



II ZASTĘPCA
PREZYDENTA
MIASTA PABIANIC

Pabianice, 18 marca 2026 r.

UZASADNIENIE

odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: ul. Stefanii Sempołowskiej i Jana Pawła II w Pabianicach
(Uchwała Nr XXXIX/413/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r.)

Sporządzono na podstawie art. 49 ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

1. Charakter działań przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Stefanii Sempołowskiej i Jana Pawła II w Pabianicach:

a) stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszych realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć

Ustalenia projektu nowego planu w porównaniu do zapisów planistycznych obowiązujących obecnie wprowadzają zmiany w przeznaczeniu terenu objętego opracowaniem z przeznaczenia pod usługi publiczne lub komercyjne, w tym rzemiosła, o uciążliwości nieprzekraczającej granic terenu (działki) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nastąpi zatem odejście od dotychczasowej usługowej funkcji terenu (jako podstawowej) na rzecz wprowadzenia funkcji mieszkaniowej – chronionej akustycznie. Ponadto w zapisach tworzonego planu wprowadzone zostaną modyfikacje dotychczasowych zasad zabudowy polegające na dostosowaniu ich do określonej powyżej funkcji podstawowej terenu. W odniesieniu do projektowanych warunków zagospodarowania terenu (działek) projekt planu ustala możliwość przeznaczenia max. 60% powierzchni terenu inwestycji pod zabudowę oraz pozostawienia minimum 30% terenu inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej. Oznacza to wzrost terenów zielonych przy pozostawieniu niezmienną maksymalną powierzchnię zabudowy. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala ogólne ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w tym przedsięwzięć związanych z realizacją zabudowy w obszarze planu. Na podstawie nowego planu realizowana będzie głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z rekreacją związaną z podstawową funkcją terenu. Ewentualna zabudowa usługowa będzie mogła stanowić jedynie uzupełnienie funkcji podstawowej. W ten sposób zawężą się ustalenia obowiązującego planu miejscowego do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako przeznaczenia podstawowego omawianego terenu. Wskaźniki i parametry zabudowy (w tym minimalna powierzchnia biologicznie czynna i maksymalna powierzchnia zabudowy) dostosowane zostały do konkretnych potrzeb

inwestycyjnych Gminy Miejskiej Pabianice. Usytuowanie, rodzaj i skala opisanych zmian w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego miejscowego planu ma charakter lokalny. Projekt planu nie wyznacza ram dla późniejszych realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Nowe ustalenia planu miejscowego dla opisanego terenu będą miały na celu dążenie do racjonalnego zagospodarowania przestrzeni z zachowaniem ładu przestrzennego.

b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach

Działania przewidziane w nowym miejscowym planie powiązane są z innymi dokumentami, w szczególności wymienionymi poniżej i nie stoją w sprzeczności z działaniami w nich przewidzianymi:

- Strategią Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+ przyjętą Uchwałą Nr 2/2016 Rady Stowarzyszenia Łódzki Obszar Metropolitalny z dnia 24 marca 2016 r. , zaktualizowaną 29 września 2022 r. uchwałą Nr 12/2022,
- Strategią Rozwoju Miasta Pabianice na lata 2023–2030 przyjętą uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach Nr LXVII/649/23 z dnia 20 lipca 2023 r.
- „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pabianic” przyjętym uchwałą Nr XVIII/184/99 Rady Miasta Pabianic z dnia 01.12.1999 r. (zmienionym uchwałą nr XXVII/316/12 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20.06.2012 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pabianic”), wraz z opracowaną na jego potrzeby *Prognozą oddziaływania na środowisko*,
- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice (uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach Nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006 r., publikacja: Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 330, poz. 2552 z dnia 27.09.2006 r.),
- Prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze opracowaną dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice.

c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska.

W ustaleniach tworzonego planu miejscowego przewiduje się zagwarantowanie racjonalnego i zharmonizowanego z otoczeniem zagospodarowania terenów położonych w rejonie ulic: Stefanii Sempołowskiej i Jana Pawła II, co przyczyni się do zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zapewnienia właściwych warunków technicznych eksploatacji obiektów oraz dostępu do dróg publicznych i mediów

Charakter działań wynikających z ustaleń opracowywanego planu miejscowego nie będzie stał na przeszkodzie we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska.

d) powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska.

Projekt nowego planu miejscowego dotyczy terenu w pełni zurbanizowanego, o utrwalonej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonego w centrum zabudowy, o utrwalonej funkcji mieszkaniowej, zarówno wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej oraz sąsiadującego z terenem szkoły. Przeznaczenie terenu objętego projektem planu miejscowego jest zgodne ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pabianic”. Ponadto dotychczasowe przeznaczenie terenu objętego opracowaniem podlegało już ocenie w prognozie

oddziaływania na środowisko opracowanej dla obowiązującego na omawianym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie przewidywana tu funkcja mieszkaniowa będzie miała zdecydowanie mniejszy wpływ na środowisko, niż dotychczasowa funkcja usługowa.

2. Rodzaj i skala oddziaływania na środowisko, a w szczególności:

a) prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań

Charakter proponowanych zmian w stosunku do planu obowiązującego, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ proponowanych zmian nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Działania mogące mieć miejsce na terenach położonych w rejonie ulic: Stefanii Sempołowskiej i Jana Pawła II w wyniku realizacji ustaleń opracowywanego planu miejscowego nie będą negatywnie wpływać na środowisko terenu objętego opracowaniem oraz na tereny sąsiadujące. Potencjalne oddziaływanie negatywne może wystąpić jedynie na etapie realizacji inwestycji (modernizacja istniejących obiektów, realizacja ewentualnej przebudowy istniejących obiektów) i będzie mieć charakter miejscowy, krótkotrwały oraz odwracalny.

b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.

Realizacja ustaleń opracowywanego planu będzie dotyczyć tylko i wyłącznie terenów nim objętych oraz nie będzie oddziaływać na tereny sąsiednie. Realizacja tych ustaleń nie będzie miała dodatkowego wpływu na stan środowiska naturalnego, w stosunku do tego, który został określony w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej w trakcie sporządzania obecnie obowiązującego dla omawianego terenu planu miejscowego.

Nie przewiduje się wystąpienia w ramach realizacji opracowywanego planu oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.

Ponadto należy zauważyć, iż teren objęty planem jest już docelowo zagospodarowany i urządzony. Projektowana zmiana ma na celu uporządkowanie stanu faktycznego, w tym zasad zagospodarowania działek.

c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska

Realizacja ustaleń opracowywanego planu miejscowego nie będzie skutkowała możliwością wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska.

Nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Omawiany obszar jest obecnie częściowo wyposażony w infrastrukturę techniczną (woda, kanalizacja, sieć ciepła) z sieci zlokalizowanych częściowo poza obszarem nowego planu - w sąsiadujących z nim ulicach. Istnieje możliwość doposażenia omawianego obszaru w pozostałą infrastrukturę techniczną z sieci zewnętrznych zlokalizowanych poza nim.

W wyniku rozwiązań będących skutkiem realizacji nowego planu nie będzie miało miejsca przekroczenie standardów jakości środowiska lub nadmiernie intensywne wykorzystanie terenu.

3. Cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko:

a) Obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się na obszarze Natura 2000 ani w jego sąsiedztwie oraz na obszarach posiadających znaczenie dla dziedzictwa kulturowego - nie jest objęty ochroną konserwatorską i archeologiczną. Realizacja postanowień nowego planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione (nie występują na niniejszym terenie). Skala zmian zagospodarowania i położenie omawianego obszaru stanowi o tym, że nie powstaną oddziaływania ingerujące w chronione siedliska, czy też wpływające na populacje zwierząt.

b) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym

Omawiany obszar nie jest objęty żadną inną formą ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także nie podlega ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

4. Podsumowanie

Reasumując, projekt opisanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Stefanii Sempołowskiej i Jana Pawła II w Pabianicach obejmuje niewielką modyfikację wcześniej przyjętych ustaleń planistycznych, polegającą na utrwaleniu istniejącej funkcji tego terenu, czyli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nie wyznacza ram dla późniejszych realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jego zapisy stanowią niewielką modyfikację wcześniej przyjętych ustaleń planistycznych, polegającą w zasadzie jedynie na korekcie warunków dotyczących zagospodarowania terenu objętego projektem planu miejscowego oraz ustalenia zgodnego ze stanem faktycznym przeznaczenia terenu. Projekt planu nie przewiduje realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem potencjalnej realizacji infrastruktury technicznej związanej z istniejącą zabudową (fragmenty sieci uzbrojenia terenu).

II ZASTĘPCA
Prezydenta Miasta Pabianic

Dawid Zakrzewski