Dla terenów zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się:

- restrukturyzację, rewitalizację i rewaloryzację zespołów zabudowy możliwą w oparciu o projekty budowlane, w ramach których dopuszcza się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych i usługowych, nadbudowę i rozbudowę w celu humanizacji przestrzeni,
- Tereny istniejącej zabudowy przemysłowej wymagające działań porządkujących lub zmian w oparciu o projekty budowlane.

Dla tych terenów należy przyjąć:

- adaptację istniejącej zabudowy i zagospodarowania z umożliwieniem zmian wynikających z potrzeb funkcji i technologii wykonanych w oparciu o projekty budowlane,
- możliwość realizacji nowych obiektów związanych z użytkowaniem zakładu oraz innych, o funkcjach możliwych do koegzystencji z istniejącym przemysłem,
- ograniczenie uciążliwości do granic własnego terenu,
- Tereny o funkcjach nie wymagających zabudowy lub zabudowane w ograniczonym zakresie, których ewentualne rozszerzenie lub zmiany wewnętrzne struktury mogą być opracowane w oparciu o projekty budowlane.

Do tych terenów zalicza się:

- Park Wolności w rejonie ulic Łaskiej i 15 Pułku Piechoty „Wilków”,
- Park Miejski nad rzeką Dobrzynką przy ul. Zamkowej,
- cmentarz miejski w rejonie ulicy Kilińskiego, rzeki Pabianki z rozbudową do ul. Waltera „Janke”,
- ośrodek rekreacyjny „BUGAJ” w rejonie ulic: Waltera „Janke”, Popławskiej i rzeki Dobrzynki,
- istniejący ośrodek sportowy w rejonie ulic Sempołowskiej, Jana Pawła II, Grabowej,
- istniejący ośrodek sportowy w rejonie ulic: Kilińskiego, Grota Roweckiego, rzeki Dobrzynki,
- szpital miejski w rejonie ulic: Jana Pawła II, Zagajnikowej, i Wiejskiej,

- zespół szkół i innych obiektów między ulicami: Piłsudskiego, Św. Rocha, Traugutta i Partyzancką,
- istniejące ogrody działkowe w różnych częściach miasta,
- Las miejski w rejonie ulic Bugaj, Smugowej, 20 Stycznia,
- tereny ośrodków rekreacyjnych,
- tereny rolne, łąkowe i dolesienia.

Dla terenów przedstawionych powyżej ustala się:

- adaptację istniejących funkcji,
- zakaz realizacji obiektów niezwiązanych z istniejącą funkcją,
- ochronę istniejących terenów zieleni i drzew ozdobnych,
- na terenach rolnych dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących siedlisk znajdujących się poza terenami zabudowy oraz sankcjonuje, wydane przed zatwierdzeniem studium decyzje o warunkach zabudowy i podziały terenów,
- w przypadku realizacji inwestycji na terenach zmeliorowanych, należy przed podjęciem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określić skutki i uzgodnić zakres naruszenia struktury melioracyjnej.

3.4.4 Podstawowe typy terenów wyróżnione w strukturze funkcjonalno-przestrzennej – wytyczne w zakresie zagospodarowania

W opisanej wcześniej strukturze funkcjonalno-przestrzennej ze względu na sposób użytkowania i zagospodarowania wyodrębniono następujące tereny:

- **Tereny funkcjonalnego śródmieścia**

CU – usługi centrum (usługi lokalne i ponadlokalne, publiczne i komercyjne)

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- porządkowania i intensyfikacji zabudowy,
- szczególnej dbałości o efekty przestrzenne,
- zabudowy (gabaryty, detal, wysokiej jakości materiały wykończeniowe, urządzone tereny zieleni, placów, parkingów itp.),

- wykorzystania dla zmiany funkcji dawnych obiektów fabrycznych, poprzez odpowiednie urządzenie otoczenia (przestrzeni publicznych: ciągów pieszych, zieleni) powiązanie ich z terenami sąsiednimi współtworzącymi śródmieście,
- zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych realizowanych w różnych formach (parkingi podziemne, wbudowane, wielopoziomowe).

WŚ – tereny zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej intensywnej (mieszanej, mieszkaniowo-usługowej).

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- porządkowania i intensyfikacji istniejącej zabudowy, wykorzystania rezerw terenowych do kształtowania estetycznych wnętrz urbanistycznych,
- wykluczenie zabudowy naruszającej historyczny układ urbanistyczny, gabaryty i charakter przestrzenny,
- wykorzystania istniejących zasobów (i ich uzupełnienie) dla lokalizacji usług charakterystycznych dla centrum miasta (zróżnicowany w profilu handel, gastronomia, administracja, kultura i oświata),
- koncentracji funkcji usługowych w parterach budynków,
- wykształcenia przestrzeni publicznej o wysokim poziomie estetycznym i funkcjonalnym tak, by śródmieście stało się miejscem, w którym koncentruje się życie miasta, z którym identyfikują się mieszkańcy,
- wykluczenie użytkowania sprzecznego z funkcją i charakterem śródmieścia obniżających jego estetykę.

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- porządkowania istniejącej zabudowy, wykorzystania rezerw terenowych do kształtowania estetycznych wnętrz urbanistycznych,
- dopuszczenia do lokalizacji usług nie stwarzających zagrożeń przez zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, ani w zakresie czystości powietrza, hałasu i wibracji,
- urządzenia i porządkowania systemu dróg dojazdowych,
- wyposażenia w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- ochrony lokalnych elementów systemu przyrodniczego i zieleni.

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Kształtowanie zabudowy na tych terenach wymaga:

- uzupełnienia zainwestowania w granicach terenów budowlanych (sukcesja urbanistyczna),
- porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg dojazdowych oraz regulację układów własnościowych,
- kształtowania lokalnych estetycznych przestrzeni publicznych,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie form zabudowy oraz zasad regulacji dotyczących linii zabudowy, gabarytów zabudowy,
- systematycznej poprawy stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- zachowania zadrzewień i biologicznej obudowy cieków.

ML - tereny zabudowy letniskowej

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- tworzenia zespołów zabudowy mieszkaniowej jako osiedli o wysokiej jakości życia mieszkańców ,
- niedopuszczenie do lokalizacji obiektów i urządzeń rzemiosła, wytwórczości,
- ustalenia wielkości działek, udziału powierzchni terenów zieleni, gabarytów zabudowy,
- postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
 - udział terenów zieleni w powierzchni działki co najmniej 60%,
 - regulowanie gabarytu pionowego zabudowy, – do 9 m w kalenicy dachu,
 - ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacją, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,
 - realizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji z wprowadzeniem opłat adjacencckich.

- **Tereny zabudowy usługowej**

U i U/Z - usługi (w tym usługi publiczne: służba zdrowia, opieka społeczna, oświata i wychowanie, rekreacja) oraz usługi jw. na wydzielonych działkach z dużym udziałem zieleni.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o efekty przestrzenne zabudowy (gabaryty, detal, wysokiej jakości materiały wykończeniowe, urządzone tereny zieleni, placów, parkingów itp.),
- uwzględnienia w zagospodarowaniu szczególnie eksponowanych widoków z ulic głównych i zbiorczych.

Usługi publiczne wymagają rozpatrywania przede wszystkim w aspekcie lokalizacji usług o charakterze podstawowym, gdzie kryterium lokalizacji oprócz standardów obsługi winna być racjonalna dostępność placówki – obiektu.

U/MN - usługi komercyjne z dopuszczalną zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- uzupełnienia zainwestowania w granicach terenów budowlanych,
- porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg dojazdowych,
- **dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie form zabudowy.**

- **Tereny produkcyjne**

P-U/Z - tereny parku technologicznego, zakłady przemysłowe o nowoczesnej technologii z dużym udziałem zieleni na działce lub terenie:

- minimum 30% powierzchni działki lub terenu winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

P-U – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, składy, magazyny

Zabudowa produkcyjno – przemysłowa z dopuszczeniem usług komercyjnych, zakłady produkcyjne, usługowe, bazy i hurtownie, działalność polegająca na odzysku, unieszkodliwianiu i zbieraniu odpadów;

dopuszcza się obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną, w tym z gospodarką wodno – ściekową.

PG – tereny eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych

Eksploatacja kruszywa naturalnego (piasek, żwir) wchodzącego w skład udokumentowanych zasobów.

- **Tereny komunikacji**

- k – tereny układu komunikacyjnego**

z podziałem na: ulice: główne (KG), zbiorcze (KZ), lokalne (KL) i dojazdowe o charakterze strukturalnym,

- K – tereny obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej,**

- KK - tereny kolejowe.**

- **Tereny infrastruktury technicznej**

- IT - urządzenia gospodarki wodnej, ściekowej, elektroenergetycznej, ciepłej, gazowniczej**

Dla wszystkich wcześniej wymienionych terenów, które położone są wzdłuż obecnego przebiegu dróg krajowych nr 14 i 71 oraz docelowego przebiegu drogi krajowej nr 71, warunkiem podziału działek winna być dostępność do ulic o niższej klasie technicznej niż drogi krajowe; nie należy wykonywać podziałów na działki jeżeli po podziale wydzielone działki nie mają dostępności do dróg publicznych poprzez system istniejącej komunikacji lokalnej.

Dla terenów przewidzianych do przekształceń położonych wzdłuż obecnych dróg krajowych nr 14 i 71 oraz docelowego przebiegu drogi krajowej nr 71, należy zaprojektować wewnętrzny układ komunikacyjny, wykorzystując istniejące skrzyżowania, skorygowane pod kątem wymaganych odległości między skrzyżowaniami zgodnie z przepisami.

- **Tereny zieleni**

- Z - zieleń urządzona**

(parki, cmentarze, ogrody działkowe)

- ZL - lasy (wraz z dolesieniami)**

- **Tereny użytkowane rolniczo**

ZŁ - łąki

łąki poza strefą zurbanizowaną położone w korytarzu ekologicznym wzdłuż rzek, współtworzącym system ekologiczny miasta.

Ze względu na pełnione przez korytarz wielorakie funkcje (m. in. powiązania ekologiczne, przewietrzanie, retencjonowanie wody) tereny są wskazane do wykorzystania rolniczego oraz w ograniczonym zakresie przydatne dla funkcji rekreacyjnej, lokalnie dla form turystyki pieszej. Wszelka działalność gospodarcza prowadzona w jej obrębie nie może uniemożliwić lub ograniczać pełnienia w/w funkcji oraz nie może powodować degradacji środowiska.

R - grunty rolne

(użytki rolne, pastwiska)

są to tereny kompleksów gruntów rolnych na których nie należy lokalizować nowej zabudowy, z możliwością wymiany istniejącej zabudowy w granicach istniejących siedlisk.

Spśród wyżej wymienionych terenów, tereny oznaczone symbolami WŚ, CU, P-U położone w zasięgu stref: ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz ochrony konserwatorskiej, uznano za wymagające w pierwszej kolejności przekształceń i rehabilitacji.

Wszystkie wymienione rodzaje terenów oznaczono na rysunku nr 1 zmiany studium przedstawiającym kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego z rozróżnieniem terenów istniejącego i przekształcanego zagospodarowania oraz terenów rozwojowych miasta – przyszłych kierunkowych rezerw przeznaczonych dla różnych funkcji.

Tereny rozwojowe do czasu realizacji docelowego zagospodarowania winny być użytkowane rolniczo.

Należy podkreślić, że ustalenia zawarte w elaboracie zmiany studium, zarówno w części tekstowej, jak i na rysunkach wyrażają kierunki polityki przestrzennej miasta.

W zmianie studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów miejskich, tzn., że określone na rysunkach przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji.

Określenia: tereny dla budownictwa wielorodzinnego, jednorodzinnego dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje innych funkcji nie przeciwstawne formie podstawowej.

Działalność określana mianem przemysłowej, usługowej nie może swoją uciążliwością i szkodliwością, wykraczać poza granice użytkowanej działki.

3.5 Kierunki zabezpieczenia obronności i obrony cywilnej

Wymogi obronności i obrony cywilnej zabezpiecza się poprzez:

- zapewnienie preferencji dla realizacji sieci kanalizacyjnej w pasie wód podziemnych (zaliczonych do klasy wód o najwyższej czystości);
- wskazanie potrzeby racjonalnej i oszczędnej eksploatacji wód głębinowych z uwzględnieniem w sytuacji szczególnej, w bilansie potrzeb istniejących studni wierconych;
- wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy w terenach dolinnych; z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń służących ochronie przed powodzią, zbiorników wodnych możliwych do wykorzystania dla celów p.-poż. oraz zapewnienie odpowiednich dojazdów do rzeki w sytuacji zagrożenia;
- powiązanie sieci ulic tworzących podstawowy układ komunikacyjny miasta z ciągami:
 - dróg ekspresowych S14 i S8,
 - docelowym przebiegiem drogi krajowej nr 71;
- zapewnienie stref ochronnych wzdłuż magistralnych sieci uzbrojenia (linie energetyczne wysokiego napięcia, magistrale wodociągowe, gazociąg wysokiego ciśnienia);
- wyznaczenie terenu w rejonie skrzyżowania drogi powiatowej 3309E (ul. Rydzyńska) łączącej się z trasą S-8 oraz ul. Gen. Waltera Janke, wyposażonego w odpowiednią infrastrukturę przystosowaną do parkowania pojazdów ciężarowych.

Ponadto, aby spełnić wymogi obronności należy przewidzieć dla:

- budownictwa mieszkaniowego i usługowego, realizację ukryć, wykonywanych w podpiwniczeniach budynków, w celu wykorzystania ich w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa,

- zabudowy przemysłowej i produkcyjno-usługowej, dla zabudowy nie posiadającej budowli ochronnych, rezerwy terenów pod doraźną realizację budowli, na podstawie typowej, powtarzalnej dokumentacji budowlanej, a dla nowo budowanych zakładów pracy i obiektów użyteczności publicznej, które będą kontynuować działalność w czasie wojny, budowę schronów dla załogi.

3.5.1. Tereny zamknięte

Zgodnie z decyzją Nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiega linia kolejowa, jako terenów zamkniętych, następujące działki:

- nr ew. 207 w obrębie geodezyjnym nr 3,
- nr ew. 13 w obrębie geodezyjnym nr 4,
- nr ew. 1/1 w obrębie geodezyjnym nr 5,
- nr ew. 1/2 w obrębie geodezyjnym nr 5,
- nr ew. 1/3 w obrębie geodezyjnym nr 5,
- nr ew. 1/3 w obrębie geodezyjnym nr 6,
- nr ew. 1/5 w obrębie geodezyjnym nr 6,
- nr ew. 1 w obrębie geodezyjnym nr 7,
- nr ew. 267 w obrębie geodezyjnym nr 8,

są terenami zamkniętymi.

Granice w/w terenów wrysowano na rysunku nr **1** zmiany studium, przedstawiającym kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego.

3.6. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmuje tereny użytkowania rolniczego będące uzupełnieniem źródeł utrzymania mieszkańców dzielnic o charakterze rolniczym.

Rolniczą przestrzeń produkcyjną stanowią w strukturze przestrzennej miasta tereny oznaczone symbolem **R**.

W ramach tych terenów przyjmuje się następujące kierunki rozwojowe:

- intensywniejsze wykorzystanie rolnicze gleb dobrej jakości, przydatnych dla rolnictwa,
- produkcję zdrowej żywności dla potrzeb rozwijającej się agroturystyki,
- wzrost towarowości gospodarstw,
- ograniczenie wielokierunkowości gospodarstw,

- dążenie do powstawania zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego i organizowanie rynku zbytu,
- zmianę struktury agrarnej (zwiększenie średniej wielkości gospodarstw),
- nie przeznaczanie gleb organicznych na cele nierolnicze,
- zapobieganie procesom degradacji i szkodom w produkcji rolniczej powstającym wskutek działalności gospodarczej, uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej i zalesianie gruntów niskich klas bonitacyjnych bezpośrednio przylegających do użytków leśnych i nie rokujących możliwości racjonalnego prowadzenia gospodarki rolnej;

Leśną przestrzeń produkcyjną stanowią w strukturze miasta tereny oznaczone symbolem ZL.

W ramach tych obszarów przyjmuje się następujące kierunki rozwoju:

- pełną ochronę istniejących kompleksów ze względu na ich szczególną rolę w kształtowaniu środowiska przyrodniczego,
- ograniczenie użytkowania gospodarczego terenów leśnych do niezbędnego minimum,
- racjonalne wykorzystanie terenów leśnych dla celów wypoczynku z uwzględnieniem odmiennej przydatności poszczególnych terenów dla funkcji rekreacyjnej (w zależności od wielkości powierzchni zalesionej, rodzaju siedliska, jego odporności na antropopresję, wiek drzewostanów oraz warunki klimatyczne wnętrza lasu).

3.7. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego

Układ komunikacyjny miasta tworzyć będą dwa główne elementy:

- sieć uliczno – drogowa, służąca głównie komunikacji indywidualnej oraz ruchowi samochodowemu
- komunikacja zbiorowa, w postaci linii autobusowych oraz trasy tramwajowej relacji: Pabianice – Ksawerów – Łódź z tendencją do organizacji i modernizacji kształtowania trasy aglomeracyjnej: Pabianice – Łódź – Zgierz – Ozorków

Uzupełniającym i pomocniczym elementem jest trasa kolejowa Łódź – Ostrów Wielkopolski – Wrocław, jej funkcja jest istotna zwłaszcza w powiązaniach zewnętrznych.

3.7.1 Układ (sieć) uliczno-drogowy

Docelowy podstawowy układ uliczny miasta składać się będzie z:

a) ulic głównych (G) tj.:

- ul. Lutomierskiej (na odcinku od granic miasta do ul. Partyzanckiej)
- południowej obwodnicy, którą tworzą:
ulica Projektowana – na odcinku od ul. Hermanowskiej do ul. Jutrzkowickiej,
ul. płk H. Świetlickiego, ul. gen. „Waltera Janke”,
ulica Projektowana – na odcinku od ul. Rydzyńskiej do granicy miasta,
- ul. Rydzyńskiej w części (droga powiatowa 3309E),

b) sieci ulic zbiorczych tj.:

- ul. Wspólnej,
- ul. Batalionów Chłopskich – na odcinku od ul. Wspólnej do ul. Lutomierskiej,
- ulicy Projektowanej, stanowiącej przedłużenie ul. Batalionów Chłopskich,
- ul. Piłsudskiego – na odcinku od północnej granicy miasta do ulicy Projektowanej,
- ul. Partyzanckiej – (obecnie droga krajowa nr 14 oraz na odcinku pomiędzy ulicami Lutomierską i Zamkową droga krajowa nr 71, do czasu realizacji obwodnicy Pabianic utrzymuje się stan istniejący drogi, tj. klasę GP),
- ul. Łaskiej – (obecnie droga krajowa nr 14; do czasu realizacji obwodnicy Pabianic utrzymuje się stan istniejący drogi, tj. klasę GP),
- ul. Zamkowej – (obecnie droga krajowa nr 71; do czasu zmiany przebiegu drogi krajowej nr 71 utrzymuje się stan istniejący drogi, tj. klasę G),
- ul. Warszawskiej (obecnie w części droga krajowa nr 71; do czasu zmiany przebiegu drogi krajowej nr 71 utrzymuje się stan istniejący drogi ,tj. klasę G),
- ul. Św. Jana,
- ul. Sikorskiego,
- ul. Wiejskiej (w części),
- ul. Wileńskiej,
- ul. Orlej,
- ciągu ulic: „Grotą” Roweckiego – Podleśnej,
- ul. Kilińskiego (droga wojewódzka 485),
- ul. Nawrockiego,
- ulicy Projektowanej – na odcinku od południowej obwodnicy miasta do południowej granicy miasta,

- ulicy Projektowanej (równoległej do ul. Próżnej),
 - ul. Jutrzkowickiej,
 - ulicy Projektowanej – na odcinku od ul. Warszawskiej do południowej obwodnicy miasta,
 - ulicy Projektowanej – na odcinku od ul. Wspólnej do północno – zachodniej granicy miasta,
- c) pozostałe ulice tj. lokalne i dojazdowe pełnić będą funkcje bezpośredniej obsługi zainwestowania i zagospodarowania.

Najistotniejszą cechą przyszłościowego układu komunikacyjnego Pabianic staje się podjęta decyzja o realizacji obwodnicy dla drogi krajowej Nr 14 – po terenach poza obszarem administracyjnym miasta. Podstawowe połączenia z obwodnicą i drogą krajową Nr 14 zapewnią: ul. Łaska, ul. Lutomierska, Wspólna, ulica Projektowana i Batalionów Chłopskich.

Natomiast przebieg drogi krajowej Nr 71 proponuje się utrzymać na odcinku ul. Lutomierskiej, a następnie ulicami: Partyzancką (obecny przebieg drogi krajowej nr 14), Warszawską i Rzgowską.

Sieć uliczna miasta w odniesieniu do dróg publicznych i ich skrzyżowania powinny być kształtowane w zakresie parametrów technicznych zgodnie z wymogami warunków technicznych oraz odpowiednio do przewidywanych obciążeń.

Dopuszcza się włączenie ul. 20 – Stycznia do skrzyżowania projektowanych: południowej obwodnicy miasta oraz przedłużenia ul. Warszawskiej pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z warunków technicznych.

3.7.2 Komunikacja zbiorowa

Zapewniać ją będą:

- linie autobusowe miejskie (z ewentualnymi wydłużeniami do strefy podmiejskiej), kształtowane według potrzeb obsługi obszaru i potrzeb przewozowych,
- linia tramwajowa wg istniejącej trasy, przy czym może wystąpić potrzeba jej modernizacji,
- linie autobusowe zewnętrzne (PKS i inne), przy czym nie wyklucza się lokalizacji dworca PKS w rejonie dworca PKP.

3.7.3 Układ kolejowy

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa adaptuje się przebieg linii kolejowej Łódź – Pabianice - Ostrów Wielkopolski (Wrocław), przewidując jej przebudowę do parametrów linii magistralnej, która winna zapewnić bezkolizyjne skrzyżowania z istniejącymi ulicami.

3.7.4 Drogi dla rowerów

Projektuje się system ścieżek rowerowych prowadzonych na kierunku wschód – zachód wzdłuż ciągu ulic: Projektowanej – płk H. Świetlickiego – gen. „Waltera” Janke – 20 Stycznia; na kierunku: północ – południe, wzdłuż doliny Dobrzyńki z przedłużeniem w ul. Bugaj oraz odgałęzieniem wzdłuż doliny Pabianki.

3.7.5. Powiązania zewnętrzne miasta

Powiązania zewnętrzne miasta w relacjach krajowych, wojewódzkich, powiatowych zapewniają:

1) Układ uliczno – drogowy poprzez:

- drogę krajową nr 14 – obecnie prowadzoną ulicami: Łaską, Partyzancką, po wybudowaniu obwodnicy będzie przebiegać poza granicami administracyjnymi miasta, dojazdy do obwodnicy (drogi ekspresowej S-14) zapewnią ulice: Łaska (węzeł „Dobroń” poza granicami administracyjnymi miasta), Lutomska (węzeł „Pabianice - Konstantynów”, poza granicami administracyjnymi miasta),
- drogę krajową nr 71, której przebieg postuluje się ulicami miejskimi poza śródmieściem tj. Lutomską, Partyzancką, Warszawską i Rzgowską,
- drogę powiatową nr 3307E (ul. Rypułtowicka) jako dojazdu do obwodnicy Pabianic (węzeł „Łódź Południe” poza granicami administracyjnymi miasta),
- drogę powiatową nr 3309E (ul. Rydyńska) jako dojazdu do drogi ekspresowej S-8,
- projektowaną południową obwodnicę miasta;

2) Komunikacja zbiorowa poprzez:

- kolej,
- trasę tramwajową,
- linie autobusowe: podmiejskie i zewnętrzne (PKS).

3.8 Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w wodę

Zasoby wodne zatwierdzone są dla wodociągu komunalnego w utworach górnej kredy, w dwóch rejonach zasobowych w ilości:

- dla rejonu „Jutrzkowice –Hermanów” - 1150 m³/h,
- dla rejonu „Chechło – Dobroń” - 1100 m³/h i są wystarczające.

Uzdatnianie wody w ilościach zgodnych z pozwoleniami wodno prawnymi zapewniają istniejące stacje wodociągowe: „Jutrzkowicka”(20800m³/d) i „Zagajnikowa” (9 412 m³/d). Łączna zdolność produkcyjna obu stacji wynosi 30 212 m³/d, co przy utrzymującym się od początku lat 90-tych spadku zużycia wody w gospodarstwach domowych i w przemyśle zapewnia rezerwy wystarczające dla zaopatrzenia w wodę odbiorców obecnych i przyszłych do liczby co najmniej 80 tys. mieszkańców.

Miasto jest stosunkowo dobrze wyposażone w sieć wodociągową magistralną i rozdzielczą. Wodociąg komunalny swoim zasięgiem obejmuje niemal wszystkie zurbanizowane tereny w granicach administracyjnych oraz bezpośrednio sąsiadujące wsie: Piątkowisko, Szynkielew, Bychlew, Hermanów i Chechło.

Studium utrzymuje potrzebę dalszej rozbudowy sieci, w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, w układach pozwalających na dwustronne zasilanie rejonów urbanizacji i z pełną adaptacją sieci istniejącej. W pierwszej kolejności należy zrealizować magistralę wodociągową „północną”, od ul. Wiejskiej przez Karniszewice, do połączenia z magistralą wodociągową Ø 500 mm w rejonie ul. Lutomierskiej. Zlikwiduje to kłopoty w zaopatrzeniu w wodę osiedli Karniszewice i Klimkowizna oraz umożliwi dostawę wody ze stacji wodociągowej „Zagajnikowa” do północnych i północno-wschodnich terenów.

Standard wyposażenia powinien zapewniać docelowo wzrost wskaźnika korzystających z sieci wodociągowej do 100%, z dopuszczeniem własnych ujęć wody w wodochłonnych zakładach przemysłowych. W ramach działań modernizacyjnych i wyrównawczych należy uzupełniać braki w wyposażeniu ulic dotąd nie zwodociagowanych.

Jakość wody po uzdatnianiu, rozprowadzanej siecią wodociągową jest dobra, spełnia i będzie spełniać wymagania norm obowiązujących dla wody do picia i na potrzeby gospodarcze. W ramach polityki ochronnej należy dla eksploatowanych ujęć komunalnych ustanowić teren wspólnej strefy ochrony pośredniej zewnętrznej, w granicach określonych 25 letnim czasem dopływu wody do poszczególnych studni,

zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i opracowaną dokumentacją hydrogeologiczną.

Przy założonych kierunkach rozwoju miasta warunki zaopatrzenia w wodę są mało zróżnicowane. Rozwój urbanizacji na wszystkich wskazanych terenach jest warunkowany koniecznością odpowiedniego ich przygotowania do celów zabudowy i pełnego wyposażenia w sieć infrastruktury komunalnej. Preferencje lokalizacyjne mają tereny położone w bezpośredniej bliskości magistral wodociągowych z uwagi na łatwość pozyskiwania wody. Urbanizacja terenów północnych i wschodnich wymagać będzie wzmocnienia układów zasilania.

3.9 Kierunki rozwoju systemu odprowadzania ścieków

3.9.1 Kanalizacja sanitarna i ogólnospławna

Odbiornikiem ścieków miejskich z Pabianic i Ksawerowa jest, a w przyszłości będzie również z przyległych terenów gminy Pabianice, Grupowa Oczyszczalnia Ścieków GOŚ-ŁAM w Łodzi, położona nad rzeką Ner na terenie dzielnicy Smulsko w Łodzi.

Do oczyszczalni ścieki doprowadzane są zbiorczym kolektorem Pabianice - GOŚ. System kanalizacji miejskiej Pabianic, oparty obecnie o dwa kolektory doprowadzające ścieki do kolektora P- GOŚ: lewobrzeżny I (z dopływami: IA, IB, IC, IIA i IIB) i prawobrzeżny III (z dopływami: od IIIA do III E, IVA i z Ksawerowa), wymaga dalszej rozbudowy dla objęcia obsługą wszystkich intensywnie urbanizowanych terenów, modernizacji i realizacji kolektorów odciążających, ze względu na osiągniętą przepustowość lub niedostateczny stan techniczny niektórych odcinków.

W studium uwzględnia się rozwiązania zawarte w „Koncepcji programowo-przestrzennej budowy kolektora sanitarnego II w Pabianicach”, opracowanej przez Firmę MW „Projekt” w Łodzi w październiku 2003r.

Jako podstawowe uwarunkowania, zapewniające w pełni możliwości rozwoju urbanizacji i skanalizowania miasta uznaje się:

- budowę lewobrzeżnego kolektora II, dla skanalizowania terenów wyznaczonych do zabudowy w południowo-zachodniej części miasta i gminy Pabianice (wsie Hermanów, Bychlew, Jadwinin i Pawlikowice) oraz dla odciążenia ogólnospławnego kolektora I i zapewnienia właściwej pracy przelewów burzowych,

- modernizację i częściową przebudowę kolektora III w celu udroźnienia i dostosowania do przyjęcia ścieków z całej prawobrzeżnej części miasta, z terenów zabudowy przy ul. Jutrzkowickiej oraz dla umożliwienia czasowego wprowadzenia ścieków z górnej zlewni projektowanego kolektora II, w I etapie jego realizacji,
- rozbudowę drugorzędnej sieci kanalizacji sanitarnej na terenach zurbanizowanych osiedli, przebudowę istniejących kanałów prowizorycznych oraz modernizację układu kanalizacji w prawobrzeżnej części Starego Miasta, gdzie należy doprowadzić do pełnego rozdziału ścieków sanitarnych i deszczowych,
- kontynuację procesu porządkowania gospodarki ściekowej w zakładach przemysłowych poprzez wprowadzenie zasady przejmowania ścieków przemysłowych przez kanalizację komunalną, po ich podczyszczeniu w poszczególnych zakładach.

Rozwój sieci kanalizacji sanitarnej zapewnić powinien docelowo dostęp dla co najmniej 98% mieszkańców. Ścieki z terenów położonych poza możliwością grawitacyjnego spływu odprowadzane będą w układach pompowych. Tylko zabudowa letniskowa i rozproszona na terenach peryferyjnych pozostawać będzie na rozwiązaniach kanalizacji indywidualnej.

3.9.2 Kanalizacja deszczowa

Rozwój sieci kanalizacji deszczowej powinien zapewniać sprawne odprowadzanie wód opadowych z jezdni ulic, uzupełniać braki kanalizacji deszczowej na terenach intensywnie zurbanizowanych osiedli, wyprzedzać realizację ulic na terenach przeznaczonych do zabudowy. Warunki dla odprowadzania wód opadowych należy zapewnić przez utrzymanie w odpowiednim stanie odbiorników: Dobrzyńki, Pabianki i ich dopływów, oraz rowów melioracyjnych i odwadniających w zlewni rzeki Grabi, przez regulację i konserwację ich koryt oraz budowę zbiorników retencyjnych. Rozwiązania z zakresu kanalizacji deszczowej powinny zapewniać ochronę czystości wód powierzchniowych i ziemi. Niezbędne jest przestrzeganie zasady, iż wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne wprowadzane do wód lub do ziemi z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, centrum miasta, budowli kolejowych, dróg zaliczanych do kategorii krajowych i wojewódzkich oraz powiatowych klasy G, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, powinny przed wprowadzeniem do

odbiornika podlegać oczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wody opadowe umownie czyste, w terenach o niskiej intensywności zabudowy mogą być odprowadzane powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu.

3.10 Kierunki rozwoju zaopatrzenia w gaz

Miasto Pabianice zasilane jest w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm PN 4,0 MPa. Gaz dostarczany jest do sieci przesyłowej i rozdzielczej średniego ciśnienia za pośrednictwem stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I^o zlokalizowanej przy ul. Widzewskiej, o wydajności 6000 Nm³/h i stacji red.-pom. I^o wybudowanej na terenie gminy we wsi Szyńkielew.

Na terenie miasta funkcjonuje mieszany system gazu przewodowego, z przewagą systemu gazu niskiego ciśnienia, który obejmuje swoim systemem $\frac{3}{4}$ odbiorców miasta. System gazu niskiego ciśnienia zasila dwie stacje redukcyjne II^o zlokalizowane na krańcach miasta wschodnim i zachodnim.

W związku z projektowanym urbanistycznym rozwojem miasta oraz z sukcesywną likwidacją uciążliwych lokalnych źródeł ciepła opalanych tradycyjnie opracowano dla miasta i gminy Koncepcję programową gazyfikacji. Zgodnie z przyjętym programem docelowo założono:

- rozbudowę i modernizację istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I^o do wydajności 12000 Nm³/h (obecnie wydajność stacji wynosi 6000 Nm³/h),
- na terenie miasta zostanie zachowana istniejąca sieć gazu średniego ciśnienia z rur stalowych i polietylenowych sukcesywnie remontowanych i modernizowanych,
- rozprowadzanie gazu na terenie miasta zakłada się generalnie nowymi gazociągami pod średnim ciśnieniem,
- istniejąca sieć gazowa niskiego ciśnienia zostanie zachowana na zajmowanym obszarze i sukcesywnie przebudowywana, modernizowana bądź uzupełniana nowymi gazociągami,
- w związku z zachowaniem sieci niskiego ciśnienia w mieście, zachowane będą dwie stacje redukcyjne II^o zasilające tą sieć oraz docelowo zakłada się wybudować nową stację redukcyjną II^o o wydajności 1500 Nm³/h. Lokalizację stacji zaprojektowano przy ul. Kilińskiego,

- w związku z zakładaną sukcesywną likwidacją istniejących lokalnych kotłowni węglowych, będą budowane stacje II^o o odpowiednich wydajnościach i lokalizacji dla potrzeb lokalnych kotłowni co i cwu odbiorców komunalnych, przemysłowych i usługowych.

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia podstawowe odległości bezpieczne od obiektów terenowych należy wyznaczyć zgodnie z aktualnie obowiązującym Rozporządzeniem.

3.11 Kierunki rozwoju zaopatrzenia w ciepło

3.11.1 Miejski system ciepłowniczy

Zakłada się, że docelowo zaopatrzenie miasta w ciepło będzie realizowane z systemu scentralizowanego wody gorącej oraz z systemu lokalnych, małych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie. Obydwa systemy wymagają znacznych nakładów inwestycyjnych na modernizację i rozbudowę w celu sprostanania nowym wymogom ochrony środowiska tj. konieczności zmniejszenia zanieczyszczenia powietrza w mieście.

Scentralizowany system wody gorącej w mieście oparty jest na dwóch podstawowych źródłach ciepła produkujących wodę gorącą: - Ciepłowni Miejskiej o mocy zainstalowanej 95,0 MW i kotłowni „Piaski” o mocy zainstalowanej 23,6 MW. Obydwa źródła posiadają powiązane ze sobą różne co do wielkości rejony zasilania. Ciepłownia Miejska zasila w mieście ok. 80% odbiorców ciepła zlokalizowanych przede wszystkim w północnej, wschodniej i południowej części miasta. W zachodniej części miasta ciepłownia zasila odbiorców zlokalizowanych w rejonie ul. Toruńskiej, Łaskiej, Wileńskiej, Ostatniej i in. (k-7) oraz odbiorców zasilanych przez dawną kotłownię XXX-lecia (k-14).

Kotłownia „Piaski” zasila pozostałe 20% odbiorców. Rejon zasilania tego źródła dotyczy przede wszystkim zachodniej części miasta tj. zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej w os. Piaski.

Rejon zwartej zabudowy w śródmieściu nie wchodzi w obszar działalności kotłowni miejskich ze względu na niemożność wprowadzenia w ten teren sieci rurociągów.

Jednocześnie obciążenie układu przesyłowego energii cieplnej ogranicza możliwości podłączenia dodatkowych odbiorców. Układ przesyłowy wymaga modernizacji przepustowości ciepłociągów.

System przesyłowy ciepła w mieście stanowi promieniowa sieć cieplna pracująca na wydzielone obszary zasilania z dwu ciepłowni. Rozcięcie systemu ma miejsce w komorze k-7 zlokalizowanej w rejonie ulic: Wileńskiej i Tkackiej.

W okresie letnim rozcięcie jest otwarte, bo Ciepłownia Miejska pokrywa potrzeby odbiorców w zakresie ciepłej wody użytkowej.

Ponadto zakłada się zarówno wymianę starzejącej się sieci jak również budowę nowej w technologii rur preizolowanych.

3.11.2 Lokalne źródła ciepła

Na terenie miasta znajduje się ok. 70 kotłowni komunalnych rozproszonych, o małej mocy od 0,12 – 2,10 MW zasilających poprzez lokalną sieć cieplną istniejące osiedla mieszkaniowe, pojedyncze budynki mieszkalne i usługowe. Na dzień dzisiejszy ilość kotłowni zmodernizowanych (gazowych) w stosunku do kotłowni tradycyjnych (węglowych) jest znacząca. Zakłady przemysłowe posiadają również własne scentralizowane źródła ciepła dla potrzeb grzewczych i technologicznych.

Znaczne zagęszczenie lokalizacji kotłowni występuje w zabudowie śródmiejskiej. W związku z nowymi wymogami ochrony środowiska lokalne kotłownie stanowią zagrożenie. Są one uciążliwe i z roku na rok pogarszają stan środowiska naturalnego.

Polityka miasta w zakresie likwidacji tych źródeł ciepła zakłada podmiannę używanych paliw stałych gazem ziemnym w uzupełnieniu olejem opałowym i gazem płynnym oraz innymi ekologicznymi źródłami energii. W związku z zakładaną pełną gazyfikacją miasta, a głównie rozbudową systemu gazu przewodowego średniego ciśnienia, ilość kotłowni ekologicznych będzie **sukcesywnie rosta**.

3.12 Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną

Na terenie miasta istnieją cztery główne punkty zasilania w energię elektryczną redukujące napięcie z: 220/110/15 ; 110/15 ; 110/15/6 (Polfa).

Istniejące źródła energii elektrycznej posiadają niewielkie rezerwy mocy tj. rzędu 30-50 %. GPZ „Maślana” nie posiada możliwości rozbudowy.

Z GPZ-ów wyprowadzona jest sieć rozdzielcza średniego napięcia pracująca na napięciu 15 i 6 kV. Obecnie nie zachodzi konieczność odtworzenia starzejących się obiektów i elementów sieci 110 kV.

Istniejące źródła energii elektrycznej są zlokalizowane we wschodniej części miasta. Z punktu widzenia możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną – tu istnieją najkorzystniejsze warunki dla rozwoju urbanistycznego miasta. Zakładana urbanizacja miasta na terenach półn-zach. (park technologiczny, zabudowa jednorodzinna) oraz na terenach półd-zach. (zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna, usługowa) pociągnie za sobą konieczność budowy nowej stacji 110/15 kV oraz realizację powiązań liniowych zarówno 110 kV jak i SN-15kV.

W celu pokrycia docelowego wzrostu potrzeb mocy w mieście projektuje się budowę nowej stacji transformatorowo – rozdzielczej 110/15 KV GPZ „Pabianice – Zachód”. Rezerwę terenu (1ha) pod w/w stację zaplanowano w zachodniej części miasta przy ul. Łaskiej na terenach składów i bocznic kolejowej. Zasilanie stacji zakłada się z dwutorowej linii napowietrznej 110 kV relacji: Rypułtowice – Łask. Linia została przebudowana przez Zakład Energetyczny w sposób pozwalający na wprowadzenie jej do projektowanej stacji. Zasadniczym uwarunkowaniem budowy GPZ „Pabianice – Zachód” w tym rejonie jest projektowana lokalizacja energochłonnych odbiorców. Lokalizacja projektowanej stacji będzie spełniała wymogi usytuowania w węzłowym punkcie obciążenia oraz prawidłowego rozprowadzenia mocy, z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi GPZ-ami na poziomie napięcia 15 kV. Realizacja stacji umożliwi skrócenie wydłużonych obecnie linii zasilających 15 kV. Wydłużone ciągi kablowe nie zapewniają standardów jakościowych dostarczanej energii ze względu na brak zachowania właściwych parametrów sieci. Jeżeli chodzi o udział istniejących źródeł w pełnym pokryciu mocy docelowej, to należy go rozpatrywać w dwóch aspektach:

- wykorzystanie istniejących obecnie rezerw mocy (80%) i kablowych w PZ „PZPB”,
- rozbudowę GPZ „Rypułtowice” o dodatkową rozdzielnię 15 kV.

W zakresie sieci przesyłowej średniego napięcia zakłada się, że docelowo w mieście będzie obowiązywało napięcie pracy 15 kV.

Dla linii napowietrznych najwyższych napięć tj. 110 i 220 kV wyznacza się strefy bezpieczeństwa w wymiarze maksymalnym uwzględniającym:

- zasady ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym szkodliwym dla zdrowia ludzi i środowiska zgodnie z Dz.U.Nr25 z 17 listopada 1980 r. – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 listopada 1980 r. oraz Monitor Polski Nr 3 - Zarządzenie Min. Górnictwa i Energetyki z dnia 28.01.1985 r.,

- bezpieczne warunki pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych określono w Dz. U. Nr 13 z dnia 10.04.1972 r. – Rozporządzenie Nr 93 Min. Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 28.03.1972 r.

3.13 Kierunki rozwoju telekomunikacji

Stan infrastruktury telekomunikacyjnej jest zadowalający. Sieć obejmuje swoim zasięgiem całe miasto.

Obecnie działa w mieście telefoniczna centrala cyfrowa EWSD o pojemności 29 tys. NN. Centrala jest powiązana światłowodami z centralami telefonicznymi w Łodzi poprzez Ksawerów i Rzgów. Projektowane jest również powiązanie z Łodzią poprzez Bychlew.

Centrala jest wykorzystana w 95 %. W miarę zwiększania potrzeb istnieje możliwość dalszej jej rozbudowy.

Wskaźnik gęstości telefonów w mieście kształtuje się na poziomie 35 NN/100Mk. z tendencją rosnącą.

3.14 Kierunki rozwoju w zakresie gospodarki odpadami

W zakresie gospodarki odpadami należy:

- rozszerzyć selektywną zbiórkę odpadów na obszar całego miasta,
- wprowadzić pełną segregację odpadów na miejskim wysypisku śmieci,
- prowadzić prace analityczne nad docelowym programem utylizacji odpadów (spalanie, kompostowanie lub inne nowe technologie) oraz zabezpieczyć możliwość lokalizacji inwestycji związanych z taką działalnością na terenie miasta.

3.15 Cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym

Celami publicznymi o znaczeniu ponadlokalnym (krajowym, wojewódzkim, powiatowym) są:

- modernizacja drogi krajowej nr 71 w jej docelowym przebiegu (ul. Partyzancka, ul. Warszawska, ul. Rzgowska);
- realizacja przedłużenia ul. Warszawskiej w kierunku południowym jako dojazdu do drogi szybkiego ruchu S-8 (połączenie w węźle „Pabianice Południe”) – elementu układu drogowego aglomeracji, przełożenie drogi wojewódzkiej nr 485 związane z ww. węzłem, częściowo po śladzie dzisiejszej drogi powiatowej nr 3309E (ul. Rydzyńska),
- realizacja fragmentu wschodniej obwodnicy aglomeracji łódzkiej (południowej obwodnicy Pabianic) na odcinkach:
 - od ul. Jankego na wschód do granicy miasta (kierunek Wiskitno),
 - od obecnej drogi wojewódzkiej nr 485 (ul. Jutrzkowicka) do obecnej drogi krajowej nr 14 (Dobroń),
- podniesienie parametrów wraz z modernizacją stacji na linii kolejowej Łódź – Wrocław,
- modernizacja tramwaju regionalnego Ozorków – Zgierz – Łódź – Pabianice,
- utworzenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Neru i Dobrzyńki” w celu odnowy i ochrony doliny rzeki Dobrzyńki – najważniejszego ciągu ekologicznego miasta, będącego elementem wojewódzkiego systemu ekologicznego,
- utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiańskiego”.

Celami publicznymi o znaczeniu lokalnym:

- realizacja projektowanych dróg publicznych (wyszczególnionych na rysunku studium) - w tym zapewniających podłączenie do obwodnicy drogi krajowej nr 14 wraz z sieciami uzbrojenia dla obsługi terenów przewidzianych do urbanizacji,
- realizacja sieci uzbrojenia dla doposażenia technicznego terenów zurbanizowanych lub tych, na których rozpoczęto procesy urbanizacyjne,
- realizacja ciągu zieleni wzdłuż rzeki Pabianki,
- realizacja powiększenia istniejącego cmentarza,

- wprowadzenie dolesień scalających w Woli Zaradzyńskiej i Klimkowiźnie oraz na krawędzi wzdłuż rzeki Dobrzynki,
- realizacja zbiorników małej retencji na rzece Dobrzynce (rejon Szyńkielewa w sąsiedztwie południowej granicy z gminą Pabianice),
- realizacja systemu ścieżek rowerowych.

3.16 Tereny, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp

24 kwietnia 2002 r. Rada Miasta Pabianic podjęła Uchwałę Nr LVII/589/02 zmienioną Uchwałą Nr XLVII/407/05 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 maja 2005r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice z wyłączeniem tych terenów, które są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego sporządzonymi w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W północnej części miasta (rejon ul. Lutomierskiej), w południowej części miasta (rejon ul. Miodowej), we wschodniej części miasta (rejon przedłużenia ul. Gen. Waltera Janke) zasięg terenów rozwojowych ustalonych w zmianie studium jest większy niż w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta.

W/w tereny potraktowano jako docelową kierunkową rezerwę dla rozwoju budownictwa przemysłowego oraz mieszkaniowego jednorodzinne.

Dla tych terenów, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta przeznaczone są dla użytkowania rolniczego, a w zmianie studium stanowią kierunkowe rezerwy, obowiązuje sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasięgi tych terenów wyznaczono na rys. nr 1, przedstawiającym kierunki rozwoju przestrzennego miasta – struktura funkcjonalno – przestrzenna.

Na w/w rysunku zaznaczono również tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Podstawą wyznaczenia tych terenów była analiza porównawcza zasięgu terenów przeznaczonych do urbanizacji w obowiązującym do 31 grudnia 2003 r. miejscowym planie ogólnym zatwierdzonym uchwałą z dnia 14.10.1992 r. nr XXII/226/92 Rady Miasta Pabianic wraz z późniejszymi zmianami (tereny te mają zgody na zmianę

przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne) z zasięgiem terenów przeznaczonych w zmianie studium do urbanizacji. W wyniku porównania w/w zasięgów stwierdzono, iż w zmianie studium powiększono zasięg terenów do urbanizacji w stosunku do planu ogólnego.

Przeanalizowano powyższe tereny pod kątem ich stanu własności, rodzaju i typów gleb oraz klas bonitacyjnych i ich powierzchni. Na tej podstawie wyznaczono na rys. nr 1 zmiany studium, zasięgi terenów wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na inne cele.

4. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ SĄSIADUJĄCYCH GMIN

Z przedstawionych rozwiązań dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego i kierunków polityki przestrzennej miasta Pabianic określa się następujące wnioski dotyczące relacji Pabianic z sąsiednimi gminami:

- Miasto Pabianice – gmina Dobroń
 - rozważenie integracji wschodniej części gminy Dobroń z miastem Pabianice z uwagi na ciągłość struktur urbanistycznych w tym rejonie oraz problemów prowadzenia układów komunikacyjnych i uzbrojenia.
Dotyczy to szczególnie przebiegu zachodniej części południowej obwodnicy Pabianic – przedłużenia ul. gen. Waltera „Janke” (G2/2) wraz z węzłem z trasą do Wrocławia,
 - współdziałanie przy rozwiązywaniu problemów związanych z odwodnieniem terenów położonych w zlewni rzeki Grabi (regulacja rowu odprowadzającego wody opadowe z Klimkowizny , zachodniego odcinka ul. Karniszewickiej i terenów południowo – zachodnich miasta, uwzględnienie przebiegu na terenie Pabianic kolektorów deszczowych oraz rowów otwartych przewidzianych dla odwodnienia części terenu osiedla „Zatorze”,
 - współdziałanie w celu ochrony zasobów komunalnego ujęcia wody „Chechło – Dobroń”.
- Miasto Pabianice – gmina Pabianice
 - ustalenie wspólne miejsc wlotów, przebiegu i przekrojów projektowanej ulicy Z1/2 łączącej ul. Wspólną z ul. Lutomiarską oraz przedłużenia na południe ul. Warszawskiej, jako trasy z Łodzi do Bełchatowa oraz połączenie z projektowaną trasą ekspresową S-8,

- wykorzystanie możliwości włączenia do systemu kanalizacji miasta Pabianice ścieków sanitarnych z terenów gminy Pabianice (Piątkowisko, Bychlew, Jadwinin, Hermanów i Pawlikowice), uwzględnienie przebiegu na terenie Pabianic końcowego odcinka projektowanego kolektora II,
 - współdziałanie w celu ochrony zasobów komunalnego ujęcia wody „Hermanów”,
 - zapewnienie ciągłości granic projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko – Dłutowsko – Grabiańskiego”,
 - zapewnienie ciągłości granic projektowanego Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Dolina Neru i Dobrzyńki”,
 - wspólna realizacja zbiorników retencyjnych na rzece Dobrzyńce: w rejonie wsi Szynkielew oraz na południowej granicy Pabianic,
 - ustalenie przebiegu projektowanej linii wysokiego napięcia 110 kV zakończonej projektowanym RPZ „Zachód” na terenie Pabianic.
- Miasto Pabianice – miasto Łódź
 - ustalenie skrzyżowania ul. Rypułowskiej z projektowaną na terenie Łodzi trasą S-14 (bis) łączącą się z trasą S-14,
 - współdziałanie przy rozwiązywaniu problemów w zakresie odprowadzania wód opadowych,
 - zapewnienie ciągłości granic projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Neru i Dobrzyńki”.
 - Miasto Pabianice – Gmina Ksawerów
 - ustalenie przekrojów trasy komunikacyjnej Łódź-Belchatów oraz ul. Widzewskiej biegnącej wzdłuż wspólnej granicy.
 - Miasto Pabianice – gmina Rzgów
 - wspólne ustalenie przebiegu i przekroju przedłużenia ku wschodowi południowej obwodnicy Pabianic - ul. gen. Waltera „Janke”, jako trasy (G2/2) prowadzonej do wschodniego obejścia Łodzi,
 - zapewnienie ciągłości granic projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko – Dłutowsko – Grabiańskiego”.

5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ

Niniejsze opracowanie jest zmianą „Studium” z 1999 spowodowaną przesłankami formalnymi i merytorycznymi omówionymi w pkt 1 opisu. W związku z tym przyjęte rozwiązania są kontynuacją, z aktualizacją polegającą na dostosowaniu do: obowiązującej procedury formalno-prawnej, ustaleń planu województwa łódzkiego, zamierzeń władz samorządowych w sferze polityki społeczno-gospodarczej i koncepcji przekształceń zainwestowania miejskiego oraz uchwał dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zgłoszonych do zmiany studium wniosków.

Przyjęte rozwiązania mają gwarantować realizację celu generalnego oraz celów strategicznych opisanych w pkt 2 opisu.

Dla osiągnięcia celu generalnego ustalono szereg celów strategicznych, z których te które mają odzwierciedlenie w sposobie zagospodarowania przestrzeni uwzględniono w zmianie studium.

Zgodnie z powyższym w zmianie studium utrzymano zrównoważony kierunek rozwoju przestrzennego miasta w okresie najbliższym, w perspektywie, jak również w okresie kierunkowym. Przede wszystkim należy dokonać zasadniczej poprawy zagospodarowania przestrzennego na obszarze całego miasta ze szczególnym uwzględnieniem struktur śródmiejskich. Nadrzędnymi działaniami dla uzyskania pozytywnych efektów pozostają:

- ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- porządkowanie i przekształcenie istniejących struktur zabudowy miasta w kierunku uzyskania ładu przestrzennego i pełnego wyposażenia technicznego w urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- eliminowanie kolizji przestrzennych poprzez określenie funkcji wiodących oraz przez ustalenie odpowiednich zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w odniesieniu do elementów objętych ochroną,
- poprawienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych miasta z gminami ościennymi i regionem, w tym wpisanie struktury komunikacyjnej i przestrzennej miasta w układ projektowanych tras zewnętrznych krajowych i wojewódzkich,

- zmniejszanie uciążliwości przez likwidację źródeł uciążliwości, restrukturyzację przestrzeni, realizację odpowiednich stref zieleni (w tym zwiększenie powierzchni terenów miejskiej zieleni urządzonej),
- rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego miasta,
- rozbudowa i modernizacja systemu wodno-kanalizacyjnego,
- racjonalizacja gospodarki cieplnej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta wyróżniono następujące główne strefy funkcjonalne:

- obszar śródmieścia,
- strefę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami usytuowaną wokół śródmieścia, ze wskazanymi największymi terenami rozwojowymi w części południowej miasta (zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna) oraz w części wschodniej (zabudowa jednorodzinna),
- strefę zabudowy przemysłowej wzdłuż ul. Partyzanckiej, opartą częściowo o istniejące zagospodarowanie wraz ze wskazanymi terenami rozwojowymi w części północnej miasta,
- strefę doliny rzeki Dobrzyńki i Pabianki z zielenią zurbanizowaną w obszarze zainwestowania miejskiego oraz lasem miejskim, terenami łągowymi i terenami wskazanymi do dolesień (w części północnej miasta) o największych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- strefę terenów otwartych rolniczych położonych na obrzeżach miasta przy jego granicach administracyjnych.

Ww. strefy powiązane są ściśle z projektowanym, docelowym układem komunikacyjnym miasta, który powiązany jest w węzłach „Pabianice – Konstantynów”, „Rypułtowska”, „Pabianice Południe”, z układem zewnętrznych dróg ekspresowych (S-14, S-8) oraz drogą klasy GP (14 BIS). Odpowiednie ukształtowanie układu komunikacyjnego miasta oraz ww. zewnętrzne powiązania mają za zadanie eliminować ruch prowadzony obecnie przez drogi krajowe nr 14 i 71 z obszarem śródmieścia miasta.

Zrównoważony rozwój podstawowych funkcji zagospodarowania miasta powinien być przeprowadzony na zasadach harmonizowania interesów publicznych i prywatnych z zachowaniem wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. Służą temu ustalenia zawarte w zmianie studium w jego warstwie graficznej

i opisowej. Całość ustaleń obejmuje wszystkie występujące w strukturze miasta funkcje podstawowe z określeniem ich sposobu użytkowania. Ustalenia odnoszą się również do całości występującej problematyki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych.

Ustalenia graficzne określają:

Rys. nr 1 – kierunki rozwoju przestrzennego miasta Pabianic - struktura funkcjonalno-przestrzenna:

- granice i linie rozgraniczające,
- kierunki rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- kierunki rozwoju obszarów niezurbanizowanych,
- kierunki kształtowania układu komunikacyjnego,
- kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego,
- kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
- inne;

Rys. nr 2 – Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - zasady uzbrojenia: wodociągi, kanalizacja sanitarna i deszczowa:

- ideogram głównych istniejących i projektowanych sieci,

Rys. nr 3 – Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - zasady uzbrojenia: elektroenergetyka, gaz, co:

- ideogram głównych istniejących i projektowanych sieci.

Ustalenia opisowe odnoszą się do poszczególnych typów zagospodarowania przestrzennego wyszczególnionych poniżej i określają dla nich funkcje uzupełniające, zasady przekształceń i rehabilitacji, porządkowania, ochrony lokalnych elementów systemów przyrodniczych i ładu przestrzennego.

Są to:

- tereny funkcjonalnego śródmieścia:
 - zabudowy usługowej – CU,
 - zabudowy wielorodzinnej , śródmiejskiej i intensywnej (mieszanej, mieszkaniowo-usługowej) – WŚ;
- tereny zabudowy mieszkaniowej:
 - zabudowy wielorodzinnej – MW,
 - zabudowy jednorodzinnej – MN,
 - zabudowy letniskowej – ML,

- tereny zabudowy usługowej – U, U/Z, U/MN,
- tereny produkcyjno-usługowe – P-U/Z, P-U, PG,
- tereny komunikacji – KP, KK, ulice: główne – G, zbiorcze – Z, lokalne – L, dojazdowe – strukturalne,
- tereny infrastruktury technicznej – IT,
- tereny zieleni – Z, ZL,
- tereny użytkowane rolniczo – RŁ, R.

W ramach wyżej wymienionych terenów wyszczególniono te, które wymagają przekształceń i rehabilitacji.

Ponadto określono: kierunki zabezpieczenia wymogów obronności, w tym oznaczono tereny zamknięte, a także kierunki i zasady ukształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Kierunki rozwoju systemu komunikacji zawierają opis:

- podstawowej sieci uliczno-drogowej, wraz z jej powiązaniem z trasami zewnętrznymi,
- komunikacji zbiorowej,
- układu kolejowego,
- systemu dróg rowerowych.

Kierunki rozwoju systemów infrastruktury ustalają źródła zaopatrzenia i warunki dla zabezpieczenia kierunków rozwoju przestrzennego w zakresie: modernizacji, rozbudowy, budowy i nowych technologii obiektów i sieci - w zakresie zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej, zaopatrzenia w energię elektryczną, w ciepło i gaz oraz komunalnej gospodarki odpadami.

Dodatkowo wyszczególniono: cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym oraz określono zasięgi terenów wymagających opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Całość ustaleń zawartych w zmianie studium pełni rolę stymulowania i wspomaganie rozwoju gospodarczego miasta .

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Pabianicach

mgr Jerzy Marynowski

