

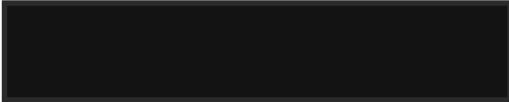
Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Pabianice, dnia 09.05.2022r.

Wnioskodawca:

JF Invest Sp. z o.o., z siedzibą w Pabianicach
adres: ul. Sempołowskiej 4, 95-200 Pabianice,
NIP: 731 19 52 338

Reprezentowana przez Prezesa Zarządu Pana Adama Jantonia
Pełnomocnik w sprawie: Piotr Rybojad



Rada Miejska w Pabianicach
ul. Zamkowa 16, 95-200 Pabianic
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Pabianice
Sz. P. Grzegorza Mackiewicza

WNIOSEK

O PODJĘCIU UCHWAŁY O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

UZUPEŁNIONY NA PODSTAWIE WEZWANIA Z DNIA 25.04.2022r.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obwód P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej:

Na podstawie niniejszego wniosku inwestor, *JF Invest Sp. z o.o.* wnosi o lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi w parter budynku wraz z jednoczesną budową parkingów zewnętrznych, trzech wiat, dojazdów, dojeżdż do budynku i 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 (obwód P-12).

Wniosek opracowano na podstawie :

- 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);
- 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);



Zdj. 1 – Zdjęcie lotnicze wykonane na podstawie portalu google maps – widok terenu inwestycji od strony południowej (teren inwestycji w granicach działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 oznaczony czerwoną linią)

Nr księgi wieczystej nieruchomości objętych wnioskiem: LD1P/00021219/8

Własność terenu inwestycji - działki nr ew.: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 położone w m. Pabianice stanowią własność inwestora: Spółki JF INVEST z siedzibą przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4, 95-200 Pabianice (do niniejszego wniosku dołączono wypis z rejestru gruntów stanowiący zał. nr 17).

- Inwestycja mieszkaniowa nie będzie realizowana na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych.
- Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006 r. oraz zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r. działki nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 nie są przeznaczone pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub lokalnym.
- Działki przeznaczone pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej nie wymagających również uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Powyższe spełnia wymogi z art. 5 ust. 1 i art. 7 ust. 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).

Spełniając wymóg ustawowy z art. 4 ustawy inwestor oświadcza, iż inwestycja mieszkaniowa o którą wnioskuje nie będzie realizowana na tym samym obszarze co inwestycje, o których mowa w:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. 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 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 oraz z 2021 r. poz. 784);
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 780 i 784);
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1079),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2020 r. poz. 1866 oraz z 2021 r. poz. 234, 784 i 922);
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 i 784);
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 484 i 784);
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1537, z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 784);

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922);
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2021 r. poz. 784);
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990);
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 784);
- 13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 234, 784 i 922);

Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej:

Nie planuje się realizacji inwestycji towarzyszącej.

Zawartość wniosku na podstawie art. 7 ust. 7 pkt od 1 do 13 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):

- I.** Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 1 granice terenu objętego wnioskiem w ramach działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 położonych w Pabianicach i obszaru na który inwestycja mieszkaniowa będzie oddziaływać przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 500 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego wniosku.
- II.** Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 2 planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań określa się zgodnie z poniższym:
 - minimalna: **6 400,0m²**
 - maksymalna: **6 700,0m²**
- III.** Spełniając wymóg ustawowy z art. 7 ust. 7 pkt. 3 planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań dla wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej określa się zgodnie z poniższym:
 - minimalna: **125**
 - maksymalna: **127**
- IV.** Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 4 określa się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową i usługową dopuszczony na podstawie art. 3 ustawy zgodnie z poniższym:

Inwestycja mieszkaniowa o którą inwestor wnioskuje na podstawie 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) dotyczy również realizacji 3 lokali usługowych w ramach bryły budynku mieszkalnego wielorodzinnego o całkowitej łącznej powierzchni użytkowej równej: **od minimum 157,0m² do maksimum 158,0m²**. Trzy lokale usługowe będą zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Zgodnie z art. 3. w/w ustawy:

„Działalność handlową i usługową można realizować w ramach:

- 1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej*
- 2) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2 000 m²*

– pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.”

Powierzchnię użytkową mieszkań określono na :

- 1) maksymalna – **6 700,0m²**
- 2) minimalna – **6 400,0m²**

Biorąc pod uwagę powyższe dane należy stwierdzić, że % udział sumarycznej powierzchni użytkowej 3 lokali usługowych w przypadku maksymalnej powierzchni użytkowej równiej 158,0m² w stosunku do maksymalnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosił będzie 2,35% a w stosunku do minimalnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosił będzie 2,46 % co w jednym i drugim przypadku stanowi mniej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań. W związku z powyższym warunek z art. 3 specustawy mieszkaniowej należy uznać za spełniony.

V. Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 5 określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji mieszkaniowej zgodnie z poniższym:

Działki nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 stanowiące teren inwestycji położone są w mieście Pabianice na terenie gm. Pabianice przy ulicy Stefanii Sempołowskiej 4 w obrębie 0012 P-12. Teren inwestycji jest w chwili obecnej zabudowany trzema budynkami o funkcji przemysłowej przeznaczonymi do rozbiórki o łącznej powierzchni zabudowy około 2181,0m². Teren inwestycji jest uzbrojony w istniejące przyłącza infrastruktury technicznej tj: wodne, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, teletechniczne.

Zabudowa przeznaczona do rozbiórki stanowiła siedzibę zakładu produkcyjnego Polska Dystrybucja Alkoholi Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4 w Pabianicach. Działki nr ew: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowią użytki sklasyfikowane jako „Ba” (tereny przemysłowe). Docelowo teren inwestycji planuje się przekształcić na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową realizowaną w postaci 3 lokali usługowych w parterze budynku mieszkalnego. Zakres prac polegających na adaptacji istniejących instalacji zewnętrznych ustalono na podstawie uzyskanych umów i warunków przyłączenia wydanych przez zarządców sieci (warunki przyłączenia do sieci stanowią załącznik nr 20 do niniejszego wniosku).

1. Zmiany w dotychczasowym sposobie uzbrojenia terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji mieszkaniowej:

Na terenie zaplanowano usunięcie istniejących instalacji: ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej.

W ramach inwestycji zaplanowano wykonanie instalacji zewnętrznych tj:

- projektowanego przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej;
- zewnętrznej instalacji wodociągowej;
- projektowanego przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej;
- projektowanego przyłącza do sieci teletechnicznej wg odrębnego opracowania;
- projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej z istniejącej stacji transformatorowej 30050 Pab.;
- zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno-infiltracyjnych na terenie inwestycji;
- projektowanego przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej;

2. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji mieszkaniowej:

Projekt przewiduje rewitalizację terenów poprzemysłowych na tereny o podstawowej funkcji mieszkaniowej w ramach realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do obsługi zabudowy mieszkalnej. Uzupełniając projekt przewiduje realizację funkcji usługowo-handlowej w ramach trzech lokali usługowych w parterze budynku mieszkalnego oraz urządzenie terenów biologicznie czynnych wokół zabudowy u na powierzchni dachu budynku mieszkalnego (w całkowitej powierzchni zabudowy zawiera się powierzchnia dachu, która wynosi 1726,50m² - 50% tej powierzchni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej ze względu na urządzenie zielonego dachu ekstensywnego na powierzchni 863,25m²).

Inwestycja mieszkaniowa obejmuje:

- 1) Budowę sześciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją uzupełniającą w postaci 3 lokali usługowych oraz częścią przeznaczoną na garaże urządzoną w parterze budynku o całkowitej powierzchni użytkowej: 9147,10 m² z częścią przeznaczoną na lokale mieszkalne o pow. od minimum 6 400,0m² do maksimum 6 700,0m²

WYKAZ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA WSZYSTKICH KONDYGNACJACH BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO	
P0	1799,16 m ²
P1	1483,71 m ²
P2	1484,15 m ²
P3	1487,21 m ²
P4	1487,18 m ²
P5	1405,69 m ²
SUMA	9147,10 m²

Tab.1 – Szczegółowy wykaz powierzchni użytkowej dla VI kndygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego

W ramach zabudowy wielorodzinnej zaplanowano realizację lokali mieszkalnych o powierzchni najmniejszego mieszkania równej $30,86\text{m}^2$, powierzchni średniego mieszkania równej $51,40\text{m}^2$ i powierzchni największego mieszkania równej $73,14\text{m}^2$. Szczegółowy wykaz powierzchni na wszystkich kondygnacjach przedstawiono w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej zał. nr 11 do niniejszego wniosku (załączniki nr 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f do koncepcji urb-arch.).

- 2) **Budowę dojazdów** do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, miejsc parkingowych oraz wyznaczonych punktów odbierania odpadów stałych na ogólnej powierzchni **$1839,41\text{m}^2$** ;
- 3) **Budowę dojeżdż (chodników)** do budynku mieszkalnego wielorodzinnego na ogólnej powierzchni **$216,56\text{m}^2$** ;
- 4) **Budowę parkingów** otwartych na ogólnej powierzchni **$416,49$** (32 miejsc parkingowych w tym 3 dla osób niepełnosprawnych);
- 5) **Budowę 3 zadaszonych wiat** dla samochodów sumarycznej powierzchni **$371,49\text{m}^2$** , pod którymi znajdzie się 24 miejsca parkingowe (w tym 3 dla osób niepełnosprawnych)
- 6) **Dla obsługi inwestycji mieszkaniowej przewidziano budowę 2 zjazdów z drogi publicznej (ul. Stefanii Sempołowskiej)** obsługujących teren inwestycji o parametrach zgodnie z decyzją Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r. (znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM) – zjazdy będą realizowanego na podstawie odrębnego opracowania poza zakresem specustawy mieszkaniowej;
- 7) **Urządzenie terenów biologicznie czynnych** o sumarycznej powierzchni dla całej inwestycji wynoszącej: **$1825,10\text{m}^2$** (32,29%) z czego:
 - a) **$863,25\text{m}^2$** stanowią tereny biologicznie czynne urządzone na dachu budynku mieszkalnego (w całkowitej powierzchni zabudowy zawiera się powierzchnia dachu, która wynosi $1726,50\text{m}^2$ - 50% tej powierzchni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej ze względu na urządzenie zielonego dachu ekstensywnego na powierzchni $863,25\text{m}^2$);
 - b) **$374,85\text{m}^2$** stanowi teren powierzchni biologicznie czynnej urządzonej w ramach parkingów zewnętrznych utworzonych z kraty trawnikowej (ekokratki);
 - c) **$587,00\text{m}^2$** stanowi teren biologicznie czynny urządzonej w ramach trawników na powierzchni działek stanowiących teren inwestycji mieszkaniowej;

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Stefanii Sempołowskiej. Istniejący układ zjazdów z drogi publicznej obsługujących teren inwestycji (tj. ul. S. Sempołowskiej) na potrzeby obsługi inwestycji mieszkaniowej zostanie przebudowy w ramach odrębnego opracowania drogowego zgodnie z decyzją Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r. (znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM) zezwalającą na lokalizację 2 zjazdów z działki drogowej nr ew. 365/2, 365/1 (ul. Sempołowskiej) do działki nr ew. 412/1 i 412/4 stanowiących własność inwestora. W ramach terenów biologicznie czynnych przy południowej granicy terenu inwestycji zinwentaryzowano niski drzewostan oraz roślinność ruderalną, którą w części przeznaczono do usunięcia oraz w części do rewitalizacji w ramach urządzania terenów biologicznie czynnych na potrzeby inwestycji mieszkaniowej.

VI. Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 6 przedstawia się analizę powiązań inwestycji z uzbrojeniem terenu:

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;
- teletechniczne (t- sieć teletechniczna);

Na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor uzyskał warunki przyłączenia do miejskich sieci infrastrukturalnych wydane przez zarządców tych sieci odpowiednio do zgłoszonego we wnioskach zapotrzebowania związanego z zamiarem realizacji inwestycji mieszkaniowej tj.:

- 1) 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:
 - a) Warunki przyłączenia nr 21-D8/WP/04763 dla Podmiotów IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4V oraz umowa nr 21-D8/UP/04763 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu: budynek wielolokalowy - 45 lokali + administracja:
 - miejsce przyłączenia: pole nN w stacji SN/nN. Stacja zasilająca 30050 Pab., ul. Jana Pawła II 21a;
 - moc przyłączenia: 154,00 kW;
 - b) Warunki przyłączenia nr 21-D8/WP/04764 dla Podmiotów IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4V oraz umowa nr 21-D8/UP/04764 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu: budynek wielolokalowy - 45 lokali + administracja:
 - miejsce przyłączenia: pole nN w stacji SN/nN. Stacja zasilająca 30050 Pab., ul. Jana Pawła II 21a;
 - moc przyłączenia: 154,00 Kw;
 - c) Warunki przyłączenia nr 21-D8/WP/04762 dla Podmiotów IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4V oraz umowa nr 21-D8/UP/04762 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu: budynek wielolokalowy - 40 lokali + administracja:
 - miejsce przyłączenia: pole nN w stacji SN/nN. Stacja zasilająca 30050 Pab., ul. Jana Pawła II 21a;
 - moc przyłączenia: 148,00 kW;

2) 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:

a) Przyłącze do sieci wodociągowej:

- miejsce przyłączenia do sieci wodociągowej: istniejący wodociąg żeliwny Ø 150, znajdujący się w ul. Sempołowskiej na działce nr ew. 365/8;
- teren inwestycji posiada czynne przyłącze wodociągowe, które można wykorzystać dla celów planowanej inwestycji mieszkaniowej;

b) Przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej:

- miejsce przyłączenia do sieci kanalizacyjnej: w rejonie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 w Pabianicach przy ul. Sempołowskiej 4, obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej, możliwość podłączenia się do sieci wskazano w łopacie ul. Jana Pawła II (działka nr ew. 413/2 obręb 0012 P-12) do istniejącego kanału kamionkowego Ø 300, 400;
- 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;

3) 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:

- a) 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;
- 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;
- c) 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;

Obsługa w wyżej wymienionym zakresie będzie realizowana za pośrednictwem projektowanego przyłącza oraz zewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania na terenie inwestycji.

Kopie warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej stanowią załącznik nr 20 do niniejszego wniosku.

- 4) Możliwość obsługi inwestycji w zakresie odprowadzania wód deszczowych z powierzchni utwardzonych przewidziano zgodnie z poniższym:

Ze względu na brak możliwości przyłączenia inwestycji do sieci kanalizacji deszczowej zaplanowano wykonanie zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno- infiltracyjnych zaprojektowanych 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 wydanie decyzji wodnoprawnej 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 wodnoprawnej do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Powyższe założenia są zgodne z wymogami 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 z przepisami 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;

VII. Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 7 określa się :

Wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. a):

1. Zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:

- 1) woda zapewniona z wodociągu miejskiego - łączne zapotrzebowanie dla całego budynku wielorodzinnego: **8,2 l/s**.
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 10dm³/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.
- 2) woda z ujęcia własnego: nie dotyczy;
- 3) ścieki odprowadzone do kanalizacji sanitarnej - łączne zapotrzebowanie dla całego budynku: **16,1 l/s**;
- 4) ścieki odprowadzone do zbiorników bezodpływowych: nie dotyczy
- 5) ścieki odprowadzone do oczyszczalni na terenie inwestycji: nie dotyczy
- 6) gaz do celów bytowych: nie dotyczy
- 7) gaz do celów grzewczych: nie dotyczy
- 8) ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej - łączne zapotrzebowanie dla całego budynku: **390kW**;
- 9) ciepło z własnego źródła dla jednego budynku: nie dotyczy
- 10) energia elektryczna z miejskiej sieci elektroenergetycznej: łączne zapotrzebowanie dla całego budynku: **456kW**;
- 11) sposób odprowadzania wód opadowych i oczyszczania ścieków: wody opadowe będą retencjonowane w zbiorniku podziemnym i rozsączone z wykorzystaniem zbiorników retencyjno-infiltracyjnych (zaplanowano budowę trzech zbiorników) Wg obliczeń – **max 47 l/s** – łączne zapotrzebowanie dla całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i powierzchni utwardzonych;
- 12) sposób unieszkodliwiania odpadów: odpady stałe będą gromadzone w miejscu i pomieszczeniach do tego celu przeznaczonym 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). 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;
- 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). 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.).

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

13) Na podstawie art. 19 ust. 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) oraz w związku z 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, w stosunku do liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej ustalono następująco:

- a) sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: **130**
w tym:
 - **32** miejsca parkingowe otwarte (w tym 3 stanowiska dla osób niepełnosprawnych);
 - **24** miejsca parkingowe pod wiatami (w tym 3 stanowiska dla osób niepełnosprawnych);
 - **74** miejsca postojowe urządzone w parterze budynku mieszkalnego;
- b) sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych: **6**;
- c) sumaryczna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych do obsługi inwestycji mieszkaniowej: **127**;
- d) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadający na jeden lokal mieszkalny: **1,0** (jedno miejsce parkingowe/garażowe na jeden lokal mieszkalny);
- e) sumaryczna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w stosunku do powierzchni towarzyszącej (usługowej): **3** (3 miejsca postojowe na maksymalnie 158,0m² powierzchni towarzyszącej);

Wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. b):

1. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

1) Planowany sposób zagospodarowania terenu:

Inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, sześcioklatkowego o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych z trzema lokalami usługowymi i garażami w parterze budynku (74 miejsca garażowe). Bryła budynku składa się z trzech sześciokondygnacyjnych modułów połączonych ze sobą w parterze łącznikiem. Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny o wymiarach 39,35m x 90,93m zaplanowano zlokalizować przy zachodniej granicy działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5, w oddaleniu o 5,60m od granicy działki drogowej nr 365/2 (ponad 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych). Od północy w stosunku do granicy z sąsiadującymi działkami nr ew.: 411/3, 411/10, 411/8, 411/9 zachowano odległość wynoszącą 5,16m, natomiast od południowej strony w stosunku do granicy z działkami nr 432/1, 432/2, 432/3 budynek oddalono o 4,0m. Na działce zaprojektowano dojścia i dojazdy obsługujące projektowany budynek wielorodzinny. Na działce zaprojektowano w sumie 130 miejsc parkingowych z czego 74 znajduje się w garażach zamkniętych. Front budynku zlokalizowany jest od ulicy Stefanii Sempołowskiej (zachodnia granica terenu inwestycji). Z tej strony na parterze zlokalizowane są lokale usługowe, oraz wejścia do trzech z sześciu klatek schodowych, obsługujących lokale mieszkalne. Pozostałe klatki zaplanowano od strony wschodniej oraz północnej projektowanego budynku. Budynek podzielono na część usługowo-garażowo-gospodarczą zlokalizowaną w parterze budynku oraz część mieszkalną zlokalizowaną na pięciu pozostałych kondygnacjach nadziemnych. Od strony wschodniej parter budynku zajęty 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. Mieszkania od strony wschodniej oraz zachodniej posiadają balkony, natomiast od strony południowej i północnej balkony zaplanowano tylko w skrajnych ścianach budynku.

W uzupełnieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaplanowano:

- Budowę parkingów:
 - 32 miejsca parkingowe otwarte o pow. **416,49m²**;
 - 24 miejsca parkingowe pod wiatami o pow. **371,49 m²** (*powierzchnia parkingów wliczona jest do powierzchni zabudowy*);
 - 74 miejsca postojowe/garaże urządzone w parterze budynku mieszkalnego o pow. **925,0m²**;
- Budowę 3 zadaszonych wiat, pod którymi znajdują się 24 miejsca parkingowe (*pow. tożsama z powierzchnią 24 miejsc parkingowych pod wiatami równą 371,49 m²*);

- Budowę dojazdów do budynku, miejsc parkingowych oraz punktów zbiórki odpadów na pow. **1839,41m²**;
- Budowę dojeżdż (chodników) na pow. **216,56m²**;
- Budowę nowej i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej w zakresie przyłączy (osiedlowych odcinków) do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznej na warunkach wyznaczonych przez zarządców tych sieci oraz sieci teletechnicznej wg odrębnego opracowania;
- Budowę projektowanej zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej i zbiorników retencyjno - infiltracyjnych;
- Dla obsługi inwestycji mieszkaniowej przewidziano budowę 2 zjazdów z drogi publicznej (ul. Stefanii Sempołowskiej) obsługujących teren inwestycji o parametrach zgodnie z decyzją Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r. (znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM) – zjazdy będą realizowanego na podstawie odrębnego opracowania poza zakresem specustawy mieszkaniowej;
- Budowę zielonego dachu ekstensywnego (w całkowitej powierzchni zabudowy zawiera się powierzchnia dachu, która wynosi 1726,50m² - 50% tej powierzchni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej ze względu na urządzenie zielonego dachu ekstensywnego na powierzchni 863,25m²);
- Urządzenie terenów zieleni (trawników) na powierzchni 587,00 m²;

2) Przeznaczenie budynku:

W ramach inwestycji zaplanowano budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o głównej, podstawowej funkcji mieszkaniowej (docelowa maksymalna liczba 127 lokali mieszkalnych) z funkcją uzupełniającą w postaci 3 lokali usługowych i garaży zlokalizowanych w parterze budynku mieszkalnego (74 stanowiska garażowe) na użytek lokatorów budynku mieszkalnego.

Podstawową funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu 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, dojeżdż, parkingów i garaży, biologicznie czynną w ramach trawników, powierzchni zielonego dachu oraz 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.

3) Parametry projektowanej inwestycji:

- a) Całkowita powierzchnia terenu inwestycji: **5 652 m²** z podziałem na:
- powierzchnia zabudowy: **2592,54 m²** ;
 - powierzchnie utwardzone: **2 055,97m²** w tym:
 - powierzchnia dojazdów – **1839,41 m²**;
 - powierzchnia chodników – **216,56m²**;
- b) szerokość elewacji frontowej: 90,93m
- c) powierzchnia biologicznie czynna **-1825,10 m²** (32,29%) z czego:
- **863,25m²** stanowią tereny biologicznie czynne urządzone na dachu budynku mieszkalnego;
 - **374,85m²** stanowi teren powierzchni biologicznie czynnej urządzonej w ramach parkingów zewnętrznych utworzonych z kraty trawnikowej (90% powierzchni parkingu otwartego;
 - **587,0m²** stanowi teren biologicznie czynny urządzonej w ramach trawników na powierzchni działek stanowiących teren inwestycji mieszkaniowej;
- d) Kubatura zabudowy mieszkaniowej brutto: **38 417,96 m³**
- e) Kubatura zabudowy mieszkaniowej netto: **26 540,43 m³**
- f) Całkowita powierzchnia użytkowa budynku: **9 147,10 m²**
- g) Powierzchnia użytkowa mieszkań:
- maksymalna – **6 700,0m²**
 - minimalna – **6 400,0m²**
- h) Wysokość zabudowy: **19,43m** (wysokość całkowita budynku w najwyższym punkcie - budynek średniowysoki (SW) – wysokość budynku zgodna z art. 19 ust. 1 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 oraz na podstawie § 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.):
- Wys. mierzona od poziomu terenu do górnych warstw stropodachu = 19,43m
 - Poziom terenu= -0,02
 - Poziom parteru= ± 0,00
 - Poziom attyki= +19,53
- i) Wymiar całkowity budynku: **90,93 m x 39,35 m**;

- j) Liczba kondygnacji: 5 kondygnacji naziemnych + parter(w sumie 6 kondygnacji nadziemnych);
- k) Kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski, kąt pochylenia połaci: od 1 ° do 3 °;
- l) Powierzchnia sprzedaży (dla obiektów usługowo - handlowych w parterze budynku mieszkalnego): od minimum **157,0 m² do maksimum 158,0 m²**.
- m) Przewidywana liczba miejsc parkingowych/sumaryczna powierzchnia miejsc parkingowych: **130** miejsc postojowych o łącznej powierzchni w tym :
 - **32** miejsca parkingowe otwarte (w tym 3 stanowiska dla osób niepełnosprawnych);
 - **24** miejsca parkingowe pod wiatami (w tym 3 stanowiska dla osób niepełnosprawnych);
 - **74** miejsca postojowe urządzone w parterze budynku mieszkalnego;
- n) **Dostępność komunikacyjna, kołowa zapewniona za pośrednictwem:**
 - bezpośredni dostęp do ul. Stefanii Sempołowskiej (droga publiczna klasy lokalnej o szerokości 10,0m spełniająca funkcję drogi ppoż.) – 2 zjazdy publiczne;
 - projektowane dojazdy – 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 naziemnych (w tym 6 stanowisk dla osób niepełnosprawnych) w ramach parkingów zewnętrznych oraz pod wiatami;

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.

- o) **Dostępność piesza** –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.

Uzupełnienie charakterystyki inwestycji w formie opisowej stanowi koncepcja urbanistyczno – architektoniczna stanowiąca załącznik nr 11 do wniosku.

Wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. c):

- 1) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):**

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia terenu inwestycji wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną 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 stanowić 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 czynniki środowiska przyrodniczego. Terenu 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 P-12).

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

- całkowita powierzchnia terenu inwestycji: **5 652,0m²**;
- powierzchnia zabudowy: **2592,54 m²** (powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego i 3 wiat);
- powierzchnia biologicznie czynna: **1825,10 m² (32,29%)** - do powierzchni biologicznie czynnej wliczono powierzchnię zielonego dachu i część powierzchni parkingów wykonanych z kraty trawnikowej);
- powierzchnia terenów utwardzonych: **2 055,97m²**;

Zgodnie z powyższym, inwestycja nie podlega konieczności uzyskania decyzji środowiskowej zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2) Obszar oddziaływania inwestycji związany z bryłą projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnej :

a) Charakterystyka ogólna. Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji.

Projektowany obiekt mieszkalny wielorodzinny został zaprojektowany jako jeden budynek składający się z trzech fragmentów, połączonych ze sobą kondygnacją parteru stanowiącą w większości kondygnację garażową. Zespół posiada wysokość 6 kondygnacji nadziemnych i wysokości 19,43m. Budynek został zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV oraz do grupy wysokości średniowysokiej SW.

b) Charakterystyka zagrożenia pożarowego: w budynku będą znajdować się lokale mieszkalne - brak zagrożenia wybuchem.

c) 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 usługowy, dla etapu II przewidziano 44 mieszkania i 1 lokal usługowy, dla etapu III przewidziano 44 mieszkania i 1 lokal usługowy. Przewidywana liczba osób w całym zespole do 239 osób.

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

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

f) 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:

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

- 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 międzykondygnacyjne o wysokości co najmniej 0,8 m;
- pasy międzykondygnacyjne ponad wrotami garażowymi co najmniej 1,5m;
- obudowa dróg ewakuacyjnych nie niższej niż EI 15;
- system docieplenia NRO;
- mieszkania oddzielać od siebie oraz od korytarza ścianami w klasie EI 30;
- przekrycie dachu Broof (t1);

g) Podział obiektu na strefy pożarowe i strefy dymowe: Budynek został zaprojektowany w klasie odporności C, z maksymalną strefą pożarową do 5000m² zgodnie z wymogami dla budynku średniowysokiego.

h) Odległość od obiektów sąsiadujących: projektowany budynek został zaprojektowany w następujących odległościach od granicy działek / budynków sąsiednich:

- od północy na działce 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;

i) Wykończenie wewnątrz – zasady ogólne: na etapie projektu budowlanego.

j) 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.

k) Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych, a w szczególności: wentylacyjnej, ogrzewczej, gazowej, 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;

l) 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 urządzeń oddymiających;
- 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;

m) 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 10dm³ /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/m². 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.

VIII. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

Wypełniając ustawowy wymóg wniosku o którym mowa w art. 7 ust. 7 pkt 8 ustawy wskazuję, że inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na działkach

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

o nr ewidencyjnym: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb 0012 P-12), jednostka ewidencyjna: 100802 1 MIASTO PABIANICE, księga wieczysta: LD1P/00021219/8. Powyższe potwierdza wypis z rejestru gruntu z dnia 02.08.2021r. oraz odpis księgi wieczystej LD1P/00021219/8, stanowiące odpowiednio załączniki nr 17 i nr 18 do niniejszego wniosku.

IX. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (specustawy):

W stosunku do wnioskowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej decyzja o pozwoleniu na budowę nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy. Teren inwestycji przeznaczony pod realizację inwestycji mieszkaniowej dotyczy wyłączenie dz. nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 stanowiących własność inwestora. Budowa infrastruktury technicznej poza terenem własnym inwestora będzie prowadzona w ramach odrębnych opracowań w trybach zwykłych przewidzianych w prawie budowlanym.

X. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona:

Wnioskowana lokalizacja inwestycji mieszkaniowej nie dotyczy terenów, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy. Teren inwestycji przeznaczony pod realizację inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej dotyczy wyłączenie dz nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 stanowiących własność inwestora. Budowa zjazdów z drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej poza terenem własnym inwestora będzie prowadzona w ramach odrębnych opracowań w trybach zwykłych przewidzianych w prawie budowlanym.

XI. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Wypełniając ustawowy wymóg wniosku o którym mowa w art. 7 ust. 7 pkt 11, wskazuje się zgodnie z poniższym:

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.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

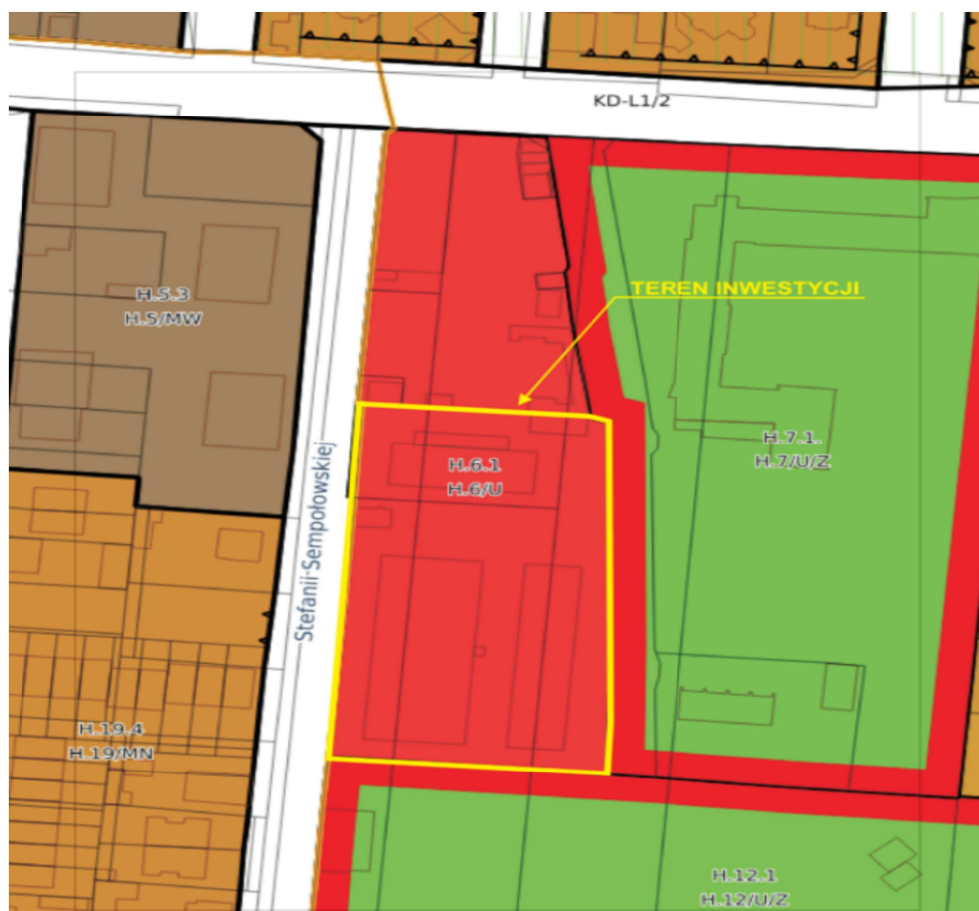
9) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie (stanować min. 50% powierzchni nieruchomości oraz min. 50% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczony liniami rozgraniczającymi;

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 29.06.2006r. 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, komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących



Rys 2 – Rysunek wykonano na podstawie danych dostępnych na systemie informacji przestrzennej miasta Pabianice (<http://pabianice.geoportalgminy.pl/>) przedstawiającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty 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

WNIOSEK:

Analiza obowiązującego mpzp wykazała, że wnioskowane przez inwestora zamierzenie budowlane w trybie specustawy mieszkaniowej, polegające na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako dominującej zabudowy 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.

XII. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Wypełniając ustawowy wymóg wniosku o którym mowa w art. 7 ust. 7 pkt 12, wskazuje się zgodnie z poniższym:

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 uściślone 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).

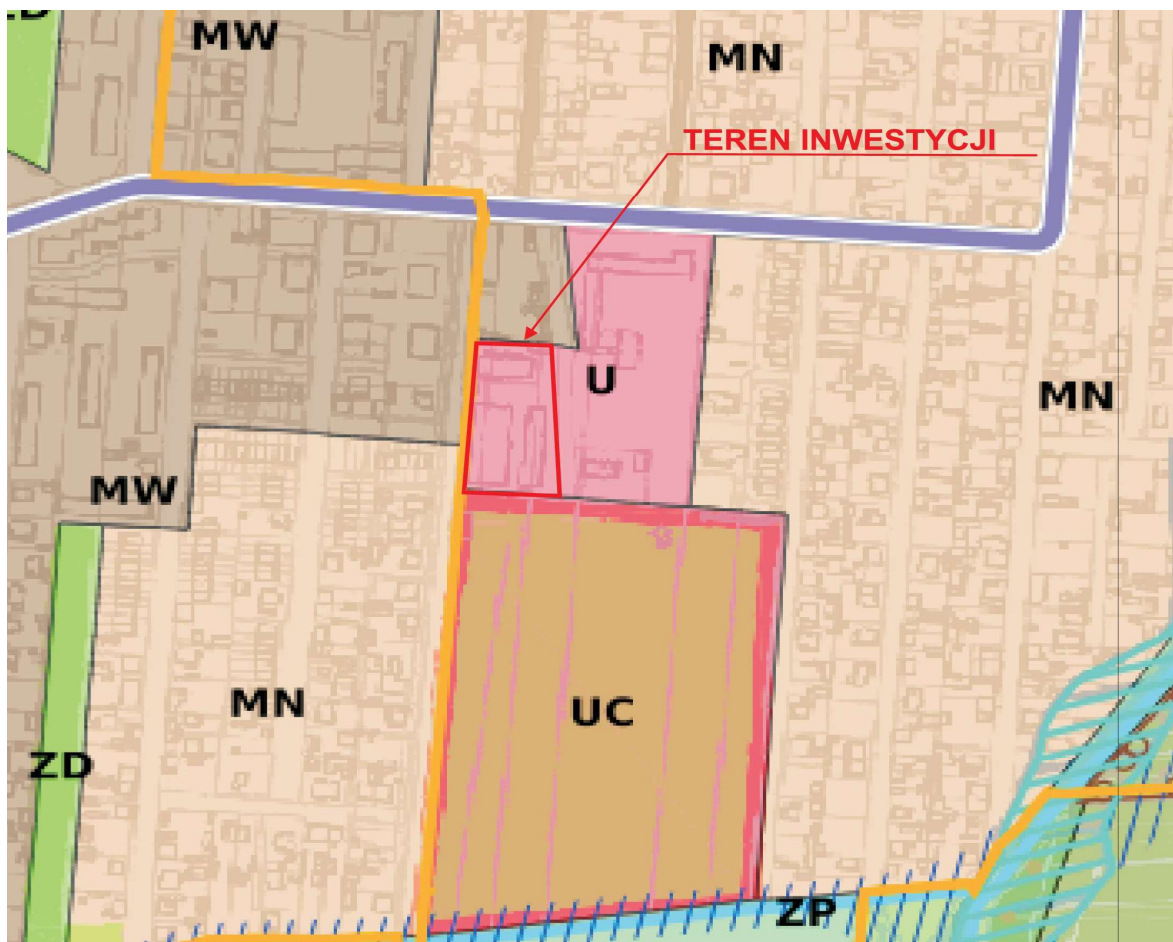
art. 5 ust. 4 ustawy brzmi :

„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 (szczegółowe wyjaśnienia wraz z dokumentami potwierdzającymi poprodukcyjny charakter terenu przeznaczonego pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej zawarto w zał nr 33 do wniosku) - 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 1992 r. (uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXII/226/92 z dnia 14.10.1992 r.). 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 również odpis z Księgi Wieczystej nr LD1P/00021219/8.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących



Rys 3 – rysunek wykonano na podstawie danych systemu informacji przestrzennej miasta Pabianice (<http://pabianice.geoportalgminy.pl/>) przedstawiającego zakres Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r.

Powyższe potwierdza wypis z rejestru gruntów oraz oświadczenie Prezesa Zarządu Spółki z dnia 14.03.2022r. stanowiące odpowiednio załączniki nr 17 i 6 do niniejszego wniosku.

Na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5, gdzie planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej, Rada Miejska w Pabianicach do dnia 09.05.2022r. nie podjęła uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

XIII. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy).

W niniejszym przypadku zastosowanie znajduje 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 związku z faktem, iż 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.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Zgodnie z art. 19 ust. 1 i 3 w stosunku do standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 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) dla wnioskowanej inwestycji 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 w/w uchwałą nieruchomości nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 położone są w granicach strefy oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. symbolem „C1”.

Wypełniając ustawowy wymóg wniosku o którym mowa w art. 7 ust. 7 pkt 13, wskazuję, że:

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. (1 ustawy):

Projektowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, poprzez dwa projektowane zjazdy publiczne z drogi publicznej – ul. Stefanii Sempołowskiej (szerokość drogi 10,0m). W ramach inwestycji przewidziano:

- 2 projektowane zjazdy publiczne z drogi publicznej - ul. Stefanii Sempołowskiej (zjazdy realizowane na podstawie decyzji Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r., znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM w ramach odrębnego opracowania drogowego);
- projektowane dojazdy i dojścia zlokalizowane na działkach nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 zapewniająca dojazd do budynku, wyznaczonych miejsc odbioru odpadów stałych oraz miejsc parkingowych;

Zgodnie z art. 17 ust. 5. wymóg dotyczący dostępu do drogi publicznej 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.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. (2 ustawy) :

Inwestycja mieszkaniowa zgodnie z wykazaniem we wniosku zapotrzebowaniem ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437), co czyni zadość art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy. Powyższe ustalono na podstawie 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.

Zgodnie z art. 17 ust. 5. wymóg dotyczący dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

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.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. (3 ustawy:

Zgodnie z wykazanim we wniosku zapotrzebowaniem inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej, co czyni zadość art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy. Powyższe ustalono na podstawie wydanych warunków przyłączenia nr 21-D8/WP/04764, nr 21-D8/WP/04763 i nr 21-D8/WP/04762 dla Podmiotów IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4 V wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice, ul. Piłsudskiego 19, 95-200 Pabianice.

Zgodnie z art. 17 ust. 5. wymóg dotyczący dostępu do sieci 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.

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) Teren inwestycji 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 zinventaryzowano 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 zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy. Powyższe odzwierciedla oświadczenie Prezesa Zarządu Spółki z dnia 14.03.2022r. oraz koncepcja urbanistyczno – architektoniczna stanowiące odpowiednio załączniki nr 11 i 26 do niniejszego wniosku.
- 2) Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w odległości 204 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci nie mniejszej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. W stosunku do wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej planowaną liczbę mieszkańców ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28,0m² (tzn. na 1 osobę przyjmując się wskaźnik 28,0m² projektowanej powierzchni użytkowej mieszkań). Maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań ustalono na 6 700,0m² 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. 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 (a więc więcej niżeli wymagane ustawą minimum). Powyższe odzwierciedla oświadczenie Prezesa Zarządu Spółki z dnia 14.03.2022r. oraz zaświadczenie wydane przez Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 17 września 2021r. stanowiące odpowiednio załączniki nr 22 i 25 do niniejszego wniosku. Odległość wynoszącą 204,0 m ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do budynku Szkoły Podstawowej nr 13 im. S. Sempołowskiej zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy.

- 3) Przedmiotowa inwestycja 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 m². W przypadku przedmiotowej inwestycji konieczne jest zapewnienie dostępu do 956,0 m² urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. 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 72,0m od terenu inwestycji (odległość ustalono zgodnie z art. 17 ust. 11 ustawy);

Inwestor wykazał dostęp do około 3,86ha terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – wymieniony, publiczny obiekty wypoczynku, rekreacji i sportu czyni zadość wymogom z § 4 uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. (powyższe potwierdza oświadczenie Prezesa Zarządu Spółki z dnia 14.03.2022r. oraz koncepcja urbanistyczno – architektoniczna stanowiące odpowiednio załącznik nr 27 i 11 do niniejszego wniosku). W odległości ok. 1710,0m od terenu inwestycji (odległość ustalono zgodnie z art. 17 ust. 11 ustawy) zlokalizowany jest również publiczny Park Wolności o powierzchni ok. 29ha.

- 4) Na podstawie art. 19 ust. 1 pkt. 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 związku z 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 wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono na podstawie § 4 ust. 3 uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. Zgodnie z powyższym wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono na 6 kondygnacji nadziemnych (5 kondygnacji + parter). Kopia 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 stanowi załącznik nr 19 do niniejszego wniosku.

5) Zgodnie z § 4 ust. (6) uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. inwestycja mieszkaniowa będzie miała zapewniony 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) Na podstawie art. 19 ust. 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) oraz w związku z 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, w stosunku do liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej ustalono następująco:

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** (1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny);
- sumaryczna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w stosunku do powierzchni towarzyszącej: **3** (3 miejsca postojowe na maksymalnie 158,0m² powierzchni towarzyszącej);

Zgodnie z art. 17 ust. 8 ustawy:

Liczba mieszkańców miasta Pabianice przyjęta została zgodnie z art. 17 ust. 8 ustawy, tj. liczba ludności zamieszkałej na obszarze danego miasta na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wynosi 63 479 mieszkańców (Źródło: GUS, 31.XII.2021);

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy:

Planowana liczba mieszkańców ustalona została w oparciu o iloraz powierzchni użytkowej mieszkań (maksymalna 6 700m²) oraz wskaźnik wynoszący 28,0m² i wynosi dla przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej 239 osób.

Zgodnie z art. 17 ust. 10 i 11 ustawy:

Odległości dotyczące usytuowania przystanku komunikacji miejskiej, szkoły podstawowej oraz terenów wypoczynku, rekreacji i sportu ustalono, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektów ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do których jest zapewniony dostęp.

Odległości ustalono w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

PREZES ZARZĄDU

Adam Jantoch
.....
Podpis wnioskodawcy

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

W oparciu o art. 7 ust. 8 ustawy do niniejszego wniosku załączam:

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW TEKSTOWYCH I GRAFICZNYCH DO WNIOSKU O LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ		
Nr załącznika	Zgodnie z art. 7 ust. 7 specustawy	Ilość
ZAŁĄCZNIK NR 1	Granice terenu objętego wnioskiem i obszar oddziaływania inwestycji na nieruchomości przyległe przedstawione na kopii mapy zasadniczej (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK NR 2	Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu przeznaczonego pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej (załącznik zaktualizowany na podstawie wezwania z dnia 25.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3	Planowany sposób zagospodarowania terenu – charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych i Analiza powiązań terenu inwestycji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu w zakresie sieci infrastruktury technicznej (załącznik zaktualizowany na podstawie wezwania z dnia 25.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK NR 4	Wypis z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006 r. dla działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK NR 5	Oświadczenie inwestora dotyczące zakresu nieuwzględnienia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planowana w stosunku do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK NR 6	Oświadczenie inwestora o spełnieniu warunku o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz o spełnieniu warunku niesprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK NR 7	Oświadczenie inwestora dotyczące określenia zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK NR 8	Oświadczenie inwestora dotyczące planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK NR 9	Oświadczenie inwestora dotyczące planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 10	Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy) - opracowanie graficzne obrazujące odległość wnioskowanej inwestycji od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. (załącznik zaktualizowany na podstawie wezwania z dnia 25.04.2022r.)	1
	Zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy	Ilość

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 11	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności: 1) informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu 2) informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej 3) informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 4) informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 5) informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi 6) wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej (załącznik zaktualizowany na podstawie wezwania z dnia 25.04.2022r.)	1
ZALĄCZNIK NR 12	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 specustawy (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZALĄCZNIK NR 13	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 specustawy (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	<i>nie dotyczy inwestycji</i>
ZALĄCZNIK NR 14	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 specustawy (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	<i>nie dotyczy inwestycji</i>
ZALĄCZNIK NR 15	Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko(załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	<i>nie dotyczy inwestycji</i>
ZALĄCZNIK NR 16	Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 (specustawy), o ile zostało zawarte (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	<i>nie dotyczy inwestycji</i>
ZALĄCZNIK NR 17	Wypis z rejestru gruntów (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZALĄCZNIK NR 18	Odpis księgi wieczystej LD1P/00021219/8 (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZALĄCZNIK NR 19	Kopia uchwały nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach	1

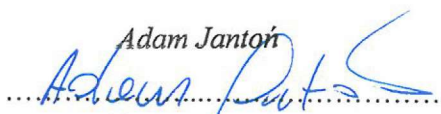
Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

	z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	
ZALĄCZNIK NR 20	Kopie warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej: Warunki techniczne nr 01/06/2021 z dnia 21.06. 2021r. Warunki techniczne nr 02/06/2021 z dnia 21.06. 2021r. Warunki techniczne nr 03/06/2021 z dnia 21.06. 2021r. Warunki przyłączenia nr TSA/7020/103/21 z dnia 21.06.2021r. Warunki przyłączenia nr 21-D8/WP/04762 Warunki przyłączenia nr 21-D8/WP/04764 Warunki przyłączenia nr 21-D8/WP/04763 (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	7
ZALĄCZNIK NR 21	Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną: - spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	2
ZALĄCZNIK NR 22	Zaświadczenie Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 17 września 2021r. (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZALĄCZNIK NR 23	Oświadczenie inwestora w zakresie etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu (załącznik zaktualizowany na podstawie wezwania z dnia 25.04.2022r.)	1
ZALĄCZNIK NR 24	Oświadczenie inwestora w zakresie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie nieprzeznaczonym pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, jak również nie obejmującym terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze. (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZALĄCZNIK NR 25	Oświadczenie w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. (załącznik zaktualizowany na podstawie wezwania z dnia 25.04.2022r.)	1
ZALĄCZNIK NR 26	Oświadczenie inwestora w zakresie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 500,0m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZALĄCZNIK NR 27	Oświadczenie inwestora w zakresie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 4500,0m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu	1

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice w gm. Pabianice na terenie działek nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 (obręb P-12) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

	(załącznik zaktualizowany na podstawie wezwania z dnia 25.04.2022r.)	
ZAŁĄCZNIK NR 28	Kopia decyzji Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach z dnia 05.07.2021r., znak: ZDM-Z/P-3/2021/MM (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK NR 29	KRS JF Invest Sp. z o.o. (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK NR 30	Kopia mapy zasadniczej terenu inwestycji poświadczona z zgodność z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (załącznik złożony wraz z wnioskiem z dnia 20.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK NR 31	Pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17 zł) o ile jest wymagane. (załącznik zaktualizowany na podstawie wezwania z dnia 25.04.2022r.)	1
ZAŁĄCZNIK NR 32	Licencja do mapy (załącznik dołączony do wniosku z związku z opracowanym ujednoliceniem/uściśleniem zał. graficznych do wniosku i do koncepcji urbanistyczno – architektonicznej	1
ZAŁĄCZNIK NR 33	Oświadczenie inwestora w zakresie spełnienia przesłanki z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wraz z załącznikami	1

PREZES ZARZĄDU

Adam Jantón

 Podpis wnioskodawcy