

# **ZAŁ:11**

## ***Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna***

*opracowana dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) dla inwestycji pn.:*

*Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi w parter budynku wraz z jednoczesną budową parkingów zewnętrznych, dojazdów i dojść do budynku oraz infrastruktury technicznej w miejscowości Pabianice, przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4, na działkach o nadanych numerach ewidencyjnych: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb 0012 P-12)*



***JF Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Pabianicach  
ul. Sempołowskiej 4, 95-200 Pabianice***

***Pabianice 2022***

**Zespół projektantów:**

**mgr inż. arch. kraj Ilona Chlebna**

*uprawniona na podstawie art. 5 ustawy  
z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym*

**Specjalista planowania przestrzennego  
upr. z art. 5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym**

**mgr inż. arch. kraj. Ilona Chlebna**

**dr inż. arch. Tomasz Krotowski**

*wpisany na listę izby samorządu  
zawodowego architektów posiadający  
uprawnienia budowlane do projektowania  
bez ograniczeń w specjalności  
architektonicznej (32/LOOKK/2018)*

**dr inż. arch. Tomasz Krotowski**  
**upr. bud. 32/LOOKK/2018**



## SPIS TREŚCI

I.	PODSTAWA OPRACOWANIA .....	4
II.	STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....	5
III.	UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ .....	21
IV.	PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....	24
V.	ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZEWIDZIANEJ W KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ .....	33
VI.	POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI .....	36
VII.	ANALIZA MOŻLIWOŚCI ZAINWESTOWANIA OBSZARU INWESTYCJI W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP, STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PABIANIC ORAZ STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH PRZYJĘTYCH DLA MIASTA PABIANICE .....	38
VIII.	ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI W ZAKRESIE SPEŁNIENIA WARUNKÓW FORMALNO – PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH POTENCJALNEGO LUB ZNACZĄCEGO WPŁYWU NA ŚRODOWISKO .....	45
IX.	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI ZWIĄZANY Z BRYŁĄ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO .....	46
X.	ZGODNOŚĆ LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ W ODNIESIENIU DO PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	49





**1. Podstawa opracowania:**

- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538);
- Uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.11.2021 r. poz. 5075);

**2. Przepisy odrębne:**

- Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1588 z późn. zm);
- Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, z późn. zm.) .
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm. );
- Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839);
- Materiały kartograficzne i ewidencyjne dla działek stanowiących teren inwestycji oraz działek położonych w analizowanym obszarze;
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.0.124 t.j.);
- Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U.2019 poz. 1311.);
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.);
- Ustawia z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1371);

- 3. Materiały kartograficzne i ewidencyjne dla działek 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 stanowiących teren inwestycji przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;**

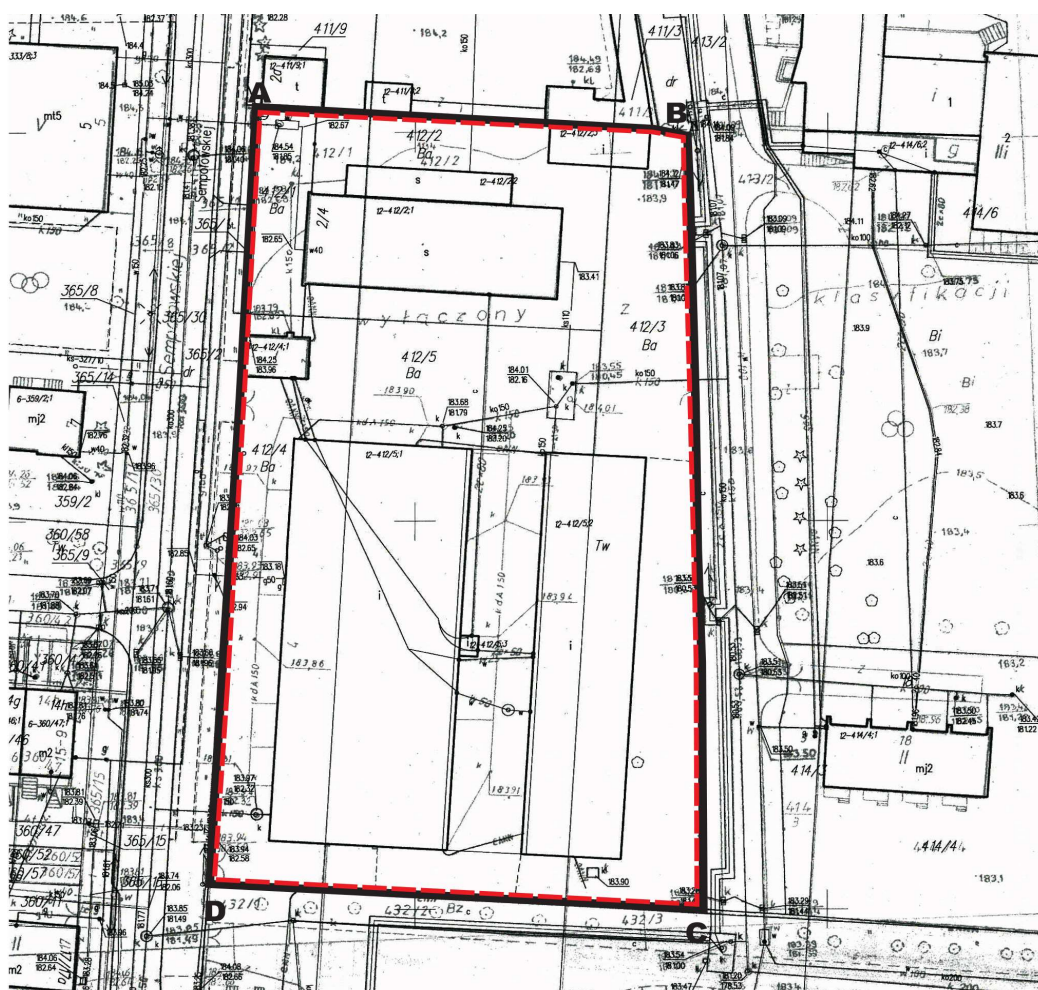
# STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## 1. PODSTAWOWE I UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Opracowana koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o podstawowej funkcji mieszkaniowej, uzupełnionej funkcją usługową zlokalizowaną w parterze budynku wraz z jednoczesną realizacją infrastruktury technicznej i drogowej w ramach zabudowy uzupełniającej, niezbędnej do obsługi zabudowy mieszkaniowej.

Teren inwestycji mieszkaniowej dotyczy działek nr ewid.: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb 0012 P-12) położonych miejscowości Pabianice, przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4 na terenie woj. Łódzkiego.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów wydanym przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach, Wydział Geodezji, ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice, stanowi własność inwestora: JF INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ul. Stefanii Sempołowskiej 4, 95-200 Pabianice. Własność nieruchomości nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 ustanowiono na podstawie ksiąg wieczystych o nr: LD1P/00021219/8.



GRANICA TERENU INWESTYCJI (DZIAŁKI NR EW. 412/1,  
412/2, 412/3, 412/4, 412/5)

GRANICA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA TERENU  
INWESTYCJI NA NIERUCHOMOŚCI PRZYLEGŁE

Podstawową funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącą ponad 50% powierzchni zabudowy terenu inwestycji oraz powierzchni użytkowej budynku określa się jako: funkcję mieszkaniową w ramach projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzupełniające funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu określa się jako: funkcję usługową w ramach projektowanych trzech lokali usługowych w parterze budynku mieszkalnego, komunikacyjną w ramach projektowanych dojazdów, dojść, parkingów i garaży, biologicznie czynną w ramach trawników, powierzchni zielonego dachu, parkingów wykonanych z kraty trawnikowej oraz techniczną w ramach terenów przeznaczonych pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej. Wyżej wymienione funkcje określa się jako uzupełniające, niezbędne do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiącej podstawową funkcję projektowanej zabudowy.

## **2. STRUKTURA FUNKCJONALNA I PRZESTRZENNA ZABUDOWY TERENU INWESTYCJI ZGODNIE ZE SUIKZP MIASTA PABIANICE**

Teren inwestycji położony jest zgodnie z opracowaną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianice strukturą przestrzenną miasta – na terenie Zespołu „B” – stanowiącego jednostkę urbanistyczną o ukształtowanej strukturze i zabudowie. Struktura zabudowy stworzona jest przez zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w części zachodniej, oraz jednorodzinnej w części wschodniej. W ramach opracowanej struktury zabudowy dla miasta Pabianice na terenie zespołu „B” znajduje się istniejący kompleks urządzeń sportowych z dopuszczeniem rozbudowy, oraz obiekty sakralne wraz z ukształtowaną przestrzenią publiczną. Przewiduje się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w południowej części jednostki z możliwością lokalizacji głównie zabudowy jednorodzinnej. W przypadku budynków wielorodzinnych opracowana w suikzp struktura przestrzenna miasta Pabianice w zespole „B” określa intensywność zabudowy do 0,8. Uwzględniając zarówno stan użytkowania poszczególnych terenów, podjęte decyzje administracyjne i ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice, określono przeznaczenie terenów przeznaczonych pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej w strukturze funkcjonalnej miasta jako terenu usługowe, struktura funkcjonalna w ramach terenów oznaczonych symbolem „U” dopuszcza również realizację funkcji mieszkaniowej uznając ją za uzupełniającą.

Rada Miejska podjęła również uchwałę nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.11.2021 r. poz. 5075) w której na obszarze objętym inwestycją mieszkaniową przewidziano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do VI kondygnacji nadziemnych co świadczy o tym, że inwestycja objęta niniejszą koncepcją jest zgodna z przyjętymi na terenie strefy C kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice.

## **3. ISTNIEJĄCA STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Teren inwestycji dotyczy działek nr ewid.: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 położonych w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0012 P-12), w gm. Pabianice. Lokalizacja terenu inwestycji dotyczy obszarów położonych w bezpośrednim rejonie drogi publicznej, ul. Sempołowskiej i Jana Pawła II. Działki objęte koncepcją inwestorską są częściowo zabudowane, znajdują się na nich trzy budynki stanowiące zabudowę o funkcji przemysłowej oraz zadaszona wiata przeznaczone do wyburzenia. Zgodnie z ewidencją gruntów działki nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 stanowią użytki o nadanej klasyfikacji: „Ba” (tereny przemysłowe). Teren przedmiotowej inwestycji, w przeszłości był wykorzystywany jako teren produkcyjny, na terenie w/w działek funkcjonował zakład produkcyjny Polska Dystrybucja Alkoholi Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4 w Pabianicach. Nieruchomości przeznaczone pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej zlokalizowane są na terenie Zespołu „B” – stanowiącego jednostkę



urbanistyczną o ukształtowanej strukturze i zabudowie. Działki stanowiące teren inwestycji zlokalizowane są w terenie skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej z podziałem na zabudowę wielorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną kształtujące się wzdłuż osi ul. Stefanii Sempołowskiej. Obejmują one tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w różnych formach i intensywnościach, zarówno jako obiekty wolnostojące, bliźniacze, szeregowe atrialne oraz zespoły małych domów mieszkalnych obejmujących od 4 do 6 lokali mieszkaniowych. W stosunku do zabudowy o funkcji mieszkaniowej w istniejącej strukturze zabudowy występują obiekty o funkcjach uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej tj. obiekty usługowe stanowiące usługi komercyjne, administracji publicznej, obiekty edukacyjne, obiekty sakralne, obiekty handlowo-usługowe. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszą również obiekty towarzyszące tj. budynki gospodarcze, garażowe, tereny parkingów publicznych przy osiedlach zabudowy wielorodzinnej oraz obiekty rekreacji i sportu (tj. przyszkolne i osiedlowe place zabaw, stadion Pabianickiego Towarzystwa Cyklistów). Wyżej wymienione stanowią zabudowę o funkcjach uzupełniających, niekolidujących z dominującą w terenie funkcją mieszkaniową o ograniczonym oddziaływaniu środowiskowym, nie powodującym ujemnego oddziaływania akustycznego i transportowego na otoczenie. Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze z możliwością powstawania nowej zabudowy i uzupełniania zabudowy już istniejącej. Planowana przez inwestora lokalizacja inwestycji mieszkaniowej swoim przeznaczeniem i architekturą zbliżona jest do istniejących w obszarze analizowanym budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Stanowiąc będą kontynuację funkcji i formy zabudowy nie zakłócając ładu przestrzennego w tym rejonie, ani zasad dobrego sąsiedztwa.

W ramach analizy urbanistycznej funkcji oraz struktury zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzonej w promieniu do 200,0m od granic terenu inwestycji zinwentaryzowano ponad 14 budynków stanowiących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości i strukturze zabudowy nawiązującej do projektowanej inwestycji (budynki o wys. V kondygnacji nadziemnych na planie prostokąta lub kwadratu zlokalizowane na terenie działek nr ew.: 333/8, 333/4, 333/5, 332/17, 332/18, 331/29, 331/26, 331/30, 331/7, 175/6, 178, 175/11).

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji zinwentaryzowano istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie działki nr ew. 411/4 (1 budynek mieszkalny). Po zachodniej krawędzi jezdni ul. Stefanii Sempołowskiej zinwentaryzowano 4 budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości V kondygnacji nadziemnych. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną o wysokości V kondygnacji kształtuje się również w układzie równoległym względem ul. Sempołowskiej, ul. Piotra Bardowskiego, ul. Trębackiej i ul. Próżnej. Teren inwestycji od strony północnej poprzez ciąg ul. Jana Pawła II graniczy z parcelami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od strony zachodniej sąsiaduje z parcelami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną w układzie punktowym i liniowym), od strony wschodniej sąsiaduje z terenem szkoły podstawowej i towarzyszącymi im terenami rekreacji i sportu a od strony południowej sąsiaduje z terenami stadionu Pabianickiego Towarzystwa Cyklistów.

Usytuowanie terenu inwestycji względem dostępu do komunikacji publicznej, edukacji na poziomie podstawowym oraz dostępu do terenów rekreacji i sportu, jak również parametry projektowanej zabudowy tj. wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego spełniają warunki § 4 uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic.

## **Wnioski:**

- 1) *Struktura funkcjonalna i przestrzenna opracowana w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pabianice uwzględnia możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej ale tylko jako „zabudowy uzupełniającej” w stosunku do przeznaczenia podstawowego tj. zabudowy usługowej. Obowiązujący mpzp opracowany na podstawie suikzp miasta Pabianice wyklucza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jako zabudowy o przeznaczeniu podstawowym na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5.*

- 2) *Rada Miejska podjęła Uchwałę nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.11.2021 r. poz. 5075) w której na obszarze objętym inwestycją mieszkaniową przewidziano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do VI kondygnacji nadziemnych co świadczy o tym, że inwestycja objęta niniejszą koncepcją jest zgodna z przyjętymi na terenie strefy C kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice*
- 3) *Inwestycja dotycząca realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr ew.: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 położonych w obrębie „0012 P-12” w granicach administracyjnych miasta Pabianice, stanowić będzie kontynuację funkcji i struktury zabudowy w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu na działkach sąsiadujących z terenem inwestycji.*

#### **4. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – SZCZEGÓŁOWA CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI**

W ramach wyznaczonego terenu inwestycji na działkach nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 w obrębie P-12 w mieście Pabianice projektuje się:

**1) Budynek mieszkalny wielorodzinny** – Projektowany obiekt mieszkalny wielorodzinny został zaprojektowany jako budynek składający się z trzech powtarzalnych fragmentów, połączonych ze sobą kondygnacją parteru. Budynek posiada wysokość 5 kondygnacji nadziemnych + parter (w sumie 6 kondygnacji). Budynek mieszkalny został zakwalifikowany w grupie wysokości średniowysokiej SW oraz został zakwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi ZLIV. Bryła budynku składa się z trzech modułów/brył w kształcie litery „L” połączonych ze sobą w parterze łącznikiem. Budynek mieszkalny wielorodzinny, wyposażono w węzeł cieplny, pomieszczenie teletechniczne, rozdzielnię c.o., rozdzielnię elektryczną, komórki lokatorskie, garaże, pomieszczenie gospodarcze, lokale mieszkalne i usługowe. Komunikacja pionowa realizowana poprzez wydzielone klatki schodowe oraz dźwigi osobowe. Front budynku zlokalizowany od ulicy Stefanii Sempołowskiej - z tej strony na parterze zlokalizowane są 3 lokale usługowe oraz wejścia do trzech z sześciu klatek schodowych, obsługujących lokale mieszkalne. Pozostałe klatki znajdują się od strony wschodniej oraz północnej projektowanego budynku. Budynek podzielono na część usługowo-garażowo-gospodarczą zlokalizowaną w parterze budynku oraz część mieszkalną na pozostałych 5 piętrach. Od strony wschodniej parter budynku zajęty jest przez garaże zamknięte dla 74 samochodów osobowych z wjazdem z dziedzińca oraz bezpośrednio od ulicy Stefanii Sempołowskiej. Pomieszczenia na odpady stałe zlokalizowano w każdej z trzech części budynku obok wejścia do obiektu oraz na tyłach działki. Mieszkania od strony wschodniej oraz zachodniej posiadają balkony, natomiast od strony południowej i północnej tylko w skrajnych ścianach budynku. Na szóstym piętrze lokale mieszkalne posiadają loggie. Powierzchnię dachu stanowią tereny biologicznie czynne. Budynek (w części parterowej) udostępniony będzie dla osób niepełnosprawnych (wejście bezpośrednio z poziomu ciągu pieszego).

W budynku przewidziano możliwość adaptacji mieszkań na potrzeby osób niepełnosprawnych na każdej z kondygnacji. W koncepcji przyjęto wszystkie klatki schodowe wyposażone w windy. W budynku zaprojektowano max 127 lokali mieszkalnych, powierzchnia najmniejszych mieszkań wynosi 30,86m<sup>2</sup>, powierzchnia średnich mieszkań wynosi 51,40 m<sup>2</sup> a powierzchnia największych mieszkań wynosi 73,14 m<sup>2</sup>.



## Parametry architektoniczne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- Kształt dachu - płaski, kąt pochylenia połaci dachowych - **od 1° do 3°**;
- Szerokość elewacji frontowej - **90,93m** (szerokość elewacji frontowej tj. długość ściany budynku zwrócona frontem do drogi dojazdowej – ul. Stefanii Sempołowskiej);
- Długość budynku – **39,35m**;
- Powierzchnia zabudowy – **2 221,05 m<sup>2</sup>** ;
- Wysokość zabudowy: **19,43m** - wysokość całkowita budynku w najwyższym punkcie - budynek średniowysoki (SW) - wysokość całkowitą budynku określoną na 19,43m ustalono w zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.):
  - Wysokość mierzona od poziomu terenu do poziomu górnych warstw stropodachu= 19,43m
  - Poziom terenu= -0,02
  - Poziom parteru= ± 0,00
  - Poziom attyki= +19,53

WYKAZ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA WSZYSTKICH KONDYGNACJACH BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO	
<b>P0</b>	1799,16 m <sup>2</sup>
<b>P1</b>	1483,71 m <sup>2</sup>
<b>P2</b>	1484,15 m <sup>2</sup>
<b>P3</b>	1487,21 m <sup>2</sup>
<b>P4</b>	1487,18 m <sup>2</sup>
<b>P5</b>	1405,69 m <sup>2</sup>
<b>SUMA</b>	<b>9147,10 m<sup>2</sup></b>

**Fundament pod ścianami konstrukcyjnymi** - Budynek będzie posadowiony na żelbetowych ławach fundamentowych - przyjmuje się poziom przemarzania gruntu 100cm. Szczegółowe opracowanie starterów, słupów i rdzeni żelbetowych oraz geometria i zbrojenie fundamentów wg opracowania konstrukcyjnego na etapie pozwolenia na budowę.

### Ściany konstrukcyjne:

**ściany zewnętrzne** - ściany zewnętrzne dwuwarstwowe w technologii murowanej z pustaków ceramicznych o grubości 25cm (np. pustak MEGA MAX) ocieplone styropianem o grubości 20cm;

**ściany wewnętrzne** – konstrukcyjne - Wewnętrzne ściany konstrukcyjne wykonane w technologii murowanej z pustaka ceramicznego o grubości 25cm (np. pustak MEGA MAX);

**ściany działowe** - wewnętrzne ściany niekonstrukcyjne wykonane w technologii murowanej o grubości 12cm z pustaków ceramicznych (np. pustak miniMAX);

**Odwodnienie** - odwodnienie dachu budynku za pomocą wpustów dachowych do wewnętrznych pionów kanalizacji deszczowej i poprzez zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno – rozszczajających, a odwodnienie utwardzeń i parkingów wokół budynku przez osadnik piasku i separator substancji ropopochodnych do wyżej wymienionych zbiorników.

**Schody wewnętrzne** - schody wewnętrzne zaprojektowane jako dwubiegowe, prefabrykowane żelbetowe.

**Strop** - nad parterem oraz I, II, III IV i V piętrem zaplanowano projekt stropu z płyt kanałowych.

**Stropodach** - stropodach o kącie nachylenia do 3%. Warstwę konstrukcyjną grubości 15cm stanowić będzie strop z płyt kanałowych. Na stropie projektuje się systemowy „dach zielony”.

**W ramach zabudowy o funkcji uzupełniającej w stosunku do podstawowej funkcji mieszkalnej projektuje się:**

- 1) **Lokale usługowe** – trzy lokale usługowe zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego o łącznej powierzchni nie większej niż **158,0m<sup>2</sup>**
- 2) **Dojazdy** – dojazdy utwardzone spełniające rolę dojazdów do budynku, miejsc parkingowych, garażowych oraz punktów selektywnej zbiórki odpadów urządzone na działkach: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 o łącznej powierzchni **1839,41m<sup>2</sup>**. **Obsługa przeciwpożarowa terenu inwestycji będzie zapewniona jedynie poprzez ul. Sempołowską.**
- 3) **Projektowane dojścia do budynków – z płyt betonowych** na działkach nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 o łącznej powierzchni **216,56m<sup>2</sup>**, zapewniające dostęp do budynku, łączące się z istniejącym ciągiem pieszym w ul. Stefanii Sempołowskiej.

***Przyjęte parametry dla projektowanej komunikacji wewnętrznej:***

- Dojazdy od minimum 5,0m do max. 7,09m
  - Pas zieleni/zatoki parkingowe – od 1,0m
  - Dojścia – od 1,5 m do 2,5m
- 4) **Zjazdy z drogi publicznej do obsługi terenu inwestycji** – do wszystkich działek będących własnością inwestora zapewniono dostęp za pośrednictwem dwóch projektowanych zjazdów z ul. Sempołowskiej. Zjazdy publiczne zostaną opracowane wg odrębnego opracowania zgodnie z decyzją Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r. (znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM) zezwalającą na lokalizację zjazdów z działki drogowej nr ew. 365/2, 365/1 (ul. Sempołowskiej) do działki nr ew. 412/1 i 412/4. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji nie będzie powodowała utrudnień w ruchu kołowym związanych z powstaniem nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Sempołowskiej, podstawą do powyższego wniosku jest pozytywna decyzja znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM wydana przez Zarząd Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r. Powyższy organ w w/w decyzji nie wskazał na ewentualne utrudnienia i kolizje drogowe wynikające z planowanej przez inwestora inwestycji mieszkaniowej. Decyzja ZDM-Z/P-3/2021/MM z dnia 05.07.2021r. jest prawomocna.

***Wytyczne dla budowy zjazdów na teren inwestycji:***

- a) Zjazd publiczny należy sytuować zgodnie z warunkami określonymi w § 113 ust. 7 oraz § 170 ust. 1;
- b) Zjazd publiczny powinien spełniać następujące wymagania:
  - Szerokość całkowita, mierzona prostopadle do osi zjazdu, nie mniejsza niż 5,0m, w tym: szerokość jezdni, bez uwzględnienia wyokrągleń, o których mowa w pkt 2 – nie mniejsza niż 3,50 m i nie większa niż szerokość jezdni na drodze, mierzona prostopadle do osi jezdni w miejscu jej przecięcia z osią zjazdu, szerokość obustronnych poboczy – nie mniejsza niż 0,75 m każde;
  - przecięcie krawędzi jezdni zjazdu i drogi wyokrąglone łukiem kołowym o promieniu nie mniejszym niż 5,00 m, wyłącznie dla projektowanych relacji skrajnych;
  - Pochylenie podłużne zjazdu dostosowane do ukształtowania elementów drogi, które ten zjazd przecina, jednak nie większe niż 5,0%;
  - Nawierzchnia jezdni – twarda ulepszona, poboczy – co najmniej gruntowa ulepszona;

- Połączenie zjazdu z drogą wykonane zgodnie z § 113 ust. 1, 3–5, 9 i 10;
- Dwa zjazdy z ul. Sempołowskiej na teren inwestycji należy wykonać zgodnie z postanowieniami decyzji Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r. (znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM);

**5) Projektowane parkingi zewnętrzne o nawierzchni twardej i biologicznie czynnej**

– projektowane miejsca parkingowe na terenie inwestycji w ramach działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 w ogólnej liczbie 50 + 6 stanowisk dla osób niepełnosprawnych:

- **32** miejsca parkingowe otwarte o nawierzchni z kraty trawnikowej liczonej do powierzchni biologicznie czynnej (w tym 3 stanowiska dla osób niepełnosprawnych);
- **24** miejsca parkingowe pod wiatami z kraty trawnikowej nieliczonej do powierzchni biologicznie czynnej (w tym 3 stanowiska dla osób niepełnosprawnych);

Koncepcja przewiduje również urządzenie **74** miejsc garażowych w parterze budynku mieszkalnego.

Odprowadzenie wód opadowych z terenów parkingu zewnętrznego zaprojektowano częściowo na tereny biologicznie czynne terenu inwestycji (powierzchnia parkingów otwartych w części została zaliczona do powierzchni biologicznie czynnej ze względu na wykonanie ich nawierzchni z kraty trawnikowej) i częściowo do projektowanych zbiorników retencyjno-infiltracyjnych. Projekt przewiduje realizację 3 zadaszonych wiat dla samochodów, pod którymi znajdzie się 24 z 56 miejsc parkingowych (miejsca parkingowe pod wiatami nie stanowią powierzchni biologicznie czynnej).

WYMIARY WIAT		
1.	<b>WIATA W1</b>  (oznaczenie zgodnie z zał. nr 1 do koncepcji urb-arch.)	wymiary: 5,50m x 19,80-20,23m  wysokość: 3,00m  pow. zabudowy: 110,08m <sup>2</sup>
2.	<b>WIATA W2</b>  oznaczenie zgodnie z zał. nr 1 do koncepcji urb-arch.)	wymiary: 5,50m x 22,30-22,73m  wysokość: 3,00m  pow. zabudowy: 123,83m <sup>2</sup>
3.	<b>WIATA W3</b>  oznaczenie zgodnie z zał. nr 1 do koncepcji urb-arch.)	wymiary: 5,50mx 24,80-25,23m  wysokość: 3,00m  pow. zabudowy: 137,58 m <sup>2</sup>

**6) *Projektowana Infrastruktura techniczna:***

**Instalacje zewnętrzne:**

- projektowane przyłącze do miejskiej sieci wodociągowej wraz z budową odcinka instalacji osiedlowej;
- projektowane przyłącze do miejskiej instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z budową odcinka sieci osiedlowej;
- projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej wraz z budową odcinka ze stacji transformatorowej Sn/Nn oraz instalacją osiedlową;
- wykonanie zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno - infiltracyjnych na terenie inwestycji;
- projektowane przyłącze do miejskiej sieci ciepłowniczej wraz z budową odcinka instalacji osiedlowej;
- projektowane przyłącze teletechniczne według odrębnego opracowania.

**Projektowane instalacje wewnętrzne:**

- należy wykonać wewnętrzną instalację elektryczną;
- należy wykonać wewnętrzną instalację zimnej wody;
- należy wykonać wewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej;
- należy wykonać wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania;
- należy wykonać wewnętrzną instalację wentylacji mechanicznej;
- należy wykonać wewnętrzną instalację odgromową
- należy wykonać instalację teletechniczną

**7) *Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna przewiduje w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej zaprojektowanie:***

- zieleni niskiej z dopuszczeniem niskich żywopłotów (do wys. 0,6m) odcinkowo nasadzonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych;





Rys 1. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0012 P-12)





Rys 2. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0012 P-12)





Rys 3. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0012 P-12)





Rys 4. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obwód 0012 P-12)





Rys 5. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0012 P-12)

## 5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU – ZESTAWIENIE POWIERZCHNI (BILANS TERENU)

### Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- **rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną (tj. ciągi piesze, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura wodno-kanalizacyjna, elektroenergetyczna, ciepłownicza, parkingi zewnętrzne);
- **rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z uzupełniającą funkcją usługową wraz z infrastrukturą techniczną i drogową;
- **sposób zagospodarowania terenu:** nowa zabudowa;

**Powierzchnia terenu inwestycji: 5 652 m<sup>2</sup>**

**Sumaryczna powierzchnia zabudowy dla całej inwestycji: 2 592,54 m<sup>2</sup>**

### Parametry architektoniczne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- Kształt dachu - płaski, kąt pochylenia połaci dachowych dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego - od **1° do 3°**;
- Szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego: **90,93m** (szerokość elewacji frontowej tj. długość ściany budynku zwrócona frontem do drogi dojazdowej – ul. Stefanii Sempołowskiej),
- Długość budynku – **39,35 m**;
- wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: **19,43m** - VI kondygnacji nadziemnych (wysokość kondygnacji parteru - 3,25m, wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych - 2,81m ) wysokość całkowitą budynku ustalono zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.):
  - Wysokość mierzona od poziomu terenu do poziomu górnych warstw stropodachu= 19,43m
  - Poziom terenu= -0,02
  - Poziom parteru= ± 0,00
  - Poziom attyki= +19,53

### Kubatura:

- budynek mieszkalny kubatura brutto : **38 417,96 m<sup>3</sup>**
- budynek mieszkalny kubatura netto : **26 540,43 m<sup>3</sup>**

**TAB. 3 – BILANS POWIERZCHNI**

<b>BILANS POWIERZCHNI</b>	
<b>Całkowita powierzchnia zabudowy w m<sup>2</sup> : 2592,54 m<sup>2</sup></b>	
<b>W tym:</b>	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego: <b>2 221,05 m<sup>2</sup></b>
	Sumaryczna powierzchnia zabudowy 3 wiat: <b>371,49 m<sup>2</sup></b> (stanowiąca jednocześnie powierzchnię 24 miejsc parkingowych urządzonych pod wiatami)
<b>Całkowita powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego:</b>	<b>9 147,10 m<sup>2</sup></b>

Powierzchnia użytkowa mieszkań		od 6 400,0m <sup>2</sup> do 6 700,0m <sup>2</sup>
Szacunkowa liczba lokali mieszkalnych		od 125 do 127
Powierzchnia utwardzona naziemna w m <sup>2</sup> : 2 055,97m <sup>2</sup>		
W tym:	1839,41m <sup>2</sup> – dojazdy do budynku, parkingów, punktów zbiórki odpadów	
	216,56m <sup>2</sup> - powierzchnia dojść	
Sumaryczna powierzchnia miejsc parkingowych i garażowych: 1 712,68m <sup>2</sup>		
W tym:	32 - miejsca parkingowe w ramach parkingów otwartych (sumaryczna powierzchnia parkingów otwartych wynosi 416,19m <sup>2</sup> (z czego 90% stanowią tereny biologicznie czynne ze względu na wykonanie miejsc parkingowych z kraty trawnikowej)	
	74 miejsca postojowe urządzone w parterze budynku mieszkalnego na powierzchni 925,0m <sup>2</sup> (powierzchnia parkingu zamkniętego wliczona jest w powierzchnię zabudowy części parterowej budynku)	
	24 - miejsca parkingowe urządzone pod wiatami o pow. 371,49m <sup>2</sup> (powierzchnia parkingów wliczona jest w powierzchnię zabudowy)	
Powierzchnia biologicznie czynna w m <sup>2</sup> : 1825,10 m <sup>2</sup> (32,29%)		
W tym:	863,25m <sup>2</sup> - tereny biologicznie czynne urządzone na dachu budynku mieszkalnego  (w całkowitej powierzchni zabudowy zawiera się powierzchnia dachu, która wynosi 1726,50m <sup>2</sup> - 50% tej powierzchni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej ze względu na urządzenie zielonego dachu ekstensywnego na powierzchni 863,25m <sup>2</sup> )	
	374,85m <sup>2</sup> - teren powierzchni biologicznie czynnej urządzonej w ramach części parkingów otwartych wykonanych z kraty trawnikowej (90% powierzchni parkingu otwartego)	
	587,00m <sup>2</sup> - teren biologicznie czynny urządzonej w ramach trawników na powierzchni działek stanowiących teren inwestycji mieszkaniowej;	

miejsca parkingowe w ramach parkingów zewnętrznych/otwartych	<b>32</b>
miejsca parkingowe pod wiatami	<b>24</b>
miejsca postojowe urządzone w parterze budynku mieszkalnego (garaże)	<b>74</b>
Wskaźnik liczby miejsc postojowych na 127 lokali mieszkalnych	<b>1,0</b> <i>(1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny)</i>
Liczba miejsc postojowych zarezerwowanych na 158,0m <sup>2</sup> powierzchni usługowej	<b>3</b> <i>3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na max 158 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;</i>
<b><i>Powierzchnia całkowita terenu inwestycji w m<sup>2</sup>: 5 652 m<sup>2</sup></i></b>	



## **UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ**

---

Celem projektu jest opracowanie koncepcji zabudowy terenu z przeznaczeniem na zabudowę wielorodzinną z usługami, przestrzeniami publicznymi, zielenią i komunikacją.

Układ urbanistyczny koncepcji opiera się na dominancie w postaci budynku o podstawowej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej zaprojektowanym zgodnie z § 4 uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic. Bryła budynku składa się z trzech modułów/brył w kształcie litery „L” połączonych ze sobą w parterze łącznikiem. W parterze budynku umieszczono funkcję usługową, gospodarczą oraz garażową. Na V piętrach zaplanowano powierzchnię mieszkalną. Budynek ma dach o konstrukcji płaskiej, o spadku połaci do 3% nawiązującej do z istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na dachu zaprojektowano niską zieleń ekstensywną dla zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej (w całkowitej powierzchni zabudowy zawiera się powierzchnia dachu, która wynosi 1726,50m<sup>2</sup> - 50% tej powierzchni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej ze względu na urządzenie zielonego dachu ekstensywnego na powierzchni 863,25m<sup>2</sup>). Wysokość VI kondygnacji nie burzy układu urbanistycznego stworzonego przez istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowanych przy ulicy Stefanii Sempołowskiej oraz jest zgodna ze standardami urbanistycznymi wyznaczonymi dla strefy „C1”. Elewacje zgodnie z przedstawionymi w niniejszej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wizualizacjami zaprojektowano w kolorze białym (piętra mieszkalne), grafitowym (ostatnie piętro), z wyróżnionym parterem, podkreślonym zmianą materiału z desek drewnianych lub drewnopodobnych. Wszystkie wejścia do budynku zostały zaakcentowane w elewacji cofnięciem tworzącym podcień. Inwestycja zakłada realizację budynku o funkcji podstawowej tj. mieszkaniowej zlokalizowanego w układzie kompozycyjnym dostosowanym do gabarytów i kształtu terenu inwestycji. Zgodnie z załącznikami graficznymi stanowiącymi część rysunkową koncepcji urb-arch zabudowa mieszkaniowa zostanie usytuowana zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie północ-południe nawiązując tym samym do układu kompozycyjnego zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej na działkach sąsiednich. Układ przestrzenny zagospodarowania terenu inwestycji nawiązywał będzie bezpośrednio do układu kompozycyjnego obiektów V kondygnacyjnych zlokalizowanych przy ul. Sempołowskiej oraz stanowił będzie domknięcie układu zabudowy wzdłuż wschodniej granicy pasa drogowego ul. Sempołowskiej. Architektura obiektu zarówno kolorystycznie oraz w postaci detali nawiązywała będzie do zabudowy istniejącej w związku z czym po realizacji inwestycja będzie stanowiła jednolitą i spójną strukturę zabudowy wkomponowaną w istniejący układ urbanistyczny wzdłuż ul. Stefanii Sempołowskiej (obiekt będzie wpisywał się gabarytowo i przestrzennie w układ urbanistyczny istniejącej zabudowy oraz poprzez zbliżenie wysokością do architektury istniejącej stanowił będzie spójną kompozycję przestrzenną).

Układ urbanistyczny zabudowy o funkcji podstawowej będzie uzupełniony zabudową o funkcjach uzupełniających/towarzyszących zabudowie mieszkaniowej tj. projektowanymi parkingami, komunikacją wewnętrzną składającą się z ciągów pieszych i jezdnych oraz terenami biologicznie czynnymi.

W celu opracowania układu urbanistycznego projektowanej zabudowy dookoła działek których dotyczy inwestycja wyznaczono obszar analizy urbanistycznej w promieniu nie większym niż 200,0m w kierunku północ-południe, wschód-zachód. W sporządzonej analizie urbanistyczno-architektonicznej wyznaczono obszar analizy tak by jego zakres udokumentował spełnienie przesłanek wynikających z:

- art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm);

- uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic;


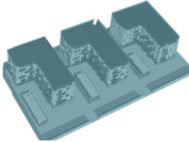


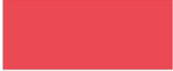

oraz w zakresie, który pozwoli na udokumentowanie, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej przewidziana jest w terenie do tego predysponowanym i stanowić będzie kontynuację zastanego w terenie układu urbanistycznego charakterystycznego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obszar ten uznać należy za wyznaczony prawidłowo w zakresie udokumentowania spełnienia przesłanek z art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic stanowiącej akt prawa miejscowego.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w odległości do 200,0m od terenu inwestycji jest wystarczające, w obszarze analizowanym występuje zwarta, skoncentrowana zabudowa, której parametry budowlane pozwalają na określenie układu urbanistycznego dla nowej zabudowy zachowując istniejący charakter zabudowy ukształtowanej w ramach jednostek urbanistycznych rozwijających się wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy pasa drogowego ul. Stefanii Sempołowskiej. Ewentualne powiększenie obszaru analizowanego nie wpłynęłoby na zmianę przedstawionego w niniejszej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej układu urbanistycznego projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Poniżej przedstawiono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w promieniu do 200,0m od terenu inwestycji.



	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA		PROJEKTOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ I WOLNOSTOJĄCEJ		TERENY REKREACJI I SPORTU
	USŁUGI PUBLICZNE - SZKOŁA PODSTAWOWA NR 13 IM. S. SEMPOŁOWSKIEJ		POZOSTAŁA ZABUDOWA - USŁUGI UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJĘ MIESZKALNĄ, ZABUDOWA GOSPODARCZA, GARAŻOWA ITP.

# **PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

---

## **1. UZBROJENIE TERENU – SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu inwestycji jest wystarczające dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji mieszkaniowej. Podane przez inwestora wielkość zapotrzebowania na wodę, odprowadzanie ścieków, dostawę energii elektrycznej oraz pokrycia zapotrzebowania na ciepło zostaną w całości pokryte za pośrednictwem miejskich sieci infrastruktury technicznej co potwierdzają warunki przyłączenia do sieci wydane przez ich zarządców sieci. Zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (**Dz. U. z 2021 r. poz. 1538**) **wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 1 tj. w zakresie dostępu do sieci infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i elektroenergetycznej inwestor może spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.**

Zgodnie z § 4 ust. 6 uchwały nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. Rady Miejskiej w Pabianicach w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic projektowana inwestycja mieszkaniowa ma dostęp do miejskiej sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868).

O spełnieniu powyższego warunku świadczą wydane przez Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Św. Rocha 8, 95-200 Pabianice warunków przyłączenia dla każdego z trzech etapów realizacji inwestycji (warunki techniczne nr 03/06/2021 z dnia 21.06. 2021r, warunki techniczne nr 02/06/2021 z dnia 21.06. 2021r., warunki techniczne nr 01/06/2021 z dnia 21.06. 2021r.).

### **1.1. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia**

Teren inwestycji zlokalizowany jest w części miasta Pabianice uzbrojonej w sieci infrastruktury technicznej tj:

- wodne (wo – sieć wodociągowa ogólna);
- kanalizacyjne (ks – sieć kanalizacji sanitarnej);
- gazowe (gn – sieć gazowa niskoprężna (niskiego ciśnienia);
- ciepłownicze ( c – sieć ciepłownicza);
- elektroenergetyczne (eN – sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia;
- telekomunikacyjne (t- sieć telekomunikacyjna);

### **1.2. W ramach inwestycji zaplanowano wykonanie instalacji zewnętrznych w ramach terenu własnego inwestora tj.:**

- przyłączy i zewnętrzną instalację elektryczną na terenie inwestycji;
- przyłącza oraz zewnętrzną instalację wodno-kanalizacyjną na terenie inwestycji;
- przyłącza oraz zewnętrzną instalację centralnego ogrzewania na terenie inwestycji;
- zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno-infiltracyjnych na terenie inwestycji;
- przyłączy teletechniczne według odrębnego opracowania;



Zakres przebiegu projektowanych odcinków sieci wynikający z wydanych przez zarządców sieci warunków przyłączenia, wykraczający poza teren własny inwestora nie dotyczy realizacji inwestycji w trybie specustawy – będzie od realizowany na podstawie odrębnych opracowań branżowych.

**1.3. Miejsca włączenia projektowanych odcinków infrastruktury technicznej do miejskich sieci zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządców sieci:**

- **sieć kanalizacyjna** – miejsce przyłączenia przez działkę nr ew. 413/2 obręb 0012 P-12, do istniejącego kanału kamionkowego Ø 300, 400;
- **sieć wodociągowa** – miejsce przyłączenia: istniejący wodociąg żeliwny Ø 150, znajdujący się w ul. Sempołowskiej na działce nr ew. 365/8;
- **sieć ciepłownicza** – miejsce przyłączenia : istniejąca sieć ciepła w technologii kanałowej 2x Dn 100 po wschodniej stronie projektowanego budynku (przebieg w działce nr ew: 413/2);
- **sieć elektroenergetyczna** - miejsce przyłączenia: pole nN w stacji SN/nN. Stacja zasilająca 30050 Pab., ul. Jana Pawła II 21a;

**1.4. Przyjęte warunki w zakresie realizacji zapotrzebowania na infrastrukturę techniczną i komunikację dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego :**

- 1) **Zaopatrzenia na energię elektryczną** – z projektowanego przyłącza, istniejącej sieci zgodnie z warunkami przyłączenia dla podmiotu IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4 kV wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice, ul. Piłsudskiego 19, 95-200 Pabianice;
- 2) **Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i ochrony ppoż.** – za pośrednictwem projektowanego przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej na warunkach przyłączenia wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp z o.o. w Pabianicach. Droga pożarowa zapewniona z ul. Sempołowskiej. Hydranty zewnętrzne w ul. Sempołowskiej oraz w łopatce ulicy Jana Pawła II o wydajności 10dm<sup>3</sup>/s każdy w odległości mniej niż 75m jeden i 150m drugi od planowanej inwestycji. W załączeniu do koncepcji urb-arch. zał nr 4 - pismo ZWIK nr TS/703/69/1229/2021 z dnia 07.10.2021 z pomiarem wydajności hydrantów stanowiących zabezpieczenie ppoż. projektowanych budynków. Hydranty sprawne, charakteryzują się wydajnością pracy powyżej 10 l/s i ciśnieniem powyżej 0,2 MPa.
- 3) **Odprowadzanie ścieków** – za pomocą projektowanego przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach przyłączenia wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp z o.o. w Pabianicach;

**Powyższe informacje w zakresie zapewnienia dostępu do infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej stanowią o spełnieniu warunków z art. 17 ust. 1 pkt. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538). Zgodnie z art. 17 ust. 5. w/w ustawy wymóg dotyczący dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.**

4) **Ogrzewanie** – zapewnione za pośrednictwem miejskiej sieci ciepłowniczej: czynnik grzewczy woda – zima - 125°/60°C, lato 65°/35°C na podstawie warunków przyłączenia wydanych Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Św. Rocha 8, 95-200 Pabianice, w ramach inwestycji przewidziano 3 węzły ciepne (dla każdego z 3 etapów realizacji inwestycji).

5) **Wody opadowe** - z połąci dachowych oraz powierzchni utwardzonych zostaną zagospodarowywane zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm). Ze względu na brak możliwości podłączenia się do sieci kanalizacji deszczowej na potrzeby inwestycji zaplanowano wykonanie zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno – infiltracyjnych na terenie inwestycji. Wody opadowe będą retencjonowane i rozsączone z wykorzystaniem zbiorników retencyjno – infiltracyjnych (zaplanowano budowę trzech zbiorników) i zagospodarowane zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z Ustawą z dnia 20 lipca 2017r.

Prawo wodne. Nie dopuszcza się kierowania wód opadowych na tereny sąsiednich nieruchomości. Wody opadowe z dachu nie będą podlegać podczyszczaniu. Wody opadowe z powierzchni uszczelnionych będą podlegały podczyszczeniu, aby osiągnąć jakość wód odpowiednią dla wprowadzenia ich do ziemi, tj. zawiesiny ogólne < 100 mg/l, substancje ropopochodne <15 mg/l (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych). Projektowane zbiorniki retencyjno – infiltracyjne wybudowane będą ze skrzynek rozsączających, parametry zbiorników będzie można określić na etapie projektu architektoniczno – budowlanego po wykonaniu badań gruntu. Zbiorniki retencyjno - infiltracyjne są urządzeniami wodnymi, dlatego też inwestor na etapie opracowywania szczegółowego projektu architektoniczno - budowlanego, wystąpi o wdanie decyzji wodno prawnej w tym zakresie do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Odprowadzenie wód opadowych do ziemi stanowi usługę wodną, na którą również inwestor na etapie opracowywania szczegółowego projektu architektoniczno - budowlanego wystąpi o wydanie decyzji wodno prawnej do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Powyższe założenia oparto na wymogach norm:

- PN-B-01707:1992 - Instalacje kanalizacyjne – Wymagania w projektowaniu.
- PN-EN 12056-2: grudzień 2002 Systemy kanalizacji grawitacyjnej wewnątrz budynków. Część 2: Kanalizacja sanitarna, projektowanie układu i obliczenia.
- PN-B-01706:1992 Instalacje wodociągowe – Wymagania w projektowaniu PN-EN 806-3:2006 Wymagania dotyczące wewnętrznych instalacji wodociągowych do przesyłu wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi -- Część 3: Wymiarowanie przewodów -- Metody uproszczone.

oraz na przepisach rozporządzeń:

- Obwieszczenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

- 6) **Składowanie odpadów** - odpady będą gromadzone w miejscach i pomieszczeniach do tego celu przeznaczonych i wydzielonych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065). Pomieszczenia na odpady stałe zlokalizowano w każdej z trzech części budynku obok wejścia do obiektu. Stałe odpady bytowe będą magazynowane w specjalnie przeznaczonych do tego celu pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, uwzględniając możliwość ich segregacji, opróżnianych i wywożonych okresowo w systemie zorganizowanym przez służby komunalne. Projekt przewiduje realizację: 3 pomieszczeń gromadzenia odpadów wewnątrz budynku i 2 miejsc gromadzenia odpadów na terenie opracowania. Miejsca gromadzenia odpadów będą zlokalizowane w punktach zapewniających do nich swobodny dostęp - w odległości maksymalnie 80m od każdej klatki schodowej. W projektowanym budynku miejsca gromadzenia odpadów zostaną zaprojektowane wg przepisu Rozdziału 4 Miejsca gromadzenia odpadów stałych, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. 2019 poz. 1065 z późniejszymi zmianami).

Szacowana ilość odpadów na podstawie Uchwały Nr X/142/19 Rady Miejskiej Miasta Pabianice z dnia 3 września 2019 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Pabianic § 5. pkt. 1:

- 239 (planowana liczba mieszkańców) x 20 litrów/ tydzień = 4780 litrów
- +3 lokale usługowe x 1 osoba x 10 litrów/ tydzień = 30 litrów
- ŁĄCZNIE: 4780+30= 4810 litrów/ tydzień

**Wniosek:** Projektowane miejsca gromadzenia odpadów obsłużą tygodniową ilość generowanych śmieci. Lokale zaprojektowane w budynku wyłącznie o funkcjach nieuciążliwych nie będą wytwarzały ścieków wymagających podczyszczania.

- 7) **Wywożenie odpadów** – odpady będą regularnie wywożone przez zakład usług porządkowych, posiadający zezwolenie na prowadzenie tych usług, zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r. poz. 150 z późn. zm.).

**TAB. 1 - WARUNKI PRZYŁĄCZENIA DO MIEJSKICH SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WYDANE PRZEZ ZARZĄDCÓW SIECI DLA REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. S. SEMPOŁOWSKIEJ 4 W III ETAPACH**

<b>WARUNKI PRZYŁĄCZENIA DO MIEJSKICH SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WYDANE PRZEZ ZARZĄDCÓW SIECI DLA REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. S. SEMPOŁOWSKIEJ 4</b>	
	<p><i>Warunki zaopatrzenia w energię elektryczną ustalono za pośrednictwem projektowanego przyłącza, istniejącej sieci na warunkach wyznaczonych przez zarządcę sieci PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz- Pabianice, ul. Piłsudskiego 19, 95-200 Pabianice dla każdego z trzech etapów realizacji inwestycji mieszkaniowej</i></p>

1.	<b>Etapy realizacji inwestycji I-III</b>	<p>Etap I - Warunki przyłączenia nr 21-D8/WP/04762 dla Podmiotów IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4 V oraz Umowa nr 21-D8/UP/04762 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu: budynek wielolokalowy - 40 lokali + administracja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– miejsce przyłączenia: pole nN w stacji SN/nN. Stacja zasilająca 30050 Pab., ul. Jana Pawła II 21a;</li> <li>– moc przyłączenia: 148,00 kW;</li> </ul>
		<p>Etap II - Warunki przyłączenia nr 21-D8/WP/04764 dla Podmiotów IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4 V oraz Umowa nr 21-D8/UP/0476 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu: budynek wielolokalowy - 45 lokali + administracja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– miejsce przyłączenia: pole nN w stacji SN/nN. Stacja zasilająca 30050 Pab., ul. Jana Pawła II 21a;</li> <li>– moc przyłączenia: 154,00 Kw;</li> </ul>
		<p>Etap III - Warunki przyłączenia nr 21-D8/WP/04763 dla Podmiotów IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4 V oraz Umowa nr 21-D8/UP/04763 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu: budynek wielolokalowy - 45 lokali+ administracja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– miejsce przyłączenia: pole nN w stacji SN/nN. Stacja zasilająca 30050 Pab., ul. Jana Pawła II 21a;</li> <li>– moc przyłączenia: 154,00 kW;</li> </ul>
2.	<p><b>Możliwość obsługi inwestycji w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej zapewniono w ramach warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nr TSA/7020/103/21 z dnia 21.06.2021r. wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp z o.o. dla zasilenia posesji położonej w Pabianicach przy ul. Sempołowskiej 4</b></p>	
	<b>Etapy realizacji inwestycji I-III</b>	<p>Przyłączy do sieci wodociągowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– miejsce przyłączenia do sieci wodociągowej: istniejący wodociąg żeliwny Ø 150, znajdujący się w ul. Sempołowskiej na działce nr ew. 365/8;</li> <li>– teren inwestycji posiada czynne przyłącze wodociągowe, które można wykorzystać dla celów planowanej inwestycji mieszkaniowej;</li> </ul> <p>Przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– miejsce przyłączenia do sieci kanalizacyjnej: przy ul. Sempołowskiej 4, obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej, możliwość podłączenia się do sieci wskazano w łopatce ul. Jana Pawła II (działka nr ew. 413/2 obręb 0012 P-12) do istniejącego kanału kamionkowego Ø 300, 400;</li> <li>– Teren inwestycji posiada dwa czynne przyłącza kanalizacyjne, z których jedno (od strony łopatki ul. Jana Pawła II ) zgodnie z wydanymi warunkami przez ZWiK można rozbudować dla potrzeb planowanej inwestycji;</li> </ul>
3.	<p><b>Możliwość obsługi inwestycji w zakresie zapewnienia centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej oszacowano na podstawie warunków przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej wydanych przez Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Św. Rocha 8, 95-200 Pabianice dla każdego z trzech etapów realizacji inwestycji</b></p>	
		<p>Warunki techniczne nr 01/06/2021 z dnia 21.06.2021r. przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej obiektu mieszkalnego przy ul. Sempołowskiej 4 (I ETAP) - 159kW</p>

	<b>Etapy realizacji inwestycji I-III</b>	Warunki techniczne nr 02/06/2021 z dnia 21.06.2021r. przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej obiektu mieszkalnego przy ul. Sempołowskiej 4 (II ETAP) - 161kW
		Warunki techniczne nr 03/06/2021 z dnia 21.06.2021r. przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej obiektu mieszkalnego przy ul. Sempołowskiej 4 (III ETAP) - 161kW

**TAB. 2 - SZACUNKOWE ZAPOTRZEBOWANIE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

<b>SZACUNKOWE ZAPOTRZEBOWANIE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>		
1.	<b>ZAPOTRZEBOWANIE NA ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ</b>	Wg obliczeń <b>456kW</b> – łączne zapotrzebowanie dla całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego
2.	<b>ZAPOTRZEBOWANIE NA WODĘ:</b>	Wg obliczeń: <b>8,2l/s</b> - łączne zapotrzebowanie dla całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego  Ponadto przewidziano konieczność zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru za pośrednictwem hydrantów zewnętrznych w ul. Sempołowskiej oraz łopatkę ulicy Jana Pawła II o wydajności 10dm <sup>3</sup> /s każdy w odległości mniej niż 75m jeden i 150m drugi od planowanej inwestycji. Zgodnie z pismem ZWIK nr TS/703/69/1229/2021 z dnia 07.10.2021r. z pomiarem wydajności hydrantów stanowiących zabezpieczenie ppoż. projektowanego budynku hydranty są sprawne i charakteryzują się wydajnością pracy powyżej 10 l/s i ciśnieniem powyżej 0,2 MPa.
3.	<b>ŚCIEKI DO KANALIZACJI SANITARNEJ:</b>	Wg obliczeń: <b>16,1 l/s</b> - łączne zapotrzebowanie dla całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego
4.	<b>ZAPOTRZEBOWANIE NA CIEPŁO:</b>	z miejskiej sieci ciepłowniczej wg obliczeń: <b>390kW</b> – łączne zapotrzebowanie dla całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego  czynnik grzewczy woda – zima - 125°/60°C, lato 65°/35°C Parametry wody instalacyjnej - 75°/50°
5.	<b>WODY OPADOWE DO ZBIORNIKÓW RETENCYJNO-INFILTRACYJNYCH</b>	Wg obliczeń – <b>max 47 l/s</b> – łączne zapotrzebowanie dla całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i powierzchni utwardzonych

## **2. PRZEBIEG GŁÓWNYCH DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH**

Zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 1 tj. w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji inwestor może spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.



## **2.1. Istniejący i projektowany system komunikacji terenu inwestycji**

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej w zachodniej granicy działki – do ulicy Stefanii Sempołowskiej. Istniejący układ zjazdów z drogi publicznej obsługującej teren inwestycji (tj. ul. Sempołowskiej) na potrzeby inwestycji mieszkaniowej zostanie przebudowany zgodnie z decyzją Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r. (znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM) zezwalającą na lokalizację zjazdu z działki drogowej nr ew. 365/2, 365/1 (ul. Sempołowskiej) do działki nr ew. 412/1 i 412/4.

Obsługa komunikacyjna inwestycji nie będzie powodowała utrudnień w ruchu kołowym związanych z powstaniem nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Sempołowskiej, podstawą po powyższego wniosku jest wydanie pozytywnej decyzji przez Zarząd Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r. (znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM) na budowę zjazdów do obsługi inwestycji mieszkaniowej. Powyższy organ w w/w decyzji nie wskazał na ewentualne utrudnienia i kolizje drogowe wynikające z planowanej przez inwestora inwestycji mieszkaniowej. Decyzja ZDM-Z/P-3/2021/MM z dnia z dnia 05.07.2021r. jest prawomocna.

## **2.2. Dostępność komunikacyjna, kołowa zostanie zapewniona poprzez:**

- bezpośredni dostęp do ul. Stefanii Sempołowskiej (droga publiczna klasy lokalnej o szerokości 10,0m spełniająca funkcję drogi ppoż.) – 2 zjazdy publiczne;
- projektowane dojazdy do miejsc parkingowych i garaży zlokalizowane na działkach: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 łączące się z drogą publiczną poprzez dwa projektowane zjazdy z ul. Sempołowskiej zgodnie z decyzją Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r. (znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM);
- projektowane miejsca parkingowe i garażowe na terenie inwestycji w liczbie 74 stanowisk w ramach garaży zlokalizowanych w parterze budynku oraz 56 stanowisk parkingowych naziemnych (w tym 6 stanowisk dla osób niepełnosprawnych) w ramach parkingów zewnętrznych oraz pod wiatami;

## **2.3. Przyjęte wytyczne w zakresie urządzenia dojazdów, dojazdów, parkingów i ukształtowania terenu:**

Inwestycja przewiduje realizację parkingów zewnętrznych oraz dojazdów i dojazdów do projektowanego budynku mieszkalnego:

- ustala się realizację nawierzchni dojazdów z płyty betonowej;
- ustala się realizację nawierzchnię dojazdów z płyty betonowej;

Szczegółowe ustalenia w wyżej opisanym zakresie na etapie pozwolenia na budowę.

Miejsc parkingowych zamkniętych i otwartych dla całej inwestycji przewidziano 130 łącznie – w tym 6 miejsc dla osób niepełnosprawnych. 56 miejsc parkingowych znajduje się poza budynkiem i 74 miejsca garażowe zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego. Powierzchnia parkingów otwartych w części została zaliczona do powierzchni biologicznie czynnej ze względu na wykonanie ich z nawierzchni z kraty trawnikowej.

## **2.4. Dostępność piesza:**

Dostępność piesza przewidywana jest od strony zachodniej planowanej inwestycji i będzie powiązana z terenami otaczającymi tj.:

- ulicą Stefanii Sempołowskiej (droga publiczna klasy lokalnej);
- projektowanymi dojazdami (chodnikami) – zlokalizowanymi na działkach: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5;

## **3. PRZYJĘTE NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WYTYCZNE W ZAKRESIE REALIZACJI INSTALACJI ELEKTROENERGETYCZNYCH**

**Instalacja elektryczna** – przewiduje się realizację instalacji elektrycznej zgodnie z warunkami technicznymi zasilania wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A.. Ustala się miejsce przyłączenia jako istniejące lub projektowane złącze kablowe Nn zasilane z projektowanej stacji SN/Nn do istniejącej sieci za pośrednictwem projektowanego lub istniejącego przyłącza, istniejącej sieci na warunkach wyznaczonych przez zarządcę sieci.

**Instalacje telekomunikacyjne** – przewiduje się zaprojektowanie wewnętrznej instalacji teletechnicznej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.); (instalacja projektowana wg odrębnego opracowania poza zakresem wniosku ze specustawy).

**W budynku mieszkalnym wielorodzinnym ustala się:**

- wydzielić pomieszczenie na punkt styku z sieciami zewnętrznych dostawców usług telekomunikacyjnych;
- instalację masztów antenowych na dachu budynku;

**Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku mieszkalnego wielorodzinnego** – zadania dla systemów zabezpieczenia przeciwpożarowego, wynikają z krajowych przepisów techniczno-budowlanych i przepisów o ochronie przeciwpożarowej. Podstawowe cele dla funkcjonowania zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku, zostaną zrealizowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.); oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 11 stycznia 2019 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2019 poz. 67).

**Instalacje oddymiania klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego -**

**Klatki od strony ul. Sempołowskiej** (dojście na zewnątrz po klatce schodowej i korytarzu do ostatnich drzwi = 66,6m > 60m) zaprojektowane jako klatki schodowe oddymiane.

**Wypośażenie techniczne** – dźwigi osobowe z napędem elektrycznym, z maszynownią w nadszyciu na 6 przystanków. Nośność 1000,0kg, wymiary kabiny około 110,0cm x 210,0cm x 210,0 cm, prędkość 1m/s. Wymiary wejścia 90,0cm x 200,0cm. Kabina i drzwi (kabinowe i zewnętrzne) ze stali nierdzewnej, przystosowana dla osób niepełnosprawnych także niewidomych (komunikacja głosowa), wyposażona w oświetlenie awaryjne, zaopatrzona w zjazd pożarowy.

#### **4. PRZYJĘTE NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WYTYCZNE W ZAKRESIE REALIZACJI INSTALACJI SANITARNYCH**

**Instalacja wody i cyrkulacja** – zaopatrzenie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci poprzez projektowaną sieć osiedlową oraz przyłącze zewnętrzne z doprowadzeniem wody do punktów poboru zgodnie z zapotrzebowaniem inwestora. Instalacja wody ciepłej z cyrkulacją wymuszoną zaprojektowana jako centralna z doprowadzeniem do punktów poboru zgodnie z zapotrzebowaniem inwestora. Hydranty zewnętrzne w ul. Sempołowskiej oraz w łopacie ulicy Jana Pawła II o wydajności 10dm<sup>3</sup>/s każdy w odległości mniej niż 75m jeden i 150m drugi od planowanej inwestycji. Średnice poszczególnych przewodów i materiałów oraz bilanse zapotrzebowań zostaną określone w projektach branżowych stanowiących integralną część projektu budowlanego.

**Kanalizacja sanitarna** – realizacja instalacji grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej odprowadzającej nieczystości ciekłe za pośrednictwem projektowanego przyłącza zewnętrznego i projektowanej sieci osiedlowej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Odprowadzanie nieczystości ciekłych przewiduje się do istniejącego kanału sanitarnego wskazanego przez zarządcę sieci. Średnice poszczególnych przewodów, sieci, przykanalików oraz bilanse ścieków zostaną określone w projektach branżowych stanowiących integralną część projektu budowlanego.

**Kanalizacja deszczowa** – odprowadzanie wód opadowych z dachu budynku ustala się za pomocą projektowanej instalacji wewnętrznej (wypusty dachowe, piony i poziomy). Ze względu na brak możliwości podłączenia się do sieci kanalizacji deszczowej na potrzeby inwestycji zaplanowano wykonanie zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno – infiltracyjnych na terenie inwestycji. Wody opadowe będą retencjonowane w zbiornikach podziemnych i rozsączone z wykorzystaniem zbiorników retencyjno-infiltracyjnych (zaplanowano budowę trzech zbiorników retencyjno-infiltracyjnych) i zagospodarowane zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624, 784, 1564, 1641). Średnice, spadki kanałów oraz bilans wód opadowych zostaną określone w projektach branżowych stanowiących integralną część projektu budowlanego wymaganego na etapie pozwolenia na budowę.

**Instalacja ogrzewania budynków** – Przewiduje się wyposażenie budynku w kompaktowy węzeł cieplny do celów c.o. i c.c.w. Typ węzła cieplnego zostanie określony w projekcie budowlanym. Na potrzeby realizacji inwestycji inwestor uzyskał warunki przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej wydane przez Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Św. Rocha 8, 95-200 Pabianice, świadczące o możliwość technicznego przyłączenia zabudowy wielorodzinnej na działkach nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz zawarcia umowy o przyłączenie z inwestorem. Zakładane parametry czynnika grzewczego – zima 125/60° - lato 65/35°. Przewiduje się wyposażenie budynku w kompaktowy węzeł cieplny do celów c.o. i c.c.w. wyposażony w wymienniki płytowe. Miejsce włączenia do istniejącej miejskiej sieci ciepłej zostanie wyznaczone przez zarządcę sieci na podstawie wydanych warunków przyłączenia.

## **ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZEWIDZIANEJ W KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ**

Realizację inwestycji mieszkaniowej przewiduje się w III etapach. W każdym z etapów realizacji inwestycji powstanie jedna z trzech części budynku mieszkalnego wraz z odpowiednią ilością miejsc parkingowych, garażowych, powierzchnią terenów utwardzonych, biologicznie czynnych oraz infrastrukturą techniczną.

- w I etapie realizacji inwestycji założono wybudowanie części budynku z 40 lokalami + administracja oraz tereny utwardzone tj. parkingi otwarte, chodniki, dojazdy i urządzenie terenów zielonych – realizację etapu I zaplanowano na lata 2022-2023;
- w II etapie realizacji inwestycji założono wybudowanie części budynku z 45 lokalami + administracja oraz tereny utwardzone tj. parkingi otwarte, chodniki, dojazdy i urządzenie terenów zielonych - realizację etapu I zaplanowano na lata 2023-2024;
- w III etapie realizacji inwestycji założono wybudowanie części budynku z 45 lokalami + administracja oraz tereny utwardzone tj. parkingi otwarte, chodniki, dojazdy i urządzenie terenów zielonych - realizację etapu I zaplanowano na lata 2023-2024;

**Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni dla każdego z trzech etapów realizacji inwestycji:**

**TAB.4 - BILANS POWIERZCHNI - ETAP I – realizacja 2022-2023r.**

<b>BILANS TERENU ETAP I</b>		<b>Powierzchnia biologicznie czynna</b>
Powierzchnia zabudowy	881,50 m <sup>2</sup>	278,17 m <sup>2</sup> (powierzchnia biologicznie czynna wykazana w ramach zielone dachu)
Powierzchnia parkingów otwartych	130,50 m <sup>2</sup>	117,45 m <sup>2</sup> (powierzchnia biologicznie czynna wykazana w ramach części parkingów wykonanych z kraty trawnikowej)
Powierzchnia dojazdów	827,85 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia chodników	79,19 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia trawników	178,03 m <sup>2</sup>	178,03 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna łącznie 573,65 m <sup>2</sup>		
<b>Sumaryczna powierzchnia terenu inwestycji dla etapu I - 2097,07 m<sup>2</sup></b>		

**TAB. 5 - BILANS POWIERZCHNI - ETAP II – realizacja 2023-2024r.**

<b>BILANS TERENU ETAP II</b>		<b>Powierzchnia biologicznie czynna</b>
Powierzchnia zabudowy	926,58 m <sup>2</sup>	292,54 m <sup>2</sup> (powierzchnia biologicznie czynna wykazana w ramach zielone dachu)
Powierzchnia parkingów otwartych	125,00 m <sup>2</sup>	112,50 m <sup>2</sup> (powierzchnia biologicznie czynna wykazana w ramach części parkingów wykonanych z kraty trawnikowej)
Powierzchnia dojazdów	644,83 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia chodników	70,15 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia trawników	143,87 m <sup>2</sup>	143,87 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna łącznie 548,91 m <sup>2</sup>		
<b>Sumaryczna powierzchnia części terenu inwestycji dla etapu II - 1910,42m<sup>2</sup></b>		

**TAB. 6 - BILANS POWIERZCHNI - ETAP III – realizacja 2023-2024r.**

<b>BILANS TERENU ETAP III</b>		<b>Powierzchnia biologicznie czynna</b>
Powierzchnia zabudowy	784,46 m <sup>2</sup>	292,54 m <sup>2</sup> (powierzchnia biologicznie czynna wykazana w ramach zielone dachu)
Powierzchnia parkingów otwartych	161,00 m <sup>2</sup>	144,90 m <sup>2</sup> (powierzchnia biologicznie czynna wykazana w ramach części parkingów wykonanych z kraty trawnikowej)
Powierzchnia dojazdów	366,73 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia chodników	67,22 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia trawników	265,10 m <sup>2</sup>	265,10 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna łącznie 702,54 m <sup>2</sup>		
<b>Sumaryczna powierzchnia części działki dla etapu III - 1644,51 m<sup>2</sup></b>		

W całkowitej powierzchni zabudowy zawiera się powierzchnia dachu, która wynosi 1726,50m<sup>2</sup> - 50% tej powierzchni tj. 863,25m<sup>2</sup> wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej ze względu na urządzenie zielonego dachu ekstensywnego.

Powierzchnia parkingów otwartych w 90% została zaliczona do powierzchni biologicznie czynnej ze względu na wykonanie ich nawierzchni z kraty trawnikowej.



**TAB. 7 - SUMARYCZNY BILANS POWIERZCHNI DLA TRZECH ETAPÓW REALIZACJI  
INWESTYCJI**

<b>SUMARYCZNE ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DLA ETAPU I, II, III</b>	
Powierzchnia zabudowy (budynek mieszkalny + 3 wiaty)	<b>2592,54 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia parkingów otwartych (część utwardzona)	<b>416,49 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia dojazdów	<b>1839,41 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia dojeżdż	<b>216,56 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia trawników	<b>587,00 m<sup>2</sup></b>
Sumaryczna powierzchnia biologicznie czynna łącznie (50% powierzchni dachu + powierzchnia trawników + część powierzchni parkingów wykonanych z kraty trawnikowej)	<b>1825,10 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia terenu inwestycji	<b>5652,00 m<sup>2</sup></b>

## **POWIĄZANIE PRZESTRZENNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI**

---

Projektowana inwestycja mieszkaniowa (tj. funkcja zabudowy, układ budynku, jego forma architektoniczna) została wkomponowana w istniejącą strukturę zabudowy. Umiejscowiona przy ciągu drogi publicznej – ul. Stefanii Sempołowskiej inwestycja zostanie zintegrowana przestrzennie z terenami otaczającymi zarówno w zakresie funkcji jak i kompozycji architektonicznej oraz powiązań komunikacyjnych (jezdnym i pieszym) z otaczającą zabudową. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostanie zrealizowana na obszarze dla którego podstawową funkcją zabudowy są tereny mieszkaniowe. Nowo projektowane ciągi jezdne i pieszce na terenie inwestycji zostaną połączone z istniejącymi ciągami komunikacji publicznej tak, aby jeszcze usprawnić komunikację pieszą i jezdnią w ciągu ul. Stefanii Sempołowskiej. Projektowana komunikacja wewnętrzna zostanie połączona z drogą publiczną – ul. Stefanii Sempołowskiej za pośrednictwem projektowanych zjazdów publicznych (2 projektowane zjazdy z ul. Stefanii Sempołowskiej, zgodnie z decyzją Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r. (znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM), co umożliwi bezkolizyjny wjazd i wyjazd z terenu inwestycji dla którego powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oszacowano w zakresie od minimum 6400m<sup>2</sup> do maksimum 6700m<sup>2</sup> (od 125 do 127 mieszkań). Nowa zabudowa będzie stanowiła „łącznik” pomiędzy istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozciągającymi się wzdłuż zachodniej granicy pasa drogowego ul. Sempołowskiej a istniejącymi terenami mieszkaniowymi, usług publicznymi oraz terenami rekreacji i sportu zlokalizowanymi wzdłuż wschodniej granicy pasa drogowego ul. Stefanii Sempołowskiej. Projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na działkach nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 stworzy jednolitą przestrzeń kubaturowo - architektoniczną oraz komunikacyjno –funkcjonalną w stosunku do terenów otaczających. W strukturze przestrzennej w promieniu 100,0m od terenu inwestycji dominują tereny zabudowane z kierunkową funkcją mieszkalną uzupełnioną funkcją usług nieuciążliwych. Parametry architektoniczno – budowlane projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nawiązują do parametrów budowlanych zabudowy istniejącej, zlokalizowanej w odległości do 200,0m od terenu inwestycji wzdłuż wschodniej granicy pasa drogowego ul. Sempołowskiej, Piotra Bardowskiego i Trębackiej.

Powiązania przestrzenne inwestycji widoczne są przede wszystkim w kontynuacji kierunkowej funkcji zabudowy w stosunku do terenów mieszkaniowych bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji. Na analizowanym obszarze znajdują się tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej – obejmujące tereny zarówno o zabudowie zwartej, jak i w strukturach rozluźnionych – osiedlowych oraz zespoły domów mieszkalnych. Tereny te obejmują jednocześnie program funkcji podstawowych tj. mieszkaniowych jak i uzupełniających tj. obiekty handlowo-usługowe, obiekty edukacji i administracji publicznej, sakralne, tereny rekreacji, zieleni i sportu oraz obsługi komunikacyjnej.

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 umożliwia powiązanie komunikacyjne projektowanej zabudowy mieszkaniowej z terenami usług uzupełniających tj.:

- 1) Projektowana zabudowa posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Stefanii Sempołowskiej.
- 2) Zinventaryzowano przystanki komunikacji zbiorowej w odległości 130,0m (Jana Pawła II/Bardowskiego) i w odległości 273,0m (Jana Pawła II/Targowa) od terenu inwestycji zlokalizowany w ciągu ul. Jana Pawła II. Odległość wynoszącą 130,0m i 273,0m ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do przystanku komunikacji zbiorowej na ul. Jana Pawła II ciągiem pieszo-jezdnym i pieszym zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy.

- 3) Projektowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się w odległości 167,0m od szkoły podstawowej im. Stefanii Sempołowskiej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, co czyni zadość wobec art. 17 ust. 2 pkt. 2 ustawy. Na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestor uzyskał zaświadczenie z dnia 17 września 2021r. Prezydenta Miasta Pabianice o zapewnieniu przyjęcia do Publicznej Szkoły Podstawowej nr 13 im. S. Sempołowskiej w Pabianicach 23 nowych uczniów co stanowi 11,71% ogólnej liczby mieszkańców (a więc więcej niż wymagane ustawą minimum). Odległość wynoszącą 167,0m ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do budynku Szkoły Podstawowej nr 13 im. S. Sempołowskiej ciągiem pieszo-jezdnym i pieszym zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy.
- 4) Lokalizacja projektowanej inwestycji mieszkaniowej zapewnia dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4,0m<sup>2</sup>. W przypadku przedmiotowej inwestycji konieczne jest zapewnienie dostępu do 956,0m<sup>2</sup> terenów o których mowa w art. 17 ust. 4 ustawy. W odległości nie większej niż 4500 m od przedmiotowej inwestycji znajdują się następujące obiekty wypoczynku, rekreacji i sportu:
- *Stadion Pabianickiego Towarzystwa Cyklistów o powierzchni 3,86ha zlokalizowany w odległości 42,0m od terenu inwestycji;*
  - *Park Wolności o powierzchni ok. 29,0ha znajdujący się w odległości ok. 1710,0m od terenu inwestycji;*

Wyżej wymienione tj. dostępność przystanków komunikacji miejskiej, dostępność Publicznej Szkoły Podstawowej nr 13 im. S. Sempołowskiej oraz dostępność publicznych obiektów wypoczynku, rekreacji lub sportu czynią zadość wymogom z § 4 ust. (2) uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r ustalonych dla strefy C1.

Wyżej opisane powiązania zwizualizowano na podstawie załącznika graficznego nr 7 dołączonego do niniejszej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej.

Ponad to w sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się obiekty usługowe i usługowo – handlowe tj. usługi komercyjne, sklepy spożywcze, sklepy branżowe, przedsiębiorstwa branżowe stanowiące miejsca pracy, usługi medyczne, administracyjne i obiekty sakralne, których lokalizacja w sąsiedztwie terenu inwestycji pozwoli na zapewnienie obsługi ludności nowopowstałej zabudowy mieszkaniowej w zakresie usług podstawowych.

## **ANALIZA MOŻLIWOŚCI ZAINWESTOWANIA OBSZARU INWESTYCJI W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP, STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PABIANIC ORAZ STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH PRZYJĘTYCH DLA MIASTA PABIANICE**

---

Przedmiotem analizy jest zbadanie możliwości zainwestowania działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 położonych przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4 zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową w trybie specustawy mieszkaniowej.

Teren inwestycji stanowią obecnie grunty zabudowane, zgodnie z ewidencją gruntów sklasyfikowane jako tereny przemysłowe oznaczone symbolem „Ba”. Działki nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 objęte są ustaleniami trzech obowiązujących aktów prawa miejscowego:

- uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice;
- uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic;
- uchwałą nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic(Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.11.2021 r. poz. 5075);

### **1. Zgodność zakresu inwestycji mieszkaniowej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej dotyczy działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5. Przeznaczone pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej działki są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice. Działki nr ew.: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 zgodnie z wyżej powołanym planem miejscowym położone są w jednostce przestrzennej oznaczonej na rysunku planu jako:

**„Jednostka przestrzenna: H**

**Numer zespołu terenów w jednostce przestrzennej: H.6/U**

**Tereny: H.6.1/U**

**Określenie terenu: zabudowa usługowa**

**Usytuowanie: ul. Sempołowskiej”**

Zgodnie z wypisem z tekstu planu dla nieruchomości 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 obowiązuje przeznaczenie podstawowe tj. „*usługi publiczne lub komercyjne, w tym rzemiosła o uciążliwości nieprzekraczającej granic terenu, działki, jako podstawowe przeznaczenie terenu*” oraz „*obiekty zamieszkania zbiorowego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu*” i „*urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu*”

Przy czym przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne należy rozumieć jako:

„ § 4. *Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:*



9) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie (stanować min. 50% powierzchni nieruchomości oraz min. 50% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczony liniami rozgraniczającymi;

10) dopuszczalnym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów o nadanym przeznaczeniu podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;”

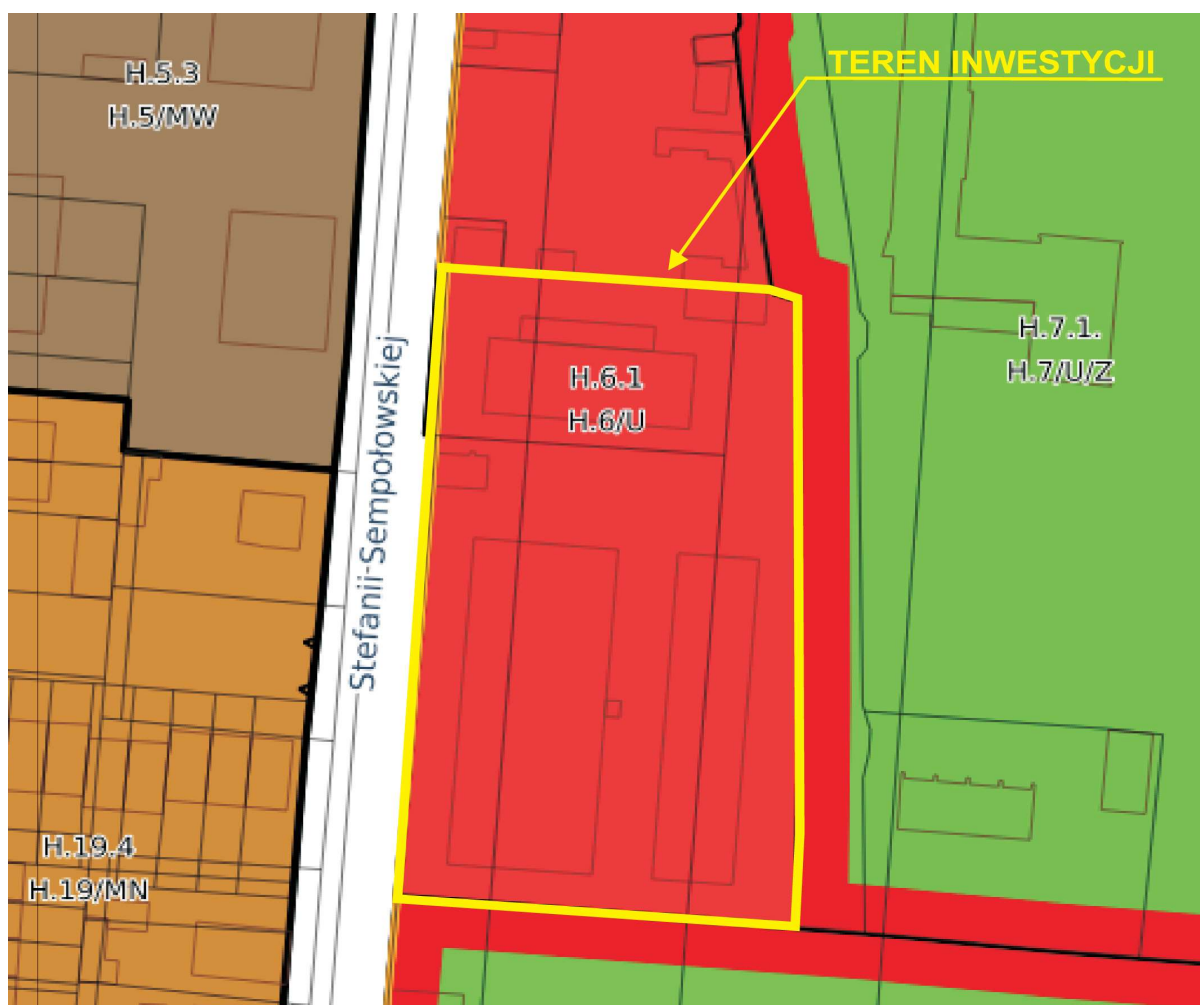
Mając na uwadze powyższe aby inwestycja była zgodna z ustaleniami mpzp minimum 50% powierzchni nieruchomości oraz min. 50% powierzchni terenu inwestycji musiałoby być przeznaczone pod realizację przeznaczenia podstawowego tj. usług. Realizacja inwestycji polegającej na wzniesieniu dominującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową realizowaną na powierzchni jedynie 2,46% zabudowy nie jest zgodna z przewidzianym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006 r. podstawowym przeznaczeniem działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5.

Powołując się na wypis i wyrys z w/w mpzp inwestor nie ma możliwości skutecznego ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie sześciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją uzupełniającą realizowaną w postaci trzech lokali usługowych i garaży wbudowanych w parter budynku wraz z jednoczesną budową parkingów zewnętrznych, drogi dojazdowej i infrastruktury technicznej.

#### **WNIOSEK:**

Analiza obowiązującego mpzp wykazała, że wnioskowane przez inwestora zamierzenie budowlane w trybie specustawy mieszkaniowej, polegające na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie jest zgodne z obowiązującymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006 r.

Dla obowiązującego mpzp Rada Miejska w Pabianicach podjęła uchwałę nr X/122/19 z dnia 3 września 2019 r. w sprawie zmiany planu, jednakże fakt ten nie ma wpływu na możliwość realizacji inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej oraz nie świadczy o braku możliwości złożenia przez Inwestora wniosku w trybie specustawy mieszkaniowej. Tereny działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412 nie są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację inwestycji celu publicznego.



Rys. 8 – wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice dla działek objętych inwestycją mieszkaniową - Rysunek wykonano na podstawie danych udostępnionych w ramach systemu informacji przestrzennej miasta Pabianice (<http://pabianice.geoportalgminy.pl/>)

## 2. Zgodność zakresu inwestycji mieszkaniowej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice.

Dla terenu inwestycji obowiązują ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r. Zgodnie z opracowaną Strukturą przestrzenną miasta Pabianice w suikzp teren inwestycji znajduje się w granicach „Zespołu B”. Zgodnie natomiast z opracowaną Strukturą funkcjonalną miasta określającą przeznaczenie terenów oraz standardy urbanistyczne teren inwestycji położony jest na obszarze oznaczonym symbolem „U”.

Dla terenów oznaczonych symbolem „U” przyjęto następujące wiodące funkcje terenów: „U - tereny usługowe obejmują obiekty, jak i zespoły obiektów wymagające wydzielonych terenów. Funkcję mieszkaniową uznaje się za uzupełniającą pod warunkiem, iż prowadzona działalność nie będzie miała negatywnego wpływu na warunki zamieszkania.”

Zgodnie z treścią suikzp miasta Pabianice wiodące przeznaczenie terenu tj. „U – tereny usługowe” oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną i może być uzupełnione innymi funkcjami, które nie mogą być jednak przeciwstawne funkcji wiodącej. Dla terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji obiektów związanych z działalnością usługową

(w tym oznaczonych symbolem „U”) ustalono: „możliwość zachowania bądź budowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji istniejącej zabudowy, ze zmianą profilu prowadzonej dotąd działalności, z jednoczesnym zachowaniem standardów w zakresie ochrony środowiska, prawidłowej obsługi komunikacyjnej i parkingowej, z możliwością lokalizowania funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej. W terenach o wiodącej funkcji usługowej możliwe jest sytuowanie zabudowy mieszkaniowej – jako uzupełniającego przeznaczenia. Właściwe ich relacje i możliwości lokalizacyjne zastaną uściśnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”

Zgodnie z powyższym analiza treści Studium wykazała, że realizacja inwestycji polegającej na wzniesieniu dominującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową realizowaną na powierzchni jedynie 2,46 % zabudowy nie jest zgodna z przewidzianym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianice sposobem zagospodarowania działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5.

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej nie spełnienia wymogu art. 5 ust. 3 specustawy, jednakże w niniejszym przypadku zachodzi okoliczność wyłączająca konieczność spełnienia warunku niesprzeczności ze studium o której mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy).

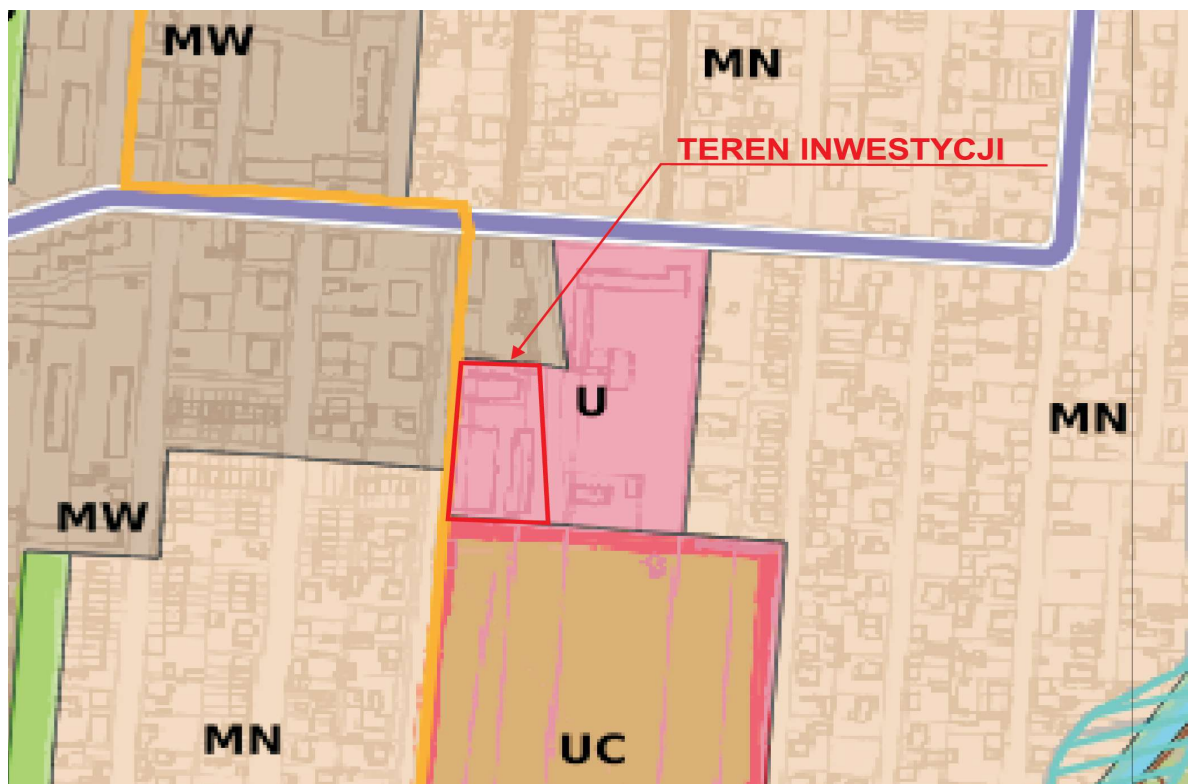
art. 5 ust. 4 ustawy brzmi :

*„Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane”*

*Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że teren przedmiotowej inwestycji, był w przeszłości niewątpliwie wykorzystywany jako teren produkcyjny, na terenie działek nr ew.: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 funkcjonował zakład produkcyjny Łódzkie Fabryki Mebli, Zakłady Produkcyjno-Handlowe „Jantoń” oraz spółka Polska Dystrybucja Alkoholi Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4 w Pabianicach - wypełnia to przesłanki zawarte w art. 5 ust. 4 specustawy. We wcześniej obowiązującym planie miejscowym przeznaczono go pod adaptację i usługi – oznaczone symbolem H1 b PN - zgodnie z ogólnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic z 1992r. (uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXII/226/92 z dnia 14.10.1992r.). W obecnie obowiązującym od 2006 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic (uchwała RMP nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006r.) - ustalono funkcję terenów objętych inwestycją mieszkaniową jako „teren usług z rzemiosłem nieuciążliwym.”*

Użytkowanie terenów działek nr ew.: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 jako produkcyjnych, dokumentuje również ewidencja gruntów i budynków, gdzie tereny inwestycji sklasyfikowane są jako użytki oznaczone symbolem „Ba” – opis użytku zgodnie z ewidencją gruntów: „zabudowa przemysłowa” (Powyższe potwierdza wypis z rejestru gruntów). W księdze wieczystej nr LD1P/00021219/8 teren inwestycji również opisany jest jako „Ba - tereny przemysłowe”.

Realizacja inwestycji mieszkaniowej na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 nie znajduje się w obszarze terenów objętych uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, ponieważ Rada Miejska w Pabianicach do dnia 09.05.2022r. nie podjęła takiej uchwały.



Rys. 9 – wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r. dla działek objętych inwestycją mieszkaniową - rysunek wykonano na podstawie danych udostępnionych w ramach systemu informacji przestrzennej miasta Pabianice (<http://pabianice.geoportalgminy.pl/>)

#### WNIOSKI:

Analiza obowiązującego suikzp miasta Pabianice wykazała, że wnioskowane przez inwestora zamierzenie budowlane w trybie specustawy mieszkaniowej, polegające na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako dominującej w stosunku do przewidzianego udziału funkcji usługowej w ramach inwestycji nie jest zgodne z obowiązującymi ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r. w stosunku do ustaleń suikzp lokalizacja inwestycji mieszkaniowej nie spełnienia wymogu art. 5 ust. 3 specustawy, jednakże w niniejszym przypadku zachodzi okoliczność wyłączająca konieczność spełnienia warunku niesprzeczności ze studium o której mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy) gdyż działki objęte inwestycją stanowią zgodnie z ewidencją gruntów tereny przemysłowe oznaczone zgodnie z obowiązującą klasyfikacją jako „Ba”.

### **3. Zgodność zakresu inwestycji mieszkaniowej z uchwałą nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic**

Dla terenu miasta Pabianice Rada Miejska w Pabianicach przyjęła uchwałę nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic. Zgodnie z treścią wyżej wymienionej uchwały teren nieruchomości nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 położony jest w obszarze strefy „C1” dla której standardy urbanistyczne ustalono w § 4 w/w uchwały.

W związku z powyższym zgodnie z art. 19 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) w stosunku do standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ustawy oraz liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej i obowiązku zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868 i 1093) obowiązują standardy ustalone na podstawie uchwały nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic.

**Zgodnie z § 4 uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic ustalono następująco:**

- 1) *inwestycja mieszkaniowa znajduje się w odległości nie większej niż 500 metrów od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1371). Na potrzeby niniejszego wniosku zinwentaryzowano przystanki komunikacji zbiorowej w odległości 125,0m (Jana Pawła II/ Bardowskiego) i w odległości 315,0m (Jana Pawła II/Targowa) od terenu inwestycji zlokalizowane w ciągu ul. Jana Pawła II. Odległość wynoszącą 125,0m i 315,0m ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do przystanków komunikacji zbiorowej na ul. Jana Pawła II ciągiem pieszym zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy.*
- 2) *inwestycja mieszkaniowa znajduje się w odległości 204,0m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. W stosunku do inwestycji mieszkaniowej planowaną liczbę mieszkańców ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28,0m<sup>2</sup>. (tzn. na 1 osobę przyjmując się wskaźnik 28,0m<sup>2</sup> projektowanej powierzchni użytkowej mieszkań). Maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań ustalono na 6700,0m<sup>2</sup> wobec czego liczbę mieszkańców ustalono na 239 osób z czego wymagane minimum określone na 7% wynosi 17 osób. Na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestor uzyskał zaświadczenie z dnia 17 września 2021 r. wydane przez Prezydenta Miasta Pabianice o zapewnieniu przyjęcia do Szkoły Podstawowej nr 13 im. S. Sempołowskiej w Pabianicach 23 nowych uczniów co stanowi 11,71% ogólnej liczby mieszkańców (więcej niż wymagane ustawą minimum 7%). Odległość wynoszącą 204,0m ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do budynku Szkoły Podstawowej nr 13 im. S. Sempołowskiej ciągiem pieszo-jezdnym i pieszym zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy.*
- 3) *inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni*



stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4,0 m<sup>2</sup> - w przypadku przedmiotowej inwestycji konieczne jest zapewnienie dostępu do 956,0m<sup>2</sup> terenów o których mowa w art. 17 ust. 4 ustawy. W odległości nie większej niż 4500m od przedmiotowej inwestycji znajdują się następujące obiekty wypoczynku, rekreacji i sportu:

- Stadion Pabianickiego Towarzystwa Cyklistów o powierzchni 3,86ha zlokalizowany w odległości 72,0m od terenu inwestycji;
- Park Wolności o powierzchni ok. 29 ha znajdujący się w odległości ok. 1710,0m od terenu inwestycji;

**Inwestor wykazał dostęp do około 32,86ha terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – nie budzić wątpliwości iż inwestor spełnił warunek wymieniony w § 4 pkt. (2) uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic. Odległości ustalono zgodnie z art. 17 ust. 11 ustawy.**

- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono na 6 kondygnacji nadziemnych zgodnie z § 4 ust. (3) uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r.
- 5) inwestycja mieszkaniowa będzie miała dostęp do miejskiej sieci ciepłowniczej na podstawie wydanych przez Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Św. Rocha 8, 95-200 Pabianice, warunków przyłączenia dla każdego z trzech etapów realizacji inwestycji:
  - warunki techniczne nr 03/06/2021 z dnia 21.06. 2021r. przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej obiektu mieszkalnego przy ul. Sempołowskiej 4 (III ETAP) - 161kW;
  - warunki techniczne nr 02/06/2021 z dnia 21.06. 2021r. przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej obiektu mieszkalnego przy ul. Sempołowskiej 4 (II ETAP) - 161kW;
  - warunki techniczne nr 01/06/2021 z dnia 21.06. 2021r. przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej obiektu mieszkalnego przy ul. Sempołowskiej 4 (I ETAP) - 159kW;
- 6) Sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: **130** w tym:
  - sumaryczna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych do obsługi inwestycji mieszkaniowej: **127**;
  - wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na jeden lokal mieszkalny: **1,0** (jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny);
  - sumaryczna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w stosunku do powierzchni towarzyszącej: **3** (3 miejsca postojowe na maksymalnie 158,0m<sup>2</sup> powierzchni towarzyszącej);

#### **Wnioski:**

Reasumując należy stwierdzić, że wskazana przez inwestora lokalizacja inwestycji mieszkaniowej spełnia warunek z art. 5 ust. 4 specustawy oraz spełnia warunki w zakresie standardów urbanistycznych przyjętych dla strefy „C1” w uchwale nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic.

## **ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI W ZAKRESIE POTENCJALNEGO LUB ZNACZĄCEGO WPŁYWU NA ŚRODOWISKO**

---

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia terenu inwestycji wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie przekracza 2 ha, powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie przekracza 0,5 ha. W projektowanych obiektach budowlanych nie przewiduje się występowania szkodliwych emisji gazowych, pyłowych, zanieczyszczeń płynnych i zapachów – zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2011r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020r. poz. 1219 z późn. zm). Projektowana inwestycja nie spowoduje wzrostu natężenia hałasu w otoczeniu powyżej dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007 nr 120 poz. 826) dopuszczalny poziom hałasu w porze dziennej emitowany przez obiekty budowlane objęte koncepcją urbanistyczno-architektoniczną nie przekroczy 50 dB. Projektowana zabudowa nie będzie stanowiła źródła emisji pola elektromagnetycznego. Obiekty budowlane będące przedmiotem niniejszego wniosku nie przyczynią się do emitowania oddziaływania elektromagnetycznego – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania tych poziomów (Dz.U. nr 192 poz. 1883). Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia osobom i podmiotom trzecim dostępu do dróg publicznych, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności. Ponad to realizacja inwestycji nie wpłynie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych na działkach sąsiednich. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz planowany sposób zagospodarowania terenu nie spowodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza gleby, wody powierzchniowej oraz podziemnej. Projektowana zabudowa nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko. Teren inwestycji nie leży na obszarach chronionych Natura 2000. Ocenę wykonano na podstawie § 11, 12, 13, 23 Warunków Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2019r. poz. 1065). Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach ewidencyjnych działek których dotyczy lokalizacja inwestycji mieszkaniowej tj. działek nr ew.:412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb 0012 P-12).

Sumaryczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko przedstawiono poniżej:

- całkowita powierzchnia terenu inwestycji: **5 652,0m<sup>2</sup>**;
- powierzchnia zabudowy: **2592,54 m<sup>2</sup>** (powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego i 3 wiat);
- powierzchnia biologicznie czynna: **1825,10 m<sup>2</sup> (32,29%)** - do powierzchni biologicznie czynnej wliczono powierzchnię zielonego dachu i część powierzchni parkingów wykonanych z kraty trawnikowej);
- powierzchnia terenów utwardzonych: **2 055,97m<sup>2</sup>** (powierzchnia dojazdów, dojazd i 10% powierzchni parkingów zewnętrznych);

## **OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI ZWIĄZANY Z BRYŁĄ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO**

---

### **1. Charakterystyka ogólna. Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji.**

Projektowany obiekt mieszkalny wielorodzinny został zaprojektowany jako budynek składający się z trzech fragmentów, połączonych ze sobą kondygnacją parteru stanowiącą w większości kondygnację garażową. Budynek posiada wysokość 6 kondygnacji nadziemnych i wysokość 19,43m.

- Został zakwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV
- Został zakwalifikowany w grupie wysokości średniowysokiej SW.

**2. Charakterystyka zagrożenia pożarowego:** w budynku będą znajdować się lokale mieszkalne - brak zagrożenia wybuchem.

**3. Kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób na każdej kondygnacji i w każdym pomieszczeniu:** w zespole przewidziano 127 mieszkań oraz 3 lokale usługowe. Dla etapu I przewidziano 39 mieszkań i 1 lokal użytkowy, dla etapu II przewidziano 44 mieszkania i 1 lokal użytkowy, dla etapu III przewidziano 44 mieszkania i 1 lokal użytkowy. Przewidywana liczba osób w całym zespole do 239 osób.

**4. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego:** dla budynku kwalifikowanego do kategorii zagrożenia ludzi nie wyznacza się gęstości obciążenia ogniowego.

**5. Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych:** nie przewiduje się w budynku pomieszczeń i stref zagrożonych wybuchem.

**6. Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.**

Wymaganą dla całego budynku wymagana jest klasa C odporności pożarowej. Klasa odporności ogniowej elementów budynku:

- główna konstrukcja nośna R60
- konstrukcja dachu R15
- konstrukcja stropów REI60
- konstrukcja stropów między parterem, a I piętrem REI120
- ściany zewnętrzne EI30
- ściany wewnętrzne EI15
- przekrycie dachu RE15

Uwagi:

**Klatki od strony ul. Sempołowskiej** (dojście na zewnątrz po klatce schodowej i korytarzu do ostatnich drzwi = 66,6m > 60m)

- obudowy klatek schodowych od ulicy Sempołowskiej REI60
- drzwi wejściowe do klatek schodowych z poszczególnych kondygnacji EI30
- klatki schodowe oddymiane

**Klatki od strony dziedzińca** (dojście na zewnątrz po klatce schodowej = 52,50m < 60m)

- obudowy klatek schodowych od ulicy Sempołowskiej bez klasy
- drzwi wejściowe do klatek schodowych z poszczególnych kondygnacji bez klasy
- klatki schodowe bez oddymiania

#### Inne rozwiązania:

- wszystkie elementy budowlane nierozprzestrzeniające ognia
- pasy między kondygnacyjne o wysokości co najmniej 0,8 m
- pasy między kondygnacyjne ponad wrotami garażowymi co najmniej 1,5m
- obudowa dróg ewakuacyjnych nie niżej niż EI 15
- system docieplenia NRO
- mieszkania oddzielać od siebie oraz od korytarza ścianami w klasie EI 30
- przekrycie dachu Broof (t1)

**7. Podział obiektu na strefy pożarowe i strefy dymowe:** Budynek został zaprojektowany w klasie odporności C, z maksymalną powierzchnią strefy pożarowej do 5000m<sup>2</sup> zgodnie z wymaganiami dla budynku średniowysokiego.

**8. Odległość od obiektów sąsiadujących:** projektowany budynek został zaprojektowany w następujących odległościach od granicy działek / budynków sąsiednich:

- od północy na działkach 411/3 i 411/8 budynki gospodarcze niskie (N) w zbliżeniu 5,0m od projektowanego budynku mieszkalnego; przed wykonaniem projektu budowlanego, w przypadku niewystarczającej odporności jego przekrycie należy wykonać jako RE 30 oraz NRO.
- od północy na działce 411/9 budynek gospodarczy niski (N) w granicy działki, w zbliżeniu 5,0m od projektowanego budynku mieszkalnego; przed wykonaniem projektu budowlanego, w przypadku niewystarczającej odporności jego przekrycie należy wykonać jako RE 30 oraz NRO.
- od południa budynek użyteczności publicznej (dz. nr ew. 432/1) w odległości 18,6m od projektowanego budynku mieszkalnego;
- od wschodu budynki mieszkalne niskie (N) (360/47 i 359/2) i średniowysoki (ŚW) (333/8) w odległości powyżej 21,3m od projektowanego budynku mieszkalnego
- od zachodu budynek użyteczności publicznej (dz. nr ew. 414/5, 414/6) w odległości powyżej 26,0m od projektowanego budynku mieszkalnego;

**9. Wykończenie wewnątrz – zasady ogólne:** na etapie projektu budowlanego.

**10. Informacje o warunkach i strategii ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób:** z budynków przewidziana jest ewakuacja jednostronna. Dopuszczalna długość przejścia ewakuacyjnego 40 m – zachowana. Ewakuacja z lokali mieszkalnych odbywać się będzie korytarzami oraz 6 klatkami schodowymi prowadzącymi na zewnątrz dla każdego budynku Dopuszczalna długość dojścia przy jednym kierunku ewakuacji 60 m z tego nie więcej niż 20 m na poziomej drodze ewakuacyjnej – zachowana. Dojście ewakuacyjne do klatek od strony ul. Sempołowskiej korytarzem o długości 11,75m. Dojście ewakuacyjne klatkami od strony dziedzińca na zewnątrz budynku o długości 52,50m. Przewidywana liczba osób w całym zespole do 239 osób. Przejścia ewakuacyjne nigdzie nie prowadzą przez więcej niż 3 pomieszczenia.

Wymagana szerokość drzwi ewakuacyjnych:

- Prowadzących do innych pomieszczeń – 0,9m;
- Prowadzących na zewnątrz z korytarza lub klatki schodowej– 1,4m (przy czym szerokość skrzydła czynnego nie mniej niż 0,9m);
- Szerokości drzwi mierzone w świetle ościeżnicy;
- Jeżeli drzwi ograniczają szerokość korytarza muszą otwierać się o 180 stopni lub być wyposażone w samozamykacz;

Wyjścia z pomieszczeń na drogi ewakuacyjne są zamykane drzwiami. Długości przejścia ewakuacyjnego określa się wówczas jako sumę przejść w poszczególnych pomieszczeniach

Obudowa poziomych dróg ewakuacyjnych musi być wykonana zgodnie ze schematami pokazanymi w projekcie. Dotyczy ścian i przeszkleń stałych w ścianach drzwi bez odporności ogniowej. Wyjścia ewakuacyjne oraz drogi ewakuacyjne zostaną oznakowane znakami ewakuacyjnymi zgodnie z PN-EN ISO 7010 Symbole graficzne. Na drogach ewakuacyjnych oświetlanych wyłącznie światłem sztucznym należy zastosować awaryjne oświetlenie ewakuacyjne.

**11. Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych, a w szczególności: wentylacyjnej, ogrzewczej, elektrycznej, teletechnicznej i piorunochronnej.**

Budynek wyposażony będzie w instalacje:

- zimnej wody;
- ciepłej wody użytkowej;
- kanalizacji sanitarnej;
- centralnego ogrzewania – z sieci miejskiej;
- elektryczną;
- teletechniczną;
- odgromową;
- wentylacji mechanicznej;

**12. Informacje o doborze urządzeń przeciwpożarowych i innych urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu, dostosowanym do wymagań wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej i przyjętych scenariuszy pożarowych, z podstawową charakterystyką tych urządzeń.**

- W budynku nie jest wymagana i nie przewiduje się instalacji SSP;
- W budynku nie są wymagane i nie przewiduje się stałych urządzeń gaśniczych;
- W budynku nie są wymagane i nie przewiduje się hydrantów wewnętrznych;
- W budynku nie jest wymagany i nie przewiduje się dźwiękowego systemu ostrzegawczego;
- W budynku nie są wymagane i nie przewiduje się dźwigów do potrzeb ekip ratowniczych;
- Przeciwpożarowy wyłącznik prądu – w formie przycisku zlokalizowany w pobliżu głównego wejścia lub przyłącza energetycznego;
- Obiekt nie wymaga wyposażenia w gaśnice;

**13. Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczo - gaśniczych, a w szczególności informacje o drogach pożarowych, zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz o sprzęcie służącym do tych działań.**

- 1) Hydranty zewnętrzne - wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 10dm<sup>3</sup> /s przy ciśnieniu nominalnym 0,2 MPa mierzonym na zaworze hydrantowym podczas poboru wody. Należy ją zapewnić z hydrantu o średnicy 80 mm. Hydranty zewnętrzne usytuowane są na sieci wodociągowej miejskiej. Najbliższy hydrant znajduje się w odległości 16,50 m od chronionego budynku.
- 2) Drogi pożarowe - drogę pożarową stanowi ulica Sempołowskiej (szer. ok. 10,0m, bez konieczności wjazdu na teren opracowania. Nawierzchnia nie mniej niż 100kN/m<sup>2</sup>. Droga ppoż w odległości od 5 do 15m.
- 3) Sprzęt do działań ratowniczych - nie przewiduje się sprzętu do działań ratowniczych poza wymienionymi wcześniej urządzeniami i instalacjami.



## **ZGODNOŚĆ LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ W ODNIESIENIU DO PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

---

1. Planowana inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839).
2. Na terenie inwestycji nie obowiązują warunki z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
3. Teren inwestycji nie leży na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
4. Teren inwestycji nie leży na terenach górniczych w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 284.).
5. Teren inwestycji nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.).
6. Teren inwestycji nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm).
7. Według danych udostępnianych przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy – przedmiotowy teren nie jest zlokalizowany na terenach określanych jako „obszary zagrożone podtopieniem”.
8. Względem terenu inwestycji nie stwierdzono występowania ograniczeń w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu działek nr ew.: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 położonych w obrębie „P-12” położonych w granicach administracyjnych miasta Pabianice, w gm. Pabianice które inwestor wskazał pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej;
9. Ustalenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej opracowanej dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie naruszają odpowiednich przepisów techniczno – budowlanych a lokalizacja inwestycji jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

### ***Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej zgodnie z opracowaną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną:***

1. Nie pozbawia osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
2. spełnia warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
3. Zostanie zrealizowana z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich;
4. Nie przewiduje zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości;
5. Ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi uzgodni z zawiadującymi tymi urządzeniami;
6. Nie przewiduje się w ramach 3 lokali usługowych prowadzenia działalności o funkcji uciążliwej.

### ***Warunki wynikające z przepisów szczególnych, inne warunki:***

Zasady realizacji inwestycji mieszkaniowej ustalone w koncepcji urbanistyczno – architektonicznej spełniają warunki:

1. Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538);
2. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
3. Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 624, z późn. zm.);
4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
5. Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 471.)
6. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 54 z późn. zm.);
7. Warunki ogólne wynikające z przepisów szczególnych:
  - 1) w projekcie budowlanym uwzględnione zostaną wszystkie zalecenia wynikające z opinii wymaganych przepisami szczególnymi i z warunków określonych w innych przepisach właściwych w sprawie oraz w niniejszej decyzji;
  - 2) obiekt budowlany zostaną zaprojektować zgodnie z wymogami obowiązującego Prawa budowlanego, w tym przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej;

***Terenu inwestycji tj. dz. nr ewid.: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 położonych w obrębie „P-12” położonych w granicach administracyjnych miasta Pabianice, w gm. Pabianice na terenie woj. łódzkiego nie dotyczą inwestycje, o których mowa w:***

1. ustawie z dnia 20grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich (**Dz. U. z 2021 r. poz. 491**), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich;
2. ustawie z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. **z 2021 r. poz. 784** z późn. zm.);
3. ustawie z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. **z 2021 r. poz. 780** z późn. zm.);
4. ustawie z dnia 12 lutego 2009r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. **z 2021 r. poz. 1079**),
5. ustawie z dnia 24kwietnia 2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. **z 2021 r. poz. 234** z późn. zm.);
6. ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz .U. z 2019r. poz.2410);
7. ustawie z dnia 8 lipca 2010r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. **z 2021 r. poz. 777** z późn. zm.);
8. ustawie z dnia 29 czerwca 2011r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. **z 2021 r. poz. 784**);
9. ustawie z dnia 24lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. **z 2021 r. poz. 428** z późn. zm.);
10. ustawie z dnia 10 maja 2018r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. **z 2021r. poz. 784**);

## **ZAŁĄCZNIKI :**

1. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 1
2. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2a
3. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2b
4. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2c
5. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2d
6. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2e
7. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2f
8. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2g
9. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 3
10. ZAŁĄCZNIK TEKSTOWY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 4  
(pismo ZWIK nr TS/703/69/1229/2021 z dnia 07.10.2021 z pomiarem wydajności hydrantów  
stanowiących zabezpieczenie ppoż. projektowanych budynku)
11. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 5
12. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 6
13. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 7