

**UCHWAŁA NR LI/511/22
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 4 sierpnia 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej działki ewidencyjne o numerach: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4 i 412/5 (obręb 0012 P- 12), położone przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4 w Pabianicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538), uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy JF Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Pabianicach przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4, lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi w parterze budynku wraz z jednoczesną budową parkingów zewnętrznych, trzech wiat, dojazdów, dojeżdż do budynku i infrastruktury technicznej – na terenie nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne o numerach: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4 i 412/5 (obręb 0012 P- 12) położone przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4 w Pabianicach.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

§ 3. Określa się powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań:

- 1) minimalną – 6 400 m²;
- 2) maksymalną – 6 700 m².

§ 4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 125;
- 2) maksymalną – 127.

§ 5. Określa się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową, o ile służy i związany jest z inwestycją mieszkaniową: trzy lokale usługowe zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego o łącznej powierzchni nie większej niż 158 m².

§ 6. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu polegające na:

- 1) budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją uzupełniającą w postaci trzech lokali usługowych oraz częścią przeznaczoną na garaże urządzone w parterze budynku;
- 2) budowie wewnętrznego układu drogowego z dwoma wjazdami na teren inwestycji z ul. Stefanii Sempołowskiej oraz systemu dojeżdż pieszych;
- 3) budowie naziemnych miejsc parkingowych, w części zadaszonych wiatami (powierzchnia łączna wiat nie większa niż 371,5 m²);
- 4) utworzeniu terenów biologicznie czynnych wokół zabudowy i na powierzchni dachu budynku mieszkalnego;
- 5) rozbiórce budynków przemysłowych o dawnej funkcji magazynowo-produkcyjno-biurowej;
- 6) rozbiórce powierzchni utwardzonych w obrębie terenu inwestycji;
- 7) budowie w obrębie inwestycji nowych odcinków i przebudowie istniejących instalacji i sieci infrastruktury technicznej, z częściową rozbiórką istniejących instalacji;

- a) ciepłej,
- b) kanalizacji sanitarnej,
- c) kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno-infiltracyjnych na terenie inwestycji,
- d) wodociągowej,
- e) elektroenergetycznej,
- f) teletechnicznej i informatycznej,
- g) innych niezbędnych do realizacji inwestycji.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i przyłączy występujących w granicach wnioskowanych działek z uwzględnieniem warunków technicznych przyłączenia i zezwoleń wydanych przez gestorów sieci i zarządcę drogi, w zakresie mediów:

- 1) instalacja elektroenergetyczna – zasilanie odbywać się będzie za pośrednictwem projektowanego przyłącza z istniejącej sieci ze stacji zasilającej 30050 Pab., ul. Jana Pawła II 21a, na warunkach określonych przez zarządcę sieci PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice, ul. Piłsudskiego 19, 95-200 Pabianice;
- 2) instalacja kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków sanitarnych odbywać się będzie do systemu kanalizacji rozdzielczej, w warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. wskazano możliwość podłączenia się do istniejącego kanału kamionkowego na działce nr ew. 413/2 obręb P-12;
- 3) instalacja wodociągowa wody użytkowej i do celów ppoż. – doprowadzenie wody do projektowanego budynku odbywać się będzie z istniejącego wodociągu znajdującego się w ul. Stefanii Sempołowskiej na działce nr ew. 365/8, na warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- 4) instalacja ciepłownicza – ciepło na potrzeby grzewcze i przygotowania ciepłej wody użytkowej uzyskane będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej, w warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Energetyki Ciepłej wskazano możliwość podłączenia się do sieci znajdującej się w działce nr ew. 413/2 obręb P-12;
- 5) instalacja kanalizacji deszczowej – odprowadzenie wód opadowych odbywać się będzie poprzez wewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno-infiltracyjnych zaprojektowanych na terenie inwestycji.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc parkingowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów:
 - a) zapotrzebowanie na wodę maksymalnie – 8,2 l/s,
 - b) ilość odprowadzanych ścieków sanitarnych maksymalnie – 16,1 l/s,
 - c) zapotrzebowanie na ciepło maksymalnie – 390 kW,
 - d) zapotrzebowanie na energię elektryczną maksymalnie – 456 kW,
 - e) wody opadowe będą retencjonowane w zbiorniku podziemnym i rozsączone z wykorzystaniem trzech zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, łączna ilość odprowadzanych wód deszczowych dla całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i powierzchni utwardzonych maksymalnie – 47 l/s, przy czym wody opadowe z powierzchni uszczelnionych będą podlegały podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) ilość odprowadzanych odpadów maksymalnie – 4 810 litrów na tydzień, składowanie odpadów stałych będzie odbywać się w trzech pomieszczeniach wewnątrz budynku oraz w dwóch wyznaczonych miejscach gromadzenia odpadów na terenie inwestycji; zaś odpady będą segregowane i wywożone zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku w Pabianicach,
- g) łączna liczba miejsc parkingowych dla samochodów – co najmniej 130 m.p., co jest zgodne z uchwałą 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), w tym ilość miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych – co najmniej 6 m.p.,
- h) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza poprzez planowane do realizacji dwa zjazdy z drogi publicznej - ul. Stefanii Sempołowskiej na podstawie zezwolenia zarządcy drogi;
- 2) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:
- a) sposób zagospodarowania terenu:
- usytuowanie budynku – wzdłuż ulicy Stefanii Sempołowskiej (parter budynku),
 - miejsca parkingowe zostaną zapewnione w garażu w parterze budynku mieszkalnego oraz jako miejsca parkingowe na terenie inwestycji, częściowo zadaszone wiatami,
 - wewnętrzny układ komunikacyjny, pieszy i kołowy, zapewniać będzie dojazd i dojście mieszkańcom oraz spełniać wymogi ppoż.,
 - tereny zielone na powierzchni gruntu tworzyć będzie zieleń niska oraz parkingi wykonane z kraty trawnikowej,
 - powierzchnie dachów zagospodarowane będą zielenią ekstensywną,
 - ukształtowanie terenu jest zbliżone do płaskiego – rzędne terenu wahają się od 183,5 m n.p.m. w narożu południowo-wschodnim do 184,5 m n.p.m. w północno-zachodnim,
 - planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa Załącznik Nr 2 do uchwały,
- b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:
- budynek mieszkalny wielorodzinny, sześcioklatkowy, o wysokości do 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,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 19,43 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Stefanii Sempołowskiej): 90,93 m,
 - geometria dachu: dach płaski, kąt pochylenia połaci: do 3 °,
 - wizualizacje inwestycji mieszkaniowej określa Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
- c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej 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 - tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.):
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 2 592,5 m² (45,87 % powierzchni terenu inwestycji),

- maksymalna powierzchnia użytkowa budynku: 9 147,1 m², w tym 6 700 m² - mieszkania, 158 m² - lokale usługowe w części parteru,
- maksymalna kubatura: 38 418 m³,
- maksymalna ilość kondygnacji: 6,
- powierzchnia biologicznie czynna w ilości nie mniejszej niż: parkingi otwarte z kraty trawnikowej: 416,5 m² – z czego 90 % zaliczone jest jako powierzchnia biologicznie czynna, trawniki na gruncie: 587 m², dachy zielone z zielenią ekstensywną: 1726,5 m² – z czego połowa (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) zaliczona jest jako teren biologicznie czynny,
- inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne,
- powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą – mniejsza niż 4 ha,
- powierzchnia użytkowa garaży i miejsc parkingowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na potrzeby budowy zabudowy mieszkaniowej – mniejsza niż 0,5 ha,
- rodzaj usług: funkcja usługowo-handlowa, wyklucza się usługi mogące potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą lokalizowane na następujących działkach, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- 1) działka nr ew. 412/1, obręb P-12 – KW LD1P/00021219/8;
- 2) działka nr ew. 412/2, obręb P-12 – KW LD1P/00021219/8;
- 3) działka nr ew. 412/3, obręb P-12 – KW LD1P/00021219/8;
- 4) działka nr ew. 412/4, obręb P-12 – KW LD1P/00021219/8;
- 5) działka nr ew. 412/5, obręb P-12 – KW LD1P/00021219/8.

§ 10. W uchwale nie wskazuje się:

- 1) nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538), gdyż sytuacja taka nie występuje;
- 2) nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538), gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres.

§ 11. W uchwale nie określa się:

- 1) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska (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 - tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) ze względu na brak klasyfikacji inwestycji jako mogącej potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz brak ustanowionych form ochrony środowiska na obszarze objętym uchwałą;
- 2) warunków wynikających z wymagań ochrony zabytków ze względu na fakt, iż planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze objętym formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 840).

§ 12. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

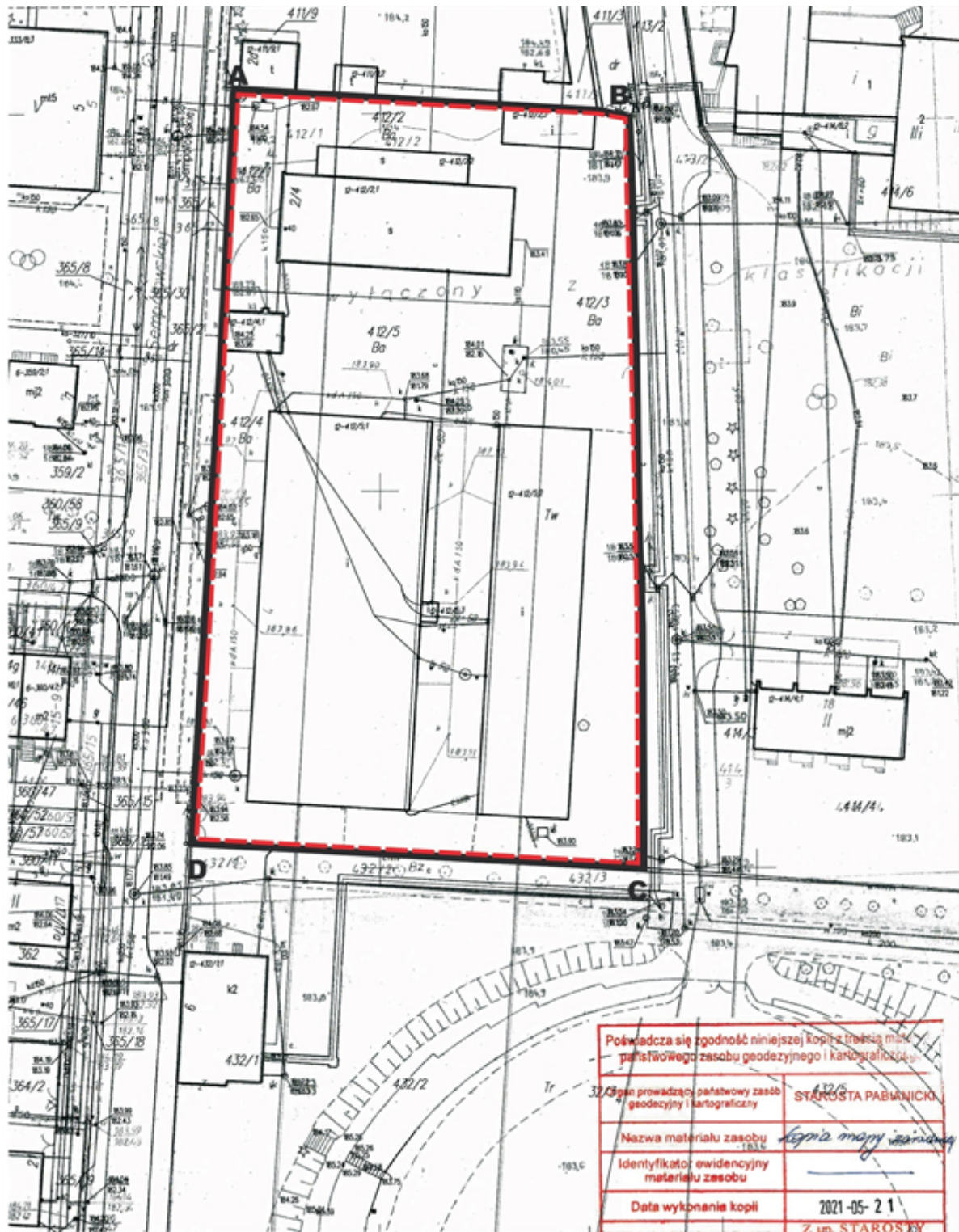
§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

Krzysztof Rąkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/511/22
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 4 sierpnia 2022 r.



LEGENDA

- ABCD** GRANICA TERENU INWESTYCJI (DZIAŁKI NREW. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5)
- GRANICA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA TERENU INWESTYCJI NA NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĘGŁE

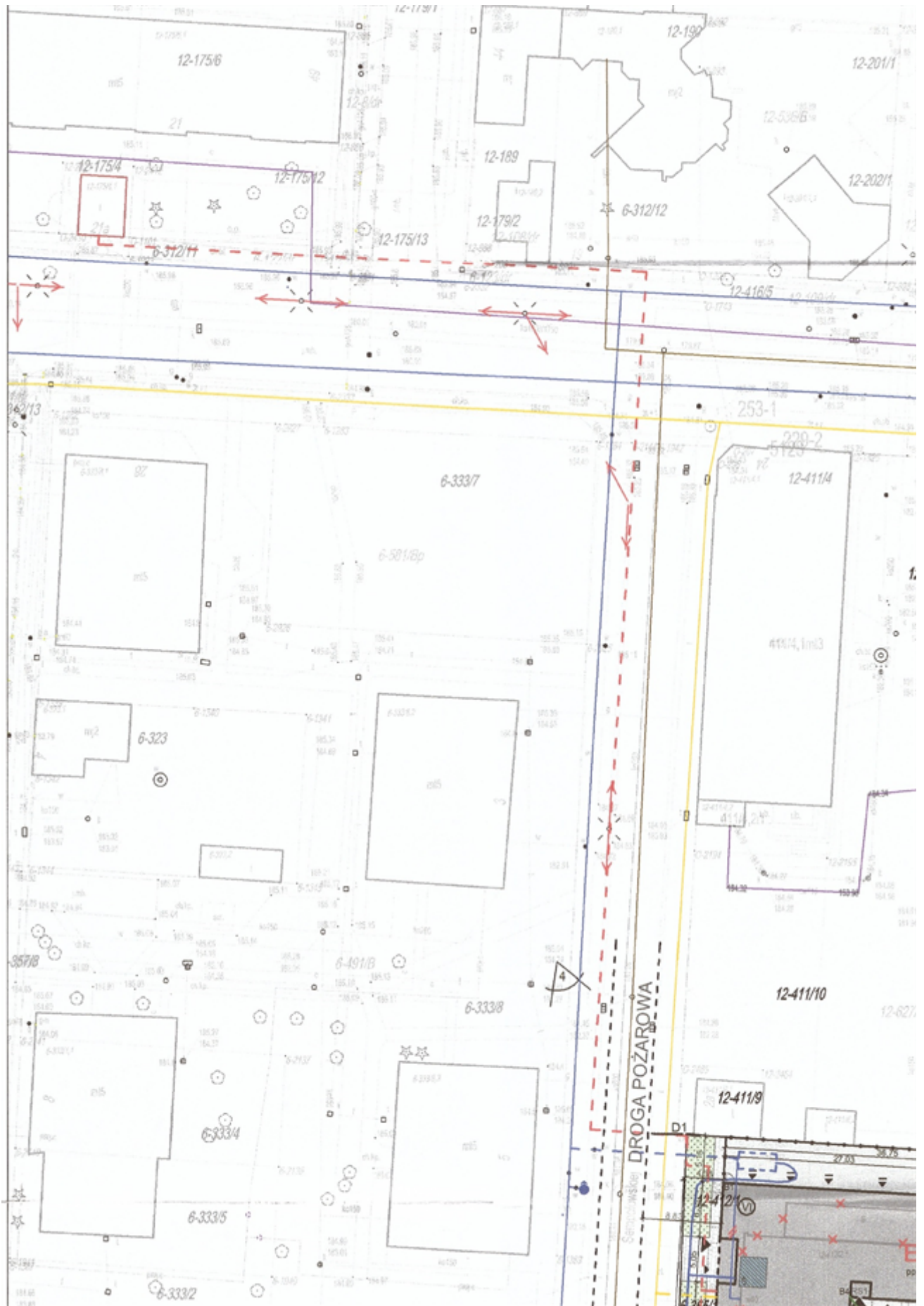
Pozwiera się zgodność niniejszej kopii z treścią map państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PABIANICKI
Nazwa materiału zasobu	<i>Legia młody zarządcy</i>
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	---
Data wykonania kopii	2021-05-21
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z un. STAROSZY <i>Katarzyna Urłowska</i> MŁODSZY REFERENT

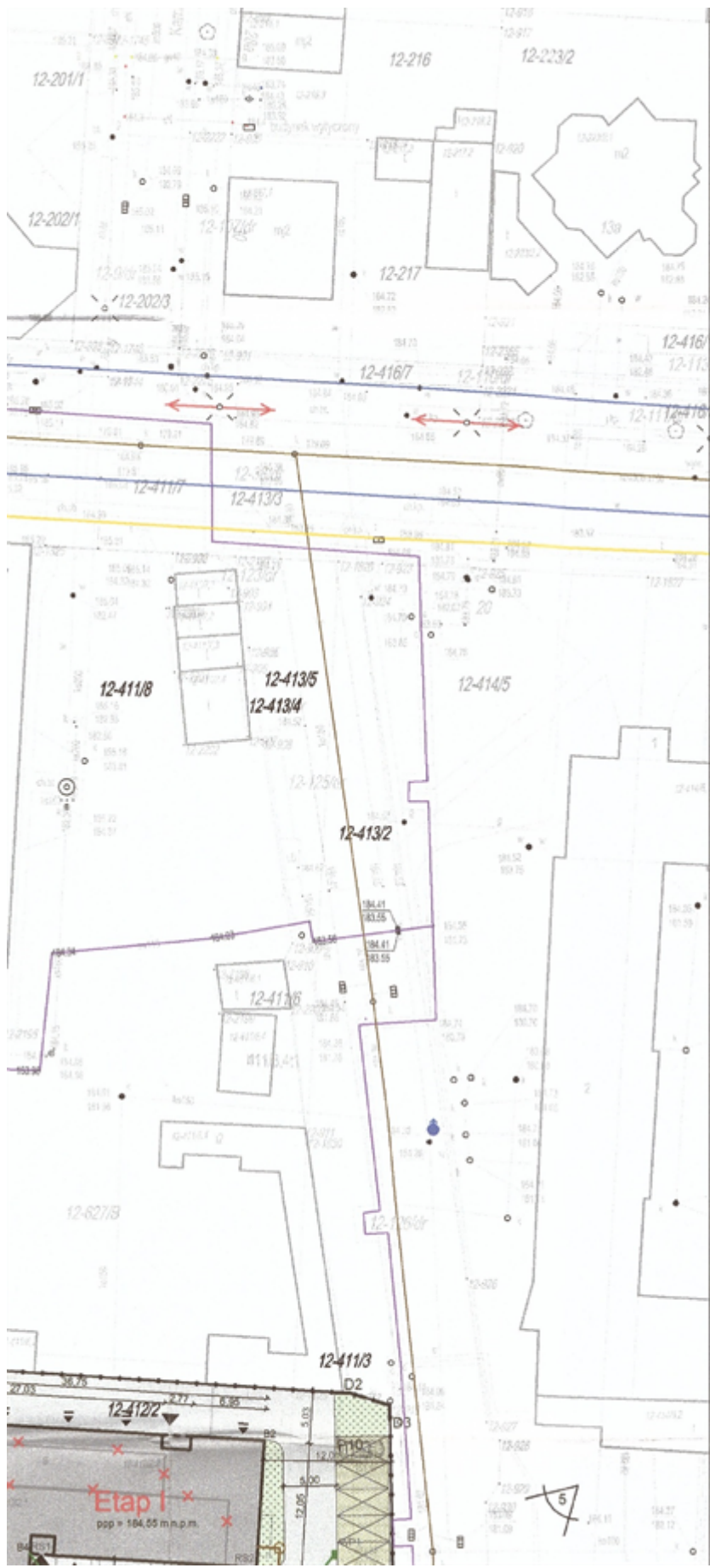
Z ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

SKALA 1:500

dr inż. arch. Tomasz Krotowski
ARCH. KRT.
Krotowski
upr. bud. 3E/LOOKK/201R

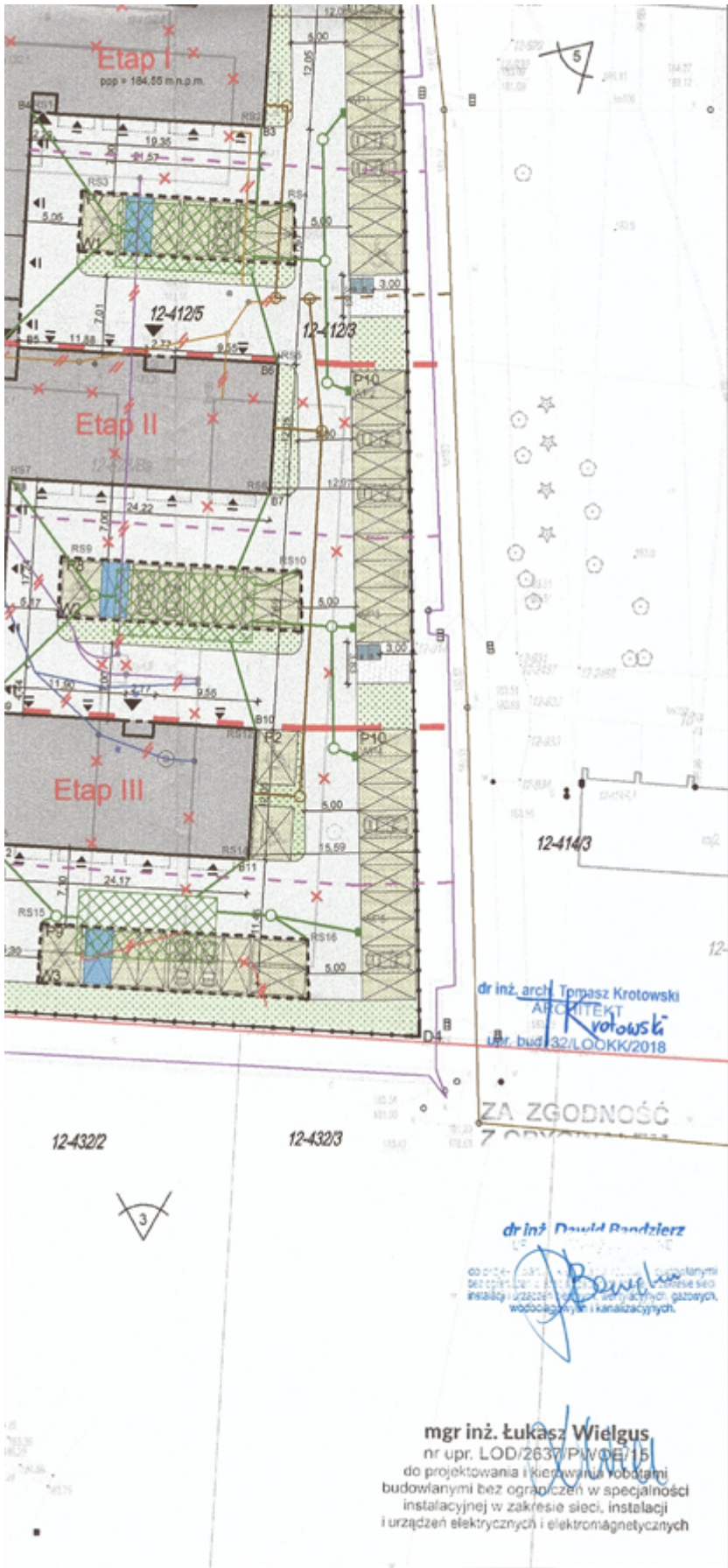
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/511/22
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 4 sierpnia 2022 r.





LEGENDA

- D1 do D5** Granica opracowania
- Etapowanie inwestycji
- 81 do 814 Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny
- Projektowane ogrodzenie
- Projektowane furty
- Droga pożarowa
- Projektowany wjazd wg odrębnego opracowania
- Projektowany wjazd do garażu
- Projektowane główne wejścia do budynku
- Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową
- Przejazd w parterze projektowanego budynku
- Projektowana wiata
- Projektowane dojście do budynku z płyt betonowych
- Projektowany dojazd do garażu z płyt betonowych
- Proj. utwardzenie części parkingów z kraty trawnikowej (90% pow. parkingów otwartych liczone do powierzchni biologicznie czynnej)
- Projektowana zielen niska
- Projektowane miejsce na zewnątrz budynku do gromadzenia odpadów stałych
- Projektowane miejsce wewnątrz budynku do gromadzenia odpadów stałych
- Projektowane miejsca parkingowe
- Projektowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych
- Projektowane miejsca parkingowe dla funkcji usługowej
- Widok nr
- Istniejące hydranty
- Istniejące budynki przeznaczone do rozbiórki
- Istniejące instalacje/ przyłącza przeznaczone do rozbiórki
- Istniejąca sieć wodociągowa
- Projektowane przyłącze wody po trasie istniejącej wg odrębnego opracowania
- Projektowana studnia wodomierzowa wg odrębnego opracowania
- Projektowana instalacja wody Ø90/80 PEHD
- Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej



	Projektowane przyłącze wody po trasie istniejącej wg odrębnego opracowania
	Projektowana studnia wodomierzowa wg odrębnego opracowania
	Projektowana instalacja wody Ø90/80 PEHD
	Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
	Istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej wg odrębnego opracowania
	Projektowana zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej Ø160 PVC
	Projektowana zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej Ø160 PVC
	Projektowany zbiornik retencyjno - infiltracyjny
	Projektowane wpusty kanalizacji deszczowej
	Projektowane rury spustowe
	Istniejąca sieć ciepłownicza
	Projektowane przyłącze ciepłownicze 2xØ90 według odrębnego opracowania
	Istniejąca sieć teletechniczna
	Projektowane przyłącze teletechniczne wg odrębnego opracowania
	Istniejąca sieć elektroenergetyczna
	Projektowane przyłącze elektroenergetyczne do stacji trafo wg odrębnego opracowania PGE

2. UWAGI

- 1) Wszystkie rzędne wysokościowe zweryfikować w rzeczywistości
- 2) Projekt zagospodarowania należy rozpatrywać równoległe z opisem oraz projektami branżowymi
- 3) Niniejsza mapa jest wyplotem mapy do celów projektowych
Za zgodność z oryginałem

3. BILANS TERENU

5852 m ²	Powierzchnia działki
2592,54 m ²	Powierzchnia zabudowy
2055,97 m ²	Powierzchnia utwardzeń:
1839,41 m ²	Powierzchnia dojazdów
216,56 m ²	Powierzchnia dojeżdż
1825,10 m ²	Powierzchnia biologicznie czynna (32,29%)

IŁOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH NA TERENIE INWESTYCJI

124	miejsc parkingowe (2,5m x 5m)
6	miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych (3,7m x 5m)

W TYM:

MIEJSCA PARKINGOWE OTWARTE:

29	miejsc parkingowych (2,5m x 5m)
3	miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych (3,7m x 5m)

MIEJSCA POD WATAMI:

21	miejsc parkingowych (2,5m x 5m)
3	miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych (3,7m x 5m)

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

dr inż. Dawid Bandzler
upr. 32/LOOKK/2018

mgr inż. Łukasz Wielgus
nr upr. LOD/2637/PW0E/15
do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektromagnetycznych

ZA ZGODNOŚĆ

Tytuł: Budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową ul. Sempodwskiej 4 dz. nr ew. 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5 95-200 Pabianice, obręb P-12			
Inwestor: JF development Sp. z o.o. ul. Sempodwskiej 4, 95-200 Pabianice			
Główny projektant:	arch. Tomasz Krotowski 32/LOOKK/2018		
Współautor:	arch. Małgorzata Sadowska		
	arch. Anna Rawa		
	arch. Aleksandra Ołowska		
	arch. Agnieszka Piwowarska		
	arch. Małgorzata Grochowska		
Instalacje elek.:	mgr inż. Łukasz Wielgus nr upr. LOD/2637/PW0E/15		
Instalacje sanit.:	dr inż. Dawid Bandzler nr upr. LOD/3478/PWBS/17		
Data: Grudzień 2021	Skala: Architektura	Plan: P. Konceptyjny	Skala: 1:500
Wszystkie prawa autorskie są własnością: Krotowski Tomasz Pracownia Architektoniczna dr inż. arch. Tomasz Krotowski 95-000 Rydzynki, ul. Uroczka 1 krotowski.tomasz@gmail.com tel. 501387273		Tytuł rysunku: Projekt zagospodarowania terenu wraz z uzbrojeniem	
Revizja: 03		Nr rysunku: Z.01	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/511/22
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 4 sierpnia 2022 r.

