

UCHWAŁA NR LXIV/602/23
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH

z dnia 25 kwietnia 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Pabianicach przy ul. Szpitalnej 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 i 572) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 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, z 2023 r., poz. 553), uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy RSIG Spółka z o.o. – Młodzieniaszek Park Sp. k. z siedzibą przy ul. Łąkowej 29, 90-554 Łódź, lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych, z usługami w parterze, wbudowanego garażu nadziemnego i podziemnego oraz układu komunikacji wewnętrznej – na terenie nieruchomości położonej przy ul. Szpitalnej 2 w Pabianicach obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym: 510/1 oraz fragment działki o numerze ewidencyjnym: 510/3 (obręb P-15).

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000.

§ 3. Określa się powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań:

- 1) minimalną – 8 750 m²;
- 2) maksymalną – 13 000 m².

§ 4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 150;
- 2) maksymalną – 254.

§ 5. Określa się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową: lokale handlowe i usługowe zlokalizowane w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni nie większej niż 1732 m², co nie przekracza 20 % powierzchni użytkowej mieszkań.

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

- 1) budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią garażową urządzonej na poziomie kondygnacji parteru i piwnicy budynków, w tym dwóch budynków z funkcją uzupełniającą w postaci lokali usługowych w parterze;
- 2) budowie wewnętrznego układu drogowego z pięcioma wjazdami na teren inwestycji: z ul. B. Nawrockiego (jeden zjazd publiczny), ul. Szpitalnej (jeden zjazd publiczny) i ul. K.K. Baczyńskiego (jeden zjazd publiczny i dwa zjazdy indywidualne), pełniącego również funkcję drogi pożarowej;
- 3) budowie w obrębie inwestycji nowych odcinków instalacji i sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągowej,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej oraz zbiorników retencyjnych,
 - d) elektroenergetycznej,
 - e) ciepłej,
 - f) telekomunikacyjnej,

- g) innych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 4) budowę ścieżek parkowych, obiektów małej architektury oraz placu zabaw na terenie zadrzewionym w południowo-wschodniej części działki;
 - 5) budowie naziemnych miejsc postojowych w ilości co najmniej 35 szt. dla obsługi planowanej przestrzeni handlowo-usługowej zlokalizowanej w parterach budynków A i E;
 - 6) rozbiórce budynków poszpitalnych oraz budynku trafostacji;
 - 7) rozbiórce istniejących instalacji i sieci infrastruktury technicznej;
 - 8) rozbiórce powierzchni utwardzonych w obrębie terenu inwestycji;
 - 9) utworzeniu terenów zielonych w formie zieleni niskiej i wysokiej, z zachowaniem - dla zespołu zieleni w południowo - wschodniej części terenu inwestycji - warunków wymaganych uzyskaną dla przedmiotowej inwestycji decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach określoną w § 12 ust.1.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) instalacja wodociągowa wody użytkowej i do celów ppoż. – doprowadzenie wody odbywać się będzie poprzez dwa przyłącza z sieci wodociągowych znajdujących się: w ul. B. Nawrockiego (działka nr ew. 92 obręb P-14) oraz w ul. Szpitalnej (działka nr ew. 770/3 obręb P-15), na warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- 2) instalacja kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków sanitarnych odbywać się będzie poprzez trzy przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. B. Nawrockiego (działka nr ew. 92 obręb P-14) oraz w ul. K.K. Baczyńskiego (działki nr ew. 839 oraz nr ew. 511 obręb P-15), na warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- 3) instalacja kanalizacji deszczowej – odprowadzenie wód opadowych odbywać się będzie poprzez przyłącze do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ul. B. Nawrockiego na warunkach określonych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.; na działce nr ew. 510/3 zlokalizowane będą podziemne zbiorniki na wodę deszczową spowalniające spływ wody do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) instalacja ciepłownicza – ciepło na potrzeby grzewcze i przygotowania ciepłej wody użytkowej uzyskane będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez trzy przyłącza z odcinka znajdującego się na terenie działki nr ew. 335/12 obręb P-15, na warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.;
- 5) instalacja elektroenergetyczna – zasilanie odbywać się będzie za pośrednictwem przyłączy z projektowanej trafostacji (na działce nr ew. 510/1 objętej wnioskiem) w pobliżu istniejącej stacji nr 30012 (przeznaczonej do rozbiórki), na warunkach określonych przez zarządcę sieci PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice.

§ 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) maksymalne zapotrzebowanie na wodę całkowite – 86 m³ / dobę,
 - b) maksymalne zapotrzebowanie na wodę do celów ppoż – 2,66 l / s,
 - c) maksymalne zapotrzebowanie na energię elektryczną całkowite – 1 594 kW,
 - d) maksymalne zapotrzebowanie na ciepło całkowite – 1 212 kW,

- e) sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej bez podczyszczania (dopuszcza się do realizacji tylko taki rodzaj usług, który nie będzie wymagał podczyszczania ścieków),
- f) wody opadowe z parkingów dróg dojazdowych i odcieki z parkingów w budynkach podczyszczane w separatorze związków ropopochodnych, wody opadowe z dachu bez podczyszczania, woda opadowa będzie umieszczana w zbiornikach z retencją spowalniającą przepływ wody do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z uzyskaną dla przedmiotowej inwestycji decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach określoną w § 12 ust.1,
- g) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, przynależne do mieszkań, zrealizowane zostaną w garażu zamkniętym w łącznej liczbie adekwatnej do ilości mieszkań – co najmniej jedno miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, 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),
- h) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, przynależne do usług zrealizowane zostaną jako naziemne w łącznej liczbie – minimum 35 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 listopada 2021 r. poz. 5075), która określa dla strefy C2 – minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni towarzyszącej,
- i) ilość odprowadzanych odpadów z mieszkań i z usług wyniesie maksymalnie 13 950 litrów na tydzień, składowanie odpadów stałych będzie odbywać się w dedykowanych pomieszczeniach w parterach budynków; odpady będą segregowane i wywożone zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Pabianice,
- j) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza odbywać się będzie poprzez pięć planowanych do realizacji zjazdów z dróg publicznych z ulic: B. Nawrockiego (jeden zjazd publiczny), Szpitalnej (jeden zjazd publiczny) i K.K. Baczyńskiego (jeden zjazd publiczny i dwa zjazdy indywidualne);
- 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 budynków – budynki usytuowane będą w sposób określony na załączniku graficznym nr 2, dwa (A i E) zlokalizowane są przy ul. B. Nawrockiego, dwa (C i D) przy ul. K.K. Baczyńskiego, zaś jeden (B) między ulicami B. Nawrockiego a K.K. Baczyńskiego w północnej części działki,
 - budynki mieszkalne będą miały wjazdy do garaży z projektowanych zjazdów z ulic: ul. B. Nawrockiego, ul. K.K. Baczyńskiego i ul. Szpitalnej. Usługi będą obsługiwane zjazdem z ul. B. Nawrockiego oraz ul. Szpitalnej,
 - zespół zabudowy składać się będzie z pięciu budynków o podstawowym przeznaczeniu mieszkalnym. Budynki A,B,C są połączone funkcjonalnie parterem, budynek D będzie połączony z budynkami A,B,C garażem podziemnym, zaś budynek E jest oddzielnym budynkiem z osobnym garażem podziemnym,
 - budynki stanowić będą spójny stylistycznie zespół zabudowy ze wspólną komunikacją pieszą i jezdnią oraz wspólnie użytkowanym terenem zielonym,
 - wewnętrzny układ komunikacyjny, pieszy i kołowy, zapewniać będzie dojazd i dojście mieszkańcom oraz spełniać wymogi obsługi ppoż.,

- miejsca parkingowe zostaną zapewnione w garażu podziemnym oraz jako parkingi naziemne na terenie inwestycji,
- tereny zielone na powierzchni gruntu tworzyć będzie istniejąca zieleń wysoka w południowo-wschodniej części inwestycji, uzupełniona o nowe nasadzenia, wraz z terenami zielonymi wśród zabudowy w postaci zieleni niskiej i trawników; nakaz pozostawienia w południowo – wschodniej części terenu inwestycji obszaru istniejącej zieleni wysokiej o powierzchni minimum 4 910 m², jako wolnego od zabudowy kubaturowej,
- ukształtowanie terenu jest zbliżone do płaskiego – rzędne terenu wahają się od 188,5 m n.p.m. w narożu północno-zachodnim do 191,0 m n.p.m. w narożu południowo-wschodnim,
- dopuszcza się etapowanie zabudowy,
- inwestycja będzie dostępna dla osób niepełnosprawnych,
- planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa Załącznik Nr 2 do uchwały,

b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:

- zespół pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A,B,C,D,E) o wysokości do 6 kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej,
- budynki A,B,C są połączone wizualnie i funkcjonalnie parterem, budynki A i B są połączone ze sobą na całej wysokości, budynek C na planie litery U, budynki D i E o regularnej prostopadłościowej bryle,
- partery budynków E oraz A (częściowo) będą miały przeznaczenie usługowe,
- budynek C będzie dwuklatkowy, zaś pozostałe budynki jednoklatkowe, każda klatka schodowa będzie wyposażona w windę,
- elewacja frontowa budynku szpitala zostanie odbudowana z zachowaniem jej historycznych cech, będzie pełniła funkcję elewacji frontowej nowego budynku E,
- 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 – t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.):

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 6 901 m² (37,21 % powierzchni terenu inwestycji),
- maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
- maksymalna ilość kondygnacji: 1 podziemna i 6 naziemnych,
- maksymalna wysokość zabudowy: budynek A do 17 m, budynki B, C, D i E do 20 m,
- geometria dachu: dach płaski,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 9 732 m², w tym powierzchnia parku minimum 4 910 m², co przekroczy wskaźnik minimum 25 % terenu inwestycji,
- z uwagi na projektowaną powierzchnię garaży, parkingów samochodowych i zespołów parkingowych z infrastrukturą towarzyszącą, która wyniesie 1,32 ha (tj. powyżej 0,5 ha), projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne sklasyfikowane zostało jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (na podstawie § 3 ust. 1 Rozporządzenia z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), wnioskodawca uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach określoną w § 12 ust.1,

- 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 o nr ew. 510/1, obręb P-15 – KW LD1P/00031787/3,
- 2) działka o nr ew. 510/3, obręb P-15 – KW LD1P/00021928/1.

§ 10. Wskazuje się 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):

- 1) działka o nr ew. 91/28, obręb P-14 – KW LD1P/00003998/0;
- 2) działka o nr ew. 510/3, obręb P-15 – KW LD1P/00021928/1.
- 3) działka o nr ew. 335/12, obręb P-15 – KW LD1P/00044391/4;

§ 11. Wskazuje się nieruchomości, o których 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):

- 1) działka o nr ew. 92, obręb P-14 – KW LD1P/00041146/1;
- 2) działka o nr ew. 511, obręb P-15 – KW LD1P/00046715/6;
- 3) działka o nr ew. 839, obręb P-15 – KW LD1P/00046715/6;
- 4) działka o nr ew. 770/3, obręb P-15 – KW LD1P/00020641/8.

§ 12. 1. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska zostały określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OS.6220.5.2022 z dnia 7 listopada 2022 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Pabianic dla przedmiotowej inwestycji.

2. Nie określa się 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).

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

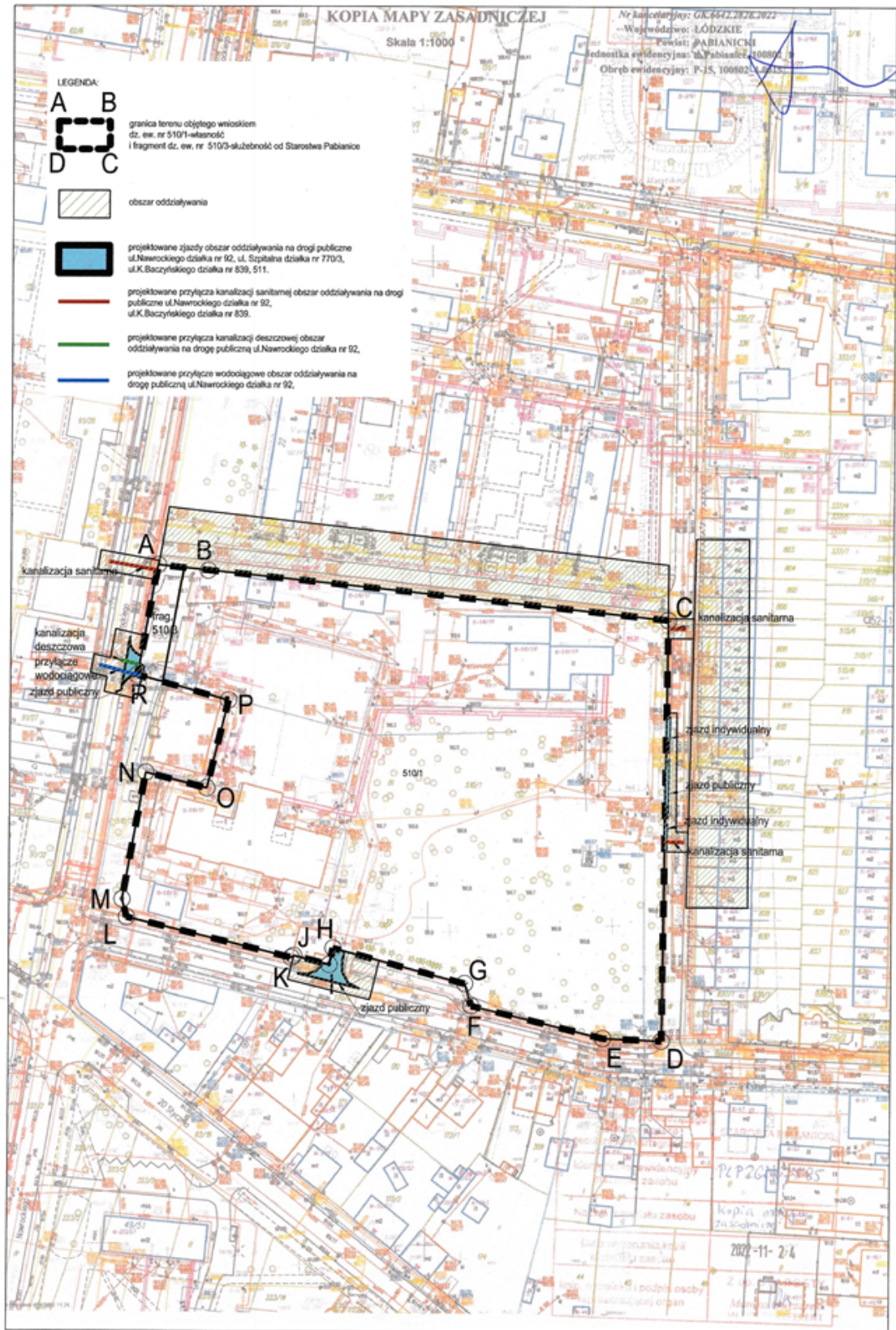
§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

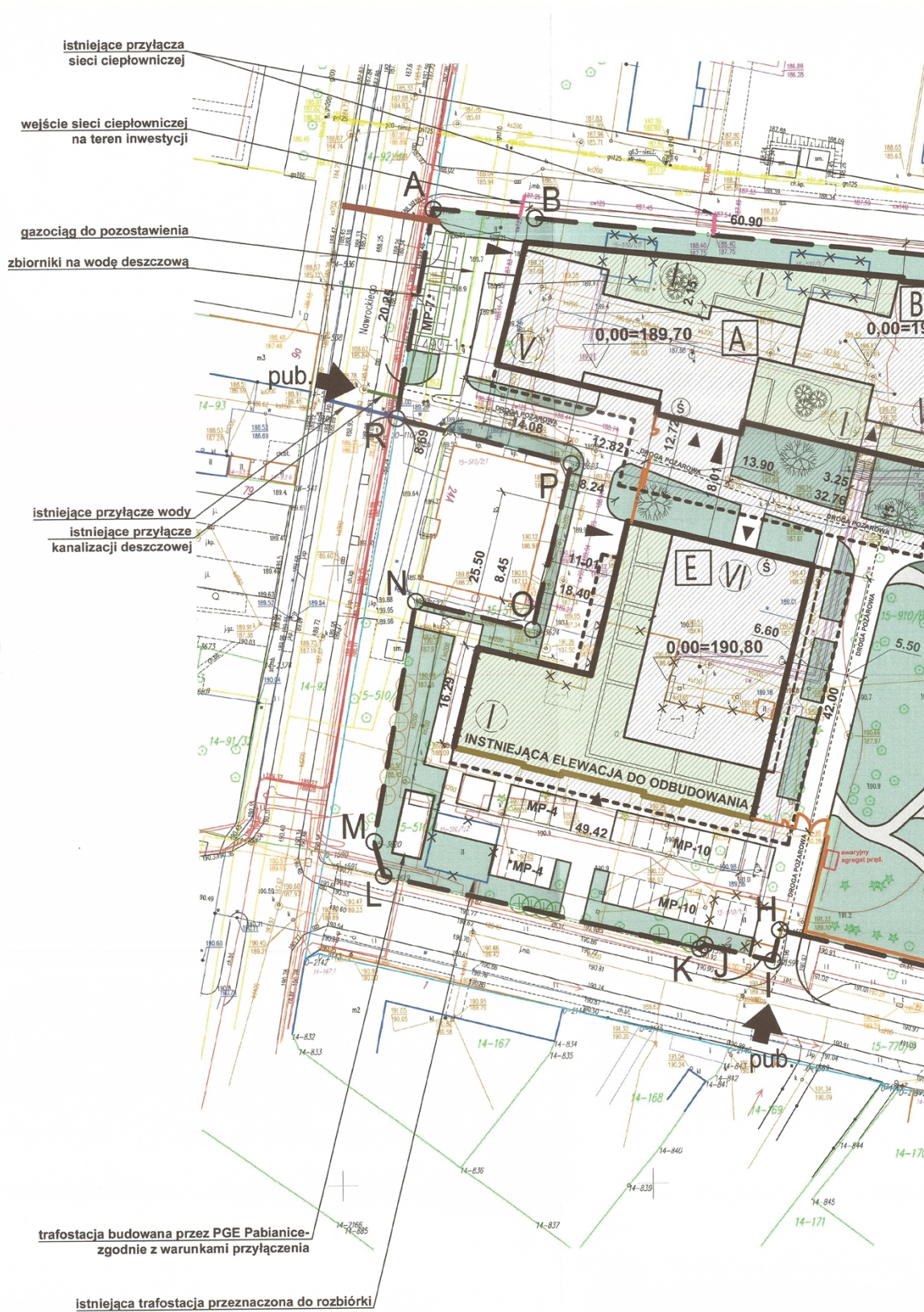
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

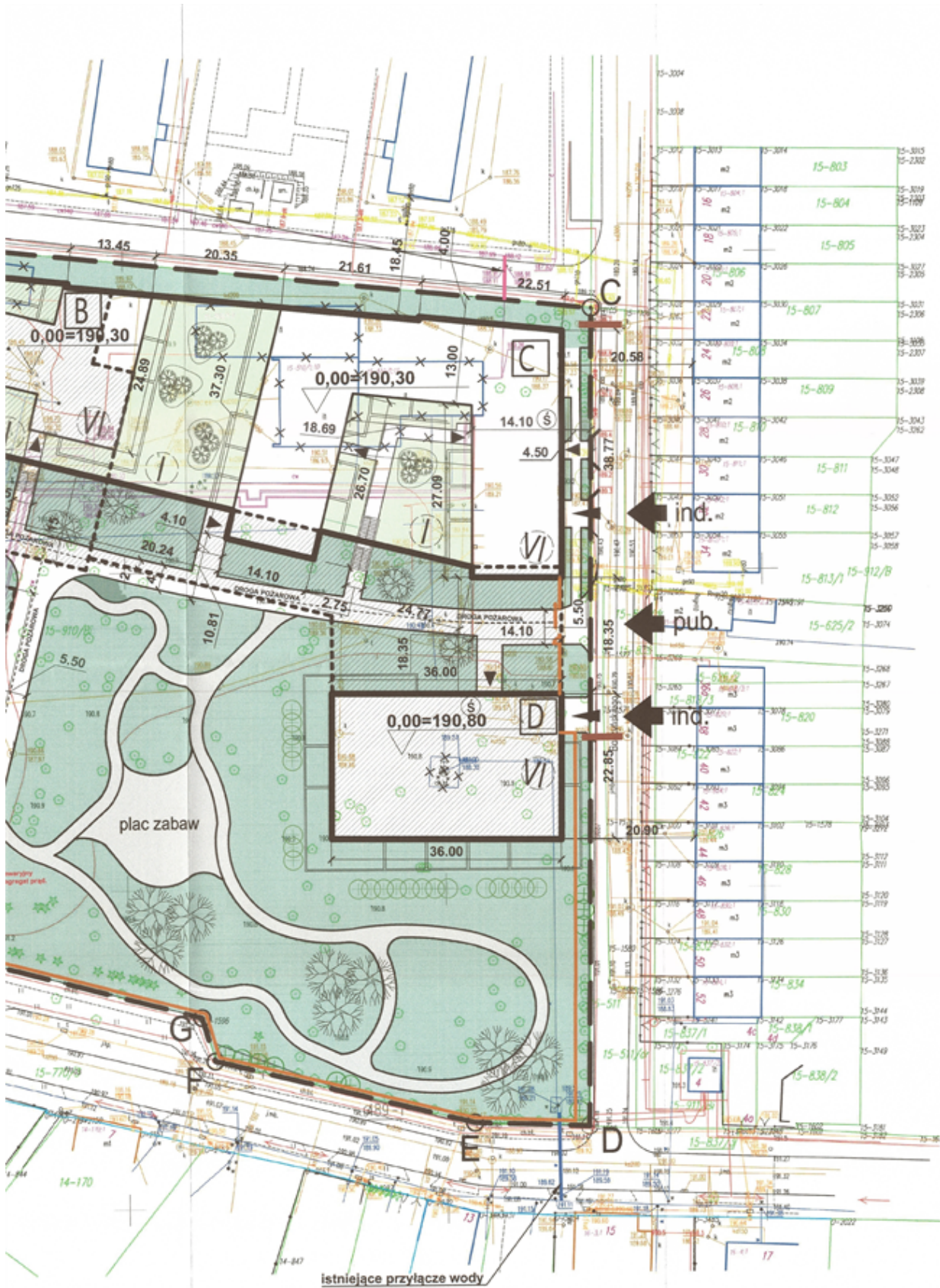
Krzysztof Rąkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIV/602/23
 Rady Miejskiej w Pabianicach
 z dnia 25 kwietnia 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/602/23
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 25 kwietnia 2023 r.





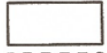
Legenda:



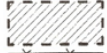
zakres opracowania



projektowany budynek



projektowany budynek-obrys nad parterem



kondygnacja podziemna



obiekty bud. przeznaczone do rozbiórki



oznaczenie budynków



liczba kondygnacji nadziemnych

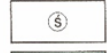


projektowanyjazd publiczny/indywidualny



wejście

wjazd



projektowany smietnik (wydzielone pomieszczenie w budynkach)



powierzchnia biologicznie czynna



powierzchnia biologicznie czynna nad parterem



projektowane ogrodzenie



istniejące przyłącza sieci ciepłowniczej



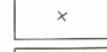
projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej



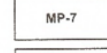
istniejące przyłącze kanalizacji deszczowej -do przebudowy



istniejące przyłącze wodne-do adaptacji



budynki przeznaczone do usunięcia



miejsce parkingowe naziemne-ilość



nasadzenia kompensacyjne grab pospolity Fastigiata lub Frans Fontaine 104 szt.



nasadzenia kompensacyjne dąb szypułkowy Fastigiata 6 szt.



nasadzenia kompensacyjne klon zwyczajny Crimson Sentry 7 szt.



lipa drobnolistna 9 szt.



nasadzenia kompensacyjne wiśnia piłkowana kanzan 6 szt.



nasadzenia kompensacyjne Magnolia japońska 18 szt.

[Handwritten signature]

[Red circular stamp: ARCHITECTOWIE POLSKIEJ REPUBLIKI]

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITECTONICZNA ZESPÓŁU BUDOWNICÓW "MIŁOZŁASZCZKI PARK" W PABZANOWIE
 KANCELARIA ARCHITEKCI, TURNA 15/03/2014

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/602/23
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 25 kwietnia 2023 r.





