

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w m. Pabianice w Gminie Miejskiej Pabianice na terenie działek nr ewid. 5/2 i fragmentu działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Pabianice, dnia 4 sierpnia 2023 r.

Wnioskodawca:

Wojciech Parczewski,

adres: [REDAKTED]

Pełnomocnik:

Michał Otomański,

adres: 94-104 Łódź, ul. Obywatelska 106B lok. 36

Kontakt: +48 601 268 386

architekt@michalotomanski.pl

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

**MODYFIKACJA WNIOSKU Z DNIA 4 maja 2023r.
O PODJĘCIE UCHWAŁY O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) niniejszym, działając w imieniu Wojciecha Parczewskiego, zamieszkałego w [REDAKTED], w związku z zamiarem realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie nieruchomości o numerze ewidencyjnym 5/2 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, położonych na terenie Gminy Miejskiej Pabianice, 95-200 Pabianice, ul. Zamkowa 6, załączam modyfikację wniosku z dnia 4 maja br. i wnoszę o podjęcie przez tut. Radę Miejską uchwały w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej.

Dokumentacja przedmiotowej inwestycji została opracowana zgodnie z przepisami 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), zwanej dalej ustawą.

Z poważaniem

Załączniki:

1. Załączniki do wniosku.
2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna wraz z załącznikami,



ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

Michał Otomański

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW DO WNIOSKU:

1. Wniosek z danymi identyfikacyjnymi inwestycji str. 2-28,

2. Załączniki do wniosku: 30 stron

Zał. nr 1 – odbitka kopii mapy zasadniczej obejmującej teren inwestycji,	na 1 str.
Zał. nr 1A – granice terenu objętego wnioskiem na mapie w skali 1:500,	na 1 str.
Zał. nr 1B – licencja dot. zasobów geodezyjnych mapy,	na 1 str.
Zał. nr 2 – wypis z księgi wieczystej, Zamkowa 6, dz. nr ewid. 5/2,	na 3 str.
Zał. nr 2A – wypis z księgi wieczystej, ulica Strażacka, dz. nr ewid. 3,	na 3 str.
Zał. nr 2B – wypis z rejestru gruntów, Zamkowa 6, dz. nr ewid. 5/2,	na 1 str.
Zał. nr 2C – wypis z rejestru gruntów, ulica Strażacka, dz. nr ewid. 3,	na 1 str.
Zał. nr 3 – warunki techniczne przyłączenia ZEC Pabianice,	na 3 str.
Zał. nr 4 – warunki techniczne przyłączenia PGE Pabianice,	na 4 str.
Zał. nr 5 – warunki techniczne przyłączenia ZWIK Pabianice,	na 3 str.
Zał. nr 6 – decyzja na zjazd ZDM Pabianice, z zał. graficznym,	na 4 str.
Zał. nr 7 – pismo Prezydenta Pabianic o przyjęciu dzieci do szkoły,	na 1 str.
Zał. nr 8 – oświadczenie wnioskodawcy o lokalizacji inwest. poza obszarami,	na 1 str.
Zał. nr 9 – oświadczenie o braku konieczności wyłączenia z produkcji rolnej,	na 1 str.
Zał. nr 10 – oświadczenie o zgodności wersji papierowej i elektronicznej,	na 1 str.
Zał. nr 11 – oświadczenie o odl. IM od przystanków komunikacji miejskiej	na 1 str.

3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna wraz z załącznikami str. 2-35:

4. Załączniki do koncepcji: 23 strony

Zał. 1 – granice terenu objętego wnioskiem na mapie w skali 1:500,	
Zał. 2 – koncepcja urban. - arch.- zagospodarowania terenu w skali 1:500,	
Zał. 3 – koncepcja urban. - arch.- rzut garażu	
Zał. 4 – koncepcja urban. - arch.- rzut parteru	
Zał. 5 – koncepcja urban. - arch.- rzut piętra I,II,III	
Zał. 6 – koncepcja urban. - arch.- rzut piętra IV	
Zał. 7 – koncepcja urban. - arch.- rzut zielonego dachu	
Zał. 8 – koncepcja urban. - arch.- elewacja północna	
Zał. 9 – koncepcja urban. - arch.- elewacja południowa	
Zał. 10 – koncepcja urban. - arch.- elewacja wschodnia	
Zał. 11 – koncepcja urban. - arch.- elewacja zachodnia	
Zał. 12 – koncepcja urban. - arch.- przekrój AA	
Zał. 12A – koncepcja urban. - arch.- przekrój BB	
Zał. 13 – koncepcja urban. - arch.- przekrój CC	
Zał. 13A – koncepcja urban. - arch.- przekrój DD	
Zał. 14 – koncepcja urban. - arch.- karta techn. podnośnika samochodowego	
Zał. 15 – koncepcja urban. - arch.- karta kontroli hydrantu nr 904,	
Zał. 16 – koncepcja urban. - arch.- karta kontroli hydrantu nr 1145,	
Zał. 17 – koncepcja urban. - arch.- lokalizacja hydrantów wg nr kart kontroli,	
Zał. 18 – koncepcja urban. - arch.- analiza możliwości zapewnienia dostępu do komunikacji publicznej, szkoły podstawowej i urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji, lub sportu dla terenu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej,	
Zał. 19A – koncepcja urban. - arch.- wizualizacje projektowanej inwestycji	
Zał. 19B – koncepcja urban. - arch.- wizualizacje projektowanej inwestycji	
Zał. 19C – koncepcja urban. - arch.- wizualizacje projektowanej inwestycji	
Zał. 19D – koncepcja urban. - arch.- wizualizacje projektowanej inwestycji	
Zał. 19E – koncepcja urban. - arch.- wizualizacje projektowanej inwestycji	
Zał. 19F – koncepcja urban. - arch.- wizualizacje projektowanej inwestycji	
Zał. 20 – koncepcja urban. - arch.- uprawnienia budowlane autora koncepcji	
Zał. 21 – koncepcja urban. - arch.- zaświadczenie o przynależności do ŁOIA autora	

Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej:

Na podstawie niniejszego wniosku inwestor, Wojciech Parczewski wnosi o lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, dojazdu, dojścia do budynku i podziemnej infrastruktury technicznej w Pabianicach, przy ul. Zamkowej 6, IM: działka numer ewidencji **5/2 (obręb P-13)**, oraz IT: zlokalizowanie projektowanego zjazdu a także podziemnej infrastruktury technicznej na działce drogowej, ul. Strażacka, dz. nr ewid. **3 (obręb P-13)**.

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); wraz z późniejszymi zmianami.



Zdjęcie nr 1 – Zdjęcie lotnicze wykonane na podstawie portalu google earth – widok terenu inwestycji od strony południowo-wschodniej (teren działki nr ewid. 5/2 oznaczono linią czerwoną)

Nr księgi wieczystej nieruchomości głównej, na której planuje się budowę budynku objętej wnioskiem: LD1P/00044331/6

Własność terenu inwestycji - działka budowlana nr ewid. 5/2, obręb P-13 dla inwestycji mieszkaniowej (Id działki: **100802_1.0013.5/2**; o powierzchni **0,0884ha**), położonej w m. Pabianice, stanowi własność inwestora: Wojciecha Parczewskiego zam. przy [REDACTED] (do niniejszego wniosku dołączono wypis z księgi wieczystej zał. nr 2 i wypis z rejestru gruntów zał. nr 2B).

Pozostała część terenu inwestycji: dla inwestycji towarzyszącej stanowi fragment pasa drogowego ul. Strażackiej, zlokalizowanej w (95-200) Pabianicach, działka nr ewid. 3, obręb P-13. Identyfikator działki **100802_1.0013.3** - Numer księgi wieczystej **LD1P/00020523/5** - wypis z księgi wieczystej zał. nr 2A i wypis z rejestru gruntów zał. nr 2C).

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w m. Pabianice w Gminie Miejskiej Pabianice na terenie działek nr ewid. 5/2 i fragmentu działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

- Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVI/339/16 z dnia 16.06.2016 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 inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, nie są przeznaczone pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub lokalnym.
- Inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca nie będą realizowane na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych.
- Działki przeznaczone pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej nie wymagają 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 oraz inwestycja towarzysząca 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);
- 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:

Planuje się realizację inwestycji towarzyszącej w zakresie infrastruktury technicznej do obsługi technicznej inwestycji mieszkaniowej w postaci instalacji i przyłączy oraz zjazdu z ul. Strażackiej (dz. nr ewid. 3, obręb P-13).

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 zlokalizowanych pod adresem: 95-200 Pabianice, ul. Zamkowa 6, działka nr ewid. 5/2 i fragment działki nr ewid. 3, obręb P-13, położonych w Gminie Miejskiej Pabianice, m. Pabianice i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiącej załącznik nr 1 do koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.**
- II. **Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 2 planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań określa się zgodnie z poniższym:**
 - minimalna: 1 700,0m²
 - maksymalna: 1 750,0m²
- 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: 25
 - maksymalna: 25

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.

Nie dotyczy - Inwestycja wyłącznie o charakterze i funkcji mieszkaniowej.

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:

Działka terenu inwestycji, gdzie przewiduje się budowę budynku wielorodzinnego nr ew. 5/2, obręb P-13, położona jest w Gminie Miejskiej Pabianice, w mieście Pabianice, przy ulicy Zamkowej 6. Teren inwestycji jest w chwili obecnej zabudowany starymi fundamentami i piwnicą przeznaczonymi do rozbiórki. Teren inwestycji jest niezgospodarowany, porośnięty trawą i częściowo uzbrojony w istniejące przyłącza infrastruktury technicznej tj.: przyłącze ciepłownicze od strony działki nr 5/1 i elektroenergetyczne kablowe – stare złącze w granicy działki od strony pasa drogowego ul. Strażackiej przy granicy z działką nr 5/1. Na przedmiotową nieruchomość była wydana decyzja o pozwoleniu na budowę nr 603/08 z dnia 28 lipca 2008 roku dla budynku biurowego. Działka nr 3 jest drogą dojazdową, w której zlokalizowane są obustronne chodniki i jezdnie z kostki betonowej a także pasy zieleni porośnięte drzewami. W działce przebiega podziemna infrastruktura techniczna, miejska.

Docelowo teren inwestycji planuje się przekształcić na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym. Zakres prac polegających na adaptacji istniejących przyłączy ustalono na podstawie uzyskanych technicznych warunków zasilania dla przedmiotowej inwestycji od gestorów wszystkich sieci miejskich w obrębie działki.

Warunki techniczne stanowią załączniki do niniejszego wniosku:

- Zał. nr 3 – warunki techniczne przyłączenia ZEC Pabianice
- Zał. nr 4 – warunki techniczne przyłączenia PGE Pabianice,
- Zał. nr 5 – warunki techniczne przyłączenia ZWIK Pabianice,
- Zał. nr 6 – decyzja na zjazd ZDM Pabianice, z zał. graficznym,

Zmiany w dotychczasowym sposobie uzbrojenia terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej:

W ramach inwestycji zaplanowano wykonanie instalacji zewnętrznych i przyłączy:

- projektowanego przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej w ul. Strażackiej,
- projektowanego przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Strażackiej,
- przyłącza energii elektrycznej i linii zasilającej budynek z ul. Strażackiej;
- przyłącza kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym z regulatorem przepływu do 5l/s zlokalizowanego pod pochylnią do garażu podziemnego – włączenie tymczasowe do przyłącza sanitarnego zgodnie z warunkami technicznymi, w ul. Strażackiej,

- przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej na bazie istniejącego przyłącza do sieci istniejącego na dz. nr 5/2;

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej:

Przewiduje się zagospodarowanie terenu nieruchomości pod zabudowę budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym w ramach realizacji inwestycji wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do obsługi planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Przewiduje się urządzenie części terenów wokół budynku jako biologicznie czynne, trawniki, trawniki na płycie garażu, zielony dach.

Inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca, obejmuje:

- 1) Budowę sześciokondygnacyjnego (pięć kondygnacji nadziemnych i jedna podziemna) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym o całkowitej powierzchni użytkowej: około 2 544,22 m² z częścią przeznaczoną na lokale mieszkalne o pow. od minimum 1 700,0m², do maksimum 1 750,0m².

WYKAZ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA WSZYSTKICH KONDYGNACJACH BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO	
Garaż	644,74 m ²
Parter	382,81 m ²
I Piętro	406,71 m ²
II Piętro	406,71 m ²
III Piętro	406,71 m ²
IV Piętro	296,54 m ²
SUMA	2 544,22 m ²

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

W ramach zabudowy wielorodzinnej zaplanowano realizację lokali mieszkalnych o powierzchni najmniejszego mieszkania równej ~40,39m², powierzchni średniego mieszkania równej ~62 m² i powierzchni największego mieszkania równej ~127,93 m². Szczegółowy wykaz powierzchni na wszystkich kondygnacjach projektowanego budynku przedstawiono w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik do niniejszego wniosku.

- 2) Budowę dojazdu do budynku mieszkalnego wielorodzinnego stanowi zjazd z ul. Strażackiej, o szer. 4,5m i szer. jezdni 3m – zjazd do garażu jednokierunkową pochylnią o szer. 2,7m - miejsca postojowe w liczbie 25 szt. przewidziano w garażu podziemnym (z wykorzystaniem podnośników automatycznych systemu np. PARKLIFT obsługujących 12 samochodów, zapewniających niezależne korzystanie z miejsc postojowych - bezkolizyjne). Jako zał. nr 14 dołączono do wniosku

kartę techniczną projektowanego systemu z zobrazowaniem sposobu działania oraz szczegółów technicznych.

- 3) Dla obsługi inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przewidziano budowę 1 zjazdu z drogi publicznej (ul. Strażacka) obsługującej teren inwestycji o parametrach – zjazd będzie realizowany na podstawie decyzji ZDM w Pabianicach (zał. nr 6 do wniosku): szerokość 4,5m, szerokość jezdni 3m, pochylenie podłużne 5%; kostka betonowa wibroprasowana gr. 8cm.
- 4) Urządzenie terenów biologicznie czynnych o sumarycznej powierzchni dla całej inwestycji wynoszącej: 32,80% stanowi teren biologicznie czynny urządzone w ramach:
 - 87,00m² (9,84%) stanowią tereny biologicznie czynne urządzone na terenie działki;
 - 103,00m² (11,65%) licząc 50% pow. terenu biologicznie czynnego urządzonego na płycie garażu;
 - 100m² (11,31%) licząc 50% terenu biologicznie czynnego urządzonego jako zielony dach;

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Strażackiej, działka drogowa nr ewid. 3, obręb P-13 (droga dojazdowa). Na potrzeby obsługi inwestycji mieszkaniowej zostanie zbudowany w ramach odrębnego opracowania drogowego zjazd z działki drogowej ul. Strażackiej, do działki nr ew. 5/2 stanowiących własność inwestora na podstawie decyzji ZDM w Pabianicach (zał. nr 6 do wniosku): szerokość 4,5m, szerokość jezdni 3m, pochylenie podłużne 5%; kostka betonowa wibroprasowana gr. 8cm.

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

Teren inwestycji zlokalizowany jest w ścisłym centrum miasta Pabianice uzbrojonej w sieci infrastruktury technicznej miejskiej tj.:

- ☐ wodociągowe (wo – sieć wodociągowa ogólna);
- ☐ kanalizacyjne (ks – sieć ogólnospławna 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 oraz inwestycji towarzyszącej inwestor uzyskał techniczne warunki przyłączenia, stanowiące dowód na istnienie technicznych możliwości obsługi projektowanego budynku wystarczający do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie przyłączenia do miejskich sieci infrastruktury wydane przez zarządców tych sieci odpowiednio do poszczególnych mediów zgłoszonych we wnioskach związanych z zamiarem realizacji inwestycji. Warunki techniczne stanowią załączniki do wniosku.

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 PNEN 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 elektryczną 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 zostanie z wodociągu miejskiego - łączne zapotrzebowanie dla całego budynku wielorodzinnego obliczeniowo wynosi: $10\text{m}^3/\text{d}$ ($0,45\text{l/s}$).

Ponadto przewidziano konieczność zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenie w wodę:

- wewn. gaszenia pożaru w il. 3l/s , w ramach tego samego przyłącza do budynku,
 - zewnętrznego gaszenia pożaru za pośrednictwem istniejących hydrantów zewnętrznych w ul. Zamkowej i Strażackiej o wydajności $10\text{dm}^3/\text{s}$, każdy w odległości mniej niż 75m dla pierwszego hydrantu i 150m dla drugiego, od planowanego budynku. Lokalizację hydrantów pokazano w załączniku nr 17 do koncepcji architektoniczno-urbanistycznej a wydajność potwierdzono protokołami z badań stanowiących zał. nr 15 i 16, przekazanymi przez ZWiK w Pabianicach.
- 2) woda z ujęcia własnego: nie dotyczy;
 - 3) ścieki odprowadzone poprzez projektowane przyłącze do kanalizacji sanitarnej miejskiej – ogólnospławny kanał w ul. Strażackiej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku - łączne zapotrzebowanie dla całego budynku wynosi: $10\text{m}^3/\text{d}$ ($0,60\text{l/s}$).
 - 4) ścieki odprowadzone do zbiorników bezodpływowych: nie dotyczy
 - 5) ścieki odprowadzone do oczyszczalni na terenie inwestycji: nie dotyczy

- 6) wody opadowe i roztopowe w ilości 16l/s będą odprowadzane do projektowanego zbiornika retencyjnego z regulatorem przepływu do 5l/s i następnie do sieci kanalizacji ogólnospławnej, pośrednio poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej (rozwiązanie to jest zgodne z warunkami technicznymi ZWiK w Pabianiach – zał. nr 5 do wniosku,
- 7) gaz do celów bytowych: nie dotyczy
- 8) gaz do celów grzewczych: nie dotyczy
- 9) ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej – projektuje się przyłączenie budynku do istniejącego odcinka przyłącza ciepłowniczego na działce nr 5/2 poprzez założenie zaworów zgodnie z warunkami technicznymi ZEC Pabianice – zał. nr 3 do wniosku. Całkowita łączna moc cieplna zamówiona wynosi 126 kW, co pokrywa obliczeniowe zapotrzebowanie na ciepło projektowanego budynku.
- 10) ciepło z własnego źródła dla jednego budynku: nie dotyczy
- 11) energia elektryczna z miejskiej sieci elektroenergetycznej: Poprzez projektowane przyłącze do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi PGE Pabianice, stanowiącymi załącznik nr 4. Łączne zapotrzebowanie dla całego budynku wg wstępnego bilansu mocy wyniesie: 132kW;
- 12) sposób odprowadzania wód opadowych i oczyszczania ścieków: wody opadowe będą odprowadzane do kanalizacji ogólnospławnej za pośrednictwem regulatora przepływu do 5l/s i zbiornika retencyjnego; zgodne z warunkami technicznymi ZWiK w Pabianiach – zał. nr 5 do wniosku,
- 13) sposób unieszkodliwiania odpadów: odpady stałe będą gromadzone w pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym w budynku, 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.

Miejsce gromadzenia odpadów będzie zlokalizowane z zapewnieniem swobodnego dostępu z poziomu chodnika drogi ul Strażackiej - w odległości 2m od klatki schodowej. W projektowanym budynku miejsce gromadzenia odpadów zostanie 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 A NR XXVI/282/20 RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH z dnia 9 grudnia 2020 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Pabianic § 5. pkt. 1:

- 62 (planowana liczba mieszkańców) x 30 litrów/ tydzień = **1860 litrów**

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. (wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr LVI/555/22 z 29 listopada 2022 r. z późniejszymi zmianami), 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: 25 w garażu podziemnym (w tym 2 stanowiska dla osób niepełnosprawnych);
- b) sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych: 2 w garażu podziemnym,
- c) sumaryczna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych do obsługi inwestycji mieszkaniowej: 25;
- d) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadający na jeden lokal mieszkalny: 1,0 (jedno miejsce parkingowe/garażowe na jeden lokal mieszkalny);

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 oraz inwestycja towarzysząca, dotyczy budowy jednego, wolnostojącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z garażem podziemnym i pięcioma kondygnacjami nadziemnymi mieszkalnymi (parter i 4 piętra). Budynek z jedną klatką schodową i windą o wysokości 17,27m i garażem podziemnym na 25 miejsc postojowych. Bryła budynku zwarta w swojej formie, składa się z kondygnacji parteru z 6 lokalami mieszkalnymi, 3 powtarzalnych piętrach z pięcioma mieszkaniami oraz z balkonami i loggiami oraz ostatniej kondygnacji z 4 mieszkaniami o mniejszym obrysie, pozwalającym na utworzenie częściowo zadaszonych tarasów na ostatniej kondygnacji.

Projektowany budynek mieszkalny w parterze posiada centralnie wejście od strony ul. Strażackiej, cofnięty ryzalit ze schodami, podnośnikiem dla osób niepełnosprawnych i wejściem do pomieszczenia śmietnika. Budynek jest w rzucie zbliżonym do kwadratu o wymiarach 23,15 x 22,85m i posiada centralnie zlokalizowany trzon klatki schodowej z windą. Lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami planu miejscowego – budynek zbliżony do linii zabudowy, zlokalizowanej bezpośrednio przy ul. Strażackiej.

Od północy w stosunku do granicy działki nr 5/1 w odległości 4,35m – od tej strony zlokalizowano także pochylnię zjazdu do garażu w odległości 1,5m. Od południowej strony w stosunku do granicy z działką nr 6/6 budynek oddalono o 4,25m. Na działce zaprojektowano dojścia i dojazdy obsługujące projektowany budynek wielorodzinny. Front budynku zlokalizowany jest od ulicy Strażackiej. Pomieszczenie na odpady (śmietnik), zlokalizowano jest przy wejściu głównym do budynku (do klatki schodowej).

Wszystkie mieszkania posiadają balkony lub loggie, natomiast na najwyższej kondygnacji mieszkania posiadają tarasy.

W uzupełnieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaplanowano:

- Budowę zjazdu z drogi (ul. Strażacka), bezpośrednio do pochylni jednokierunkowej do garażu podziemnego,
- Budowę schodów wejścia głównego wraz z podnośnikiem dla osób ze szczególnym potrzebami,
- Urządzenie terenów zielonych wokół budynku, na płycie garażu oraz zielonego dachu – tereny biologicznie czynne,
- Budowę nowej i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej w zakresie projektowanych przyłączy do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznej na warunkach wyznaczonych przez zarządców tych sieci oraz sieci teletechnicznej wg odrębnego opracowania;
- Dla obsługi inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przewidziano budowę zjazdu z drogi publicznej dojazdowej (ul. Strażacka) obsługującej teren inwestycji – zjazd będzie realizowany na podstawie decyzji ZDM w Pabianicach;

2) Przeznaczenie budynku:

W ramach inwestycji zaplanowano budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o głównej, podstawowej funkcji mieszkaniowej (docelowa maksymalna liczba 25 lokali mieszkalnych) bez funkcji uzupełniającej w formie usług. Budynek z garażem podziemnym na 25 stanowisk garażowych 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 - nie określa się.

Uzupełnieniem dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania budynku jest budowa w ramach inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej projektowanych: zjazdu z drogi, dojścia,

schodów, podnośnika dla osób niepełnosprawnych i dźwigu osobowego, powierzchni biologicznie czynnych w ramach trawników na płycie garażu, na terenie i zielonym dachu, oraz infrastrukturę techniczną w ramach terenów przeznaczonych pod lokalizację sieci infrastruktury (część dz. nr ewid. 3 obręb P-13). 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 działki nr 5/2 wynosi 884m² z podziałem na:

- powierzchnia zabudowy: 518,00 m² ;
- powierzchnie utwardzone: 73,00m² w tym:
 - powierzchnia dojazdów: 47,00m²;
 - powierzchnia dojść: 26,00m²;

b) szerokość elewacji frontowej: 22,85m

c) powierzchnia biologicznie czynna: **(32,80%)**, z czego:

- 87,00m² (9,84%) stanowią tereny biologicznie czynne urządzone na terenie działki;
- 103,00m² licząc 50% (11,65%) terenu biologicznie czynnego urządzonego na płycie garażu;
- 100m² licząc 50% (11,31%) terenu biologicznie czynnego urządzonego jako zielony dach (taras);

d) Kubatura zabudowy mieszkaniowej brutto: 10 038,00 m³

e) Kubatura zabudowy mieszkaniowej netto: 7 123,00 m³

f) Całkowita powierzchnia użytkowa budynku: 2 544,22 m²

g) Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM):

maksymalna – 1 700,00m² minimalna – 1 750,00m²

h) Wysokość zabudowy: 17,27m (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 poziomemu terenu do górnych warstw stropodachu = 17,27m
- Poziom terenu= -1,42
- Poziom parteru= ± 0,00 - Poziom attyki= +15,86

i) Wymiar całkowity budynku: 23,15 x 22,85m;

j) Liczba kondygnacji: 5 kondygnacji naziemnych + garaż podziemny (sumie 6 kondygnacji);

k) Kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski, kąt pochylenia połaci: od 1 ° do 3 °;

l) Przewidywana liczba miejsc parkingowych/sumaryczna powierzchnia miejsc parkingowych: 25 miejsc postojowych o łącznej powierzchni w garażu podziemnym (w tym 2 stanowiska dla osób niepełnosprawnych);

m) Dostępność komunikacyjna, kołowa zapewniona za pośrednictwem:

- bezpośredni dostęp do ul. Strażackiej, (droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości pasa jezdni 6,0m o nawierzchni z kostki betonowej, spełniająca funkcję drogi ppoż.) – 1 zjazd indywidualny; połączona bezpośrednio z ul. Zamkową w Pabianicach,

Obsługa komunikacyjna inwestycji nie będzie powodowała utrudnień w ruchu kołowym związanych z powstaniem nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Zamkowej 6 ze względu na swoją lokalizację i dostęp z bocznej ul. Strażacka.

n) Dostępność piesza – będzie powiązana z terenami otaczającymi tj.:

- ulicą Strażacką (droga publiczna klasy dojazdowej); bezpośrednie wejście z chodnika.
- ulicą Zamkową (droga publiczna klasy głównej) istniejącymi dojściami (chodnikami) zlokalizowanymi w pasie drogowym,

Uzupełnienie charakterystyki inwestycji w formie opisowej stanowi koncepcja urbanistyczno – architektoniczna stanowiąca załącznik 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 oraz inwestycja towarzysząca nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia terenu inwestycji (1184 m²), wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną nie przekracza 2 ha, powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych i garażu 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

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w m. Pabianice w Gminie Miejskiej Pabianice na terenie działek nr ewid. 5/2 i fragmentu działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

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. Ponadto 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 oraz inwestycji towarzyszącej tj. działki nr ewid. 5/2 i fragm. działki nr ewid. 3 (obrub P-13).

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

- całkowita powierzchnia terenu inwestycji: **1184 m²**
w tym: (na dz. nr ewid. 5/2 pow. = 884,00m² ; na dz. nr ewid. 3 pow. = 300 m²)
- powierzchnia zabudowy: 518,00 m²;
- powierzchnia biologicznie czynna: **(32,80%)** - do powierzchni biologicznie czynnej wliczono powierzchnię terenu na płycie garażu (w 50%), oraz na gruncie rodzimym (100%), a także powierzchnię zielonego dachu (50%) – stanowiących trawniki i niską zieleń umożliwiającą wegetację roślin);

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 wolnostojący z garażem podziemnym. Obiekt posiada wysokość 5 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej. Wysokość budynku 17,27m. Budynek został zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV oraz do grupy wysokości średniowysokich (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 do 25 mieszkań. Przewidywana liczba osób w całym budynku do 62 osoby. (na parterze przewiduje się 15 osób, na piętrach 1,2,3 przewiduje się po 12 osób na ostatniej kondygnacji 4 piętra przewiduje się 11 osób, garaż przeznaczony jest wyłącznie dla użytkowników budynku).
- d) Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego: dla budynku kwalifikowanego do kategorii zagrożenia ludzi nie wyznacza się gęstości obciążenia ogniowego. Dla garażu podziemnego zamkniętego przyjmuje się gęstość obciążenia ogniowego jak dla budynków PM do 500MJ/m².
- e) Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych: nie przewiduje się w budynku pomieszczeń i stref zagrożonych wybuchem. Z garażu nie będą korzystały samochody z instalacją LPG.
- 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:

- główna konstrukcja nośna R60;
 - konstrukcja dachu – R15;
 - konstrukcja stropów REI60;
 - konstrukcja stropu między parterem, a garażem REI120
 - ściany zewnętrzne – EI30;
 - ściany wewnętrzne – EI15;
 - przekrycie dachu RE15;
 - ☐ obudowy klatki schodowej REI 60,
 - ☐ drzwi wejściowe do klatki schodowej na poszczególnych kondygnacjach EIS30,
 - ☐ drzwi do przedsionka przeciwpożarowego z garażu EIS30,
 - ☐ Drzwi do windy EIS30,
 - ☐ klatka schodowa wyposażona w samoczynny system oddymiania lub usuwania dymu, z zastosowaniem siłowników na wszystkich drzwiach od wejścia do klatki schodowej umożliwiających samoczynne rozwarcie celem napowietrzania grawitacyjnego. Na ostatniej kondygnacji kłapa oddymiająca z siłownikiem o powierzchni czynnej 1m². (stanowiąca 5% powierzchni klatki schodowej),
- Inne rozwiązania:
- ☐ wszystkie elementy budowlane nierozprzestrzeniające ognia;
 - ☐ pasy międzykondygnacyjne o wysokości co najmniej 0,8 m;
 - ☐ pasy międzykondygnacyjne pomiędzy garażem i parterem co najmniej 1,2m;
 - ☐ obudowa dróg ewakuacyjnych nie niżej niż EI 15;

☐ system docieplenia NRO; EI15

☐ mieszkania oddzielać od siebie oraz od korytarza ścianami w klasie EI 30;

g) Podział obiektu na strefy pożarowe i strefy dymowe: Budynek został zaprojektowany z podziałem na 2 strefy pożarowe – mieszkalna, obejmująca kondygnacje parteru i pięter o powierzchni oraz druga strefa PM garażu podziemnego.

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

- 4,35m od północnej granicy działki - na działce 5/1 budynek usługowy niski (N) – odległość pomiędzy budynkami 16,2m (od projektowanego budynku mieszkalnego),
- 4,25 i 4,17m od wschodniej działki nr ewid. 6/3 i 6,2 na których istnieją budynki gospodarcze niskie (N) w granicy działki, w zbliżeniu od projektowanego budynku mieszkalnego, należy wyposażyć otwory okienne projektowanego budynku w kurtyny pożarowe – nie zakłada się prowadzenia robót lub sprawdzenia czy istniejące dachy budynków niższych posiadają przekrycie RE 30 oraz NRO;
- 4,17m od południowej działki nr 6/6, niezabudowanej - w odległości 50m nie istnieje żaden obiekt budowlany,
- Od zachodu bezpośrednio przy pasie drogowym ul. Strażackiej. W odległości 16,40m istnieje po drugiej stronie ulicy budynek usługowy, niski.

i) Wykończenie wnętrz – zasady ogólne: wykończenie standardowe dla budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami budowlanymi - szczegóły na etapie projektu budowlanego.

j) Informacje o warunkach i strategii ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób: z budynku przewidziana jest ewakuacja jednostronna. Dopuszczalna długość przejścia ewakuacyjnego w garażu podziemnym do 40 m – zachowana. Ewakuacja z lokali mieszkalnych odbywać się będzie korytarzami oraz klatką schodową wyposażoną w system oddymiania, prowadzącą do wyjścia bezpośrednio na zewnątrz budynku drzwiami o szer. W świetle minimum 120cm.

Dopuszczalna długość dojścia przy jednym kierunku ewakuacji 60m z tego nie więcej niż 20 m na poziomej drodze ewakuacyjnej – zachowana. Dojście ewakuacyjne do klatki schodowej bezpośrednio od chodnika ul. Strażackiej. Przewidywana liczba osób w całym budynku do 62 osoby. Przejścia ewakuacyjne nigdzie nie prowadzą przez więcej niż 3 pomieszczenia.

Wymagana szerokość drzwi ewakuacyjnych:

- Prowadzących do lokali mieszkalnych i innych pomieszczeń – 0,9m;
- Prowadzących na zewnątrz budynku z korytarza lub klatki schodowej – 1,4m (przy czym szerokość skrzydła czynnego nie mniej niż 0,9m);
- Szerokości drzwi mierzone w świetle ościeżnicy; 0,9m dla skrzydła czynnego – cała szerokość drzwi ewakuacyjnych min. 1,2m

- 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, elektrycznej, teletechnicznej i piorunochronnej.

Budynek wyposażony będzie w instalacje:

- zimnej wody;
- wodociągową hydrantów wewn. HP33 dla garażu podziemnego;
- ciepłej wody użytkowej;
- kanalizacji sanitarnej;
- kanalizacji deszczowej;
- centralnego ogrzewania – węzeł zasilany z sieci miejskiej;
- elektryczną;
- teletechniczną;
- odgromową;
- wentylacji grawitacyjnej;

- 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 w strefie ZLIV nie są wymagane i nie przewiduje się hydrantów wewn.;
- W budynku w strefie PM garażu są wymagane hydranty HP 33 wewnętrzne;
- W budynku nie jest wymagany i nie przewiduje się dźwiękowego systemu ostrzegawczego;
- W budynku są wymagane i przewiduje się urządzenia oddymiające i do usuwania dymu dla klatki schodowej z windą.
- W budynku nie są wymagane i nie przewiduje się dźwigów dla ekip ratowniczych;
- W budynku przewiduje się przeciwpożarowy wyłącznik prądu – w formie przycisku zlokalizowany w pobliżu głównego wejścia lub przyłącza energetycznego;

- Obiekt wymaga wyposażenia w gaśnice pożarowe;

m) Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczo - gaśniczych, a w szczególności informacje o drogach pożarowych, zaopatrzeniu w wodę do zewn. 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 sieci miejskiej. Hydranty zewnętrzne usytuowane są na sieci wodociągowej miejskiej. Najbliższy hydrant znajduje się w ul. Strażackiej w odległości 12,50 m od chronionego budynku, drugi hydrant znajduje się na sieci w ul. Zamkowej 7 w odległości 35m od projektowanego budynku. Wydajność potwierdzona kartami kontroli stanowiącymi załączniki do koncepcji,
- 2) Drogi pożarowe - drogę pożarową stanowi ulica Strażacka (szerokość jezdni 6m, bez konieczności wjazdu na teren działki nr 5/2. Nawierzchnia drogi publicznej nie jest o nośności mniejszej niż 100kN/m². Droga ppoż. zlokalizowana jest w odległości 5m od elewacji budynku.
- 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 działce głównej o nr ewidencyjnym: 5/2 (obręb P-13), jednostka ewidencyjna: m. Pabianice 100802_1, księga wieczysta: LD1P/00044331/6 (zał. nr 2 do wniosku). Powyższe potwierdza wypis z księgi wieczystej stanowiący zał. nr 2, oraz wypis z rejestru gruntów zał. nr 2B. Pozostałe działki terenu - inwestycja towarzysząca: 95-200 Pabianice, ul. Strażacka, fragment działki nr ewid. 3, (obręb P-13), Identyfikator działki 100802_1.0013.3, Numer księgi wieczystej LD1P/00020523/5 (zał. nr 2A do wniosku) oraz wypis z rejestru gruntów zał. nr 2C.

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 oraz inwestycji towarzyszącej, decyzja o pozwoleniu na budowę nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy. Teren inwestycji przeznaczony pod realizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dotyczy wyłączenie dz. nr ew. 5/2 stanowiącej własność inwestora, oraz fragmentu działki nr 3 pasa drogowego ul. Strażackiej pod budowę infrastruktury technicznej poza terenem własnym inwestora. Dysponowanie terenem pasa drogowego na bazie warunków technicznych i decyzji administracyjnych ZDM w Pabianicach.

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 oraz inwestycji towarzyszącej w zakresie pasa drogowego ul. Strażackiej zostaje włączona do terenu inwestycji w związku z koniecznością zajęcia przez Inwestora zgodnie z zapisami, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy. Identyfikator działki **100802_1.0013.3** Obręb P-13 Numer działki **3**. Numer księgi wieczystej **LD1P/00020523/5**.

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 oraz inwestycji towarzyszącej, dotyczy działki nr ewid. 5/2 (obrub P-13) i fragmentu dz. nr ewid. 3 obrub P-13. Przeznaczony pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej teren, jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVI/339/16 z dnia 16.06.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice, położonej między ulicami: ul. Zamkową i ul. Grobelną. Działka nr ewid. 5/2 zgodnie z wyżej powołanym planem miejscowym położona jest w jednostce przestrzennej oznaczonej na rysunku planu jako:

„Jednostka przestrzenna: U

Numer zespołu terenów w jednostce przestrzennej: Teren: 2.U.

Określenie terenu: Tereny zabudowy usługowej ul. Strażacka.

Zgodnie z wypisem z tekstu planu dla nieruchomości 5/2 obowiązuje: tereny usługowe z możliwością zamieszkania zbiorowego; przeznaczenie podstawowe tj. teren zabudowy usługowej; przeznaczenie uzupełniające: zamieszkanie zbiorowe, zabudowa garażowa i gospodarcza, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

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;”

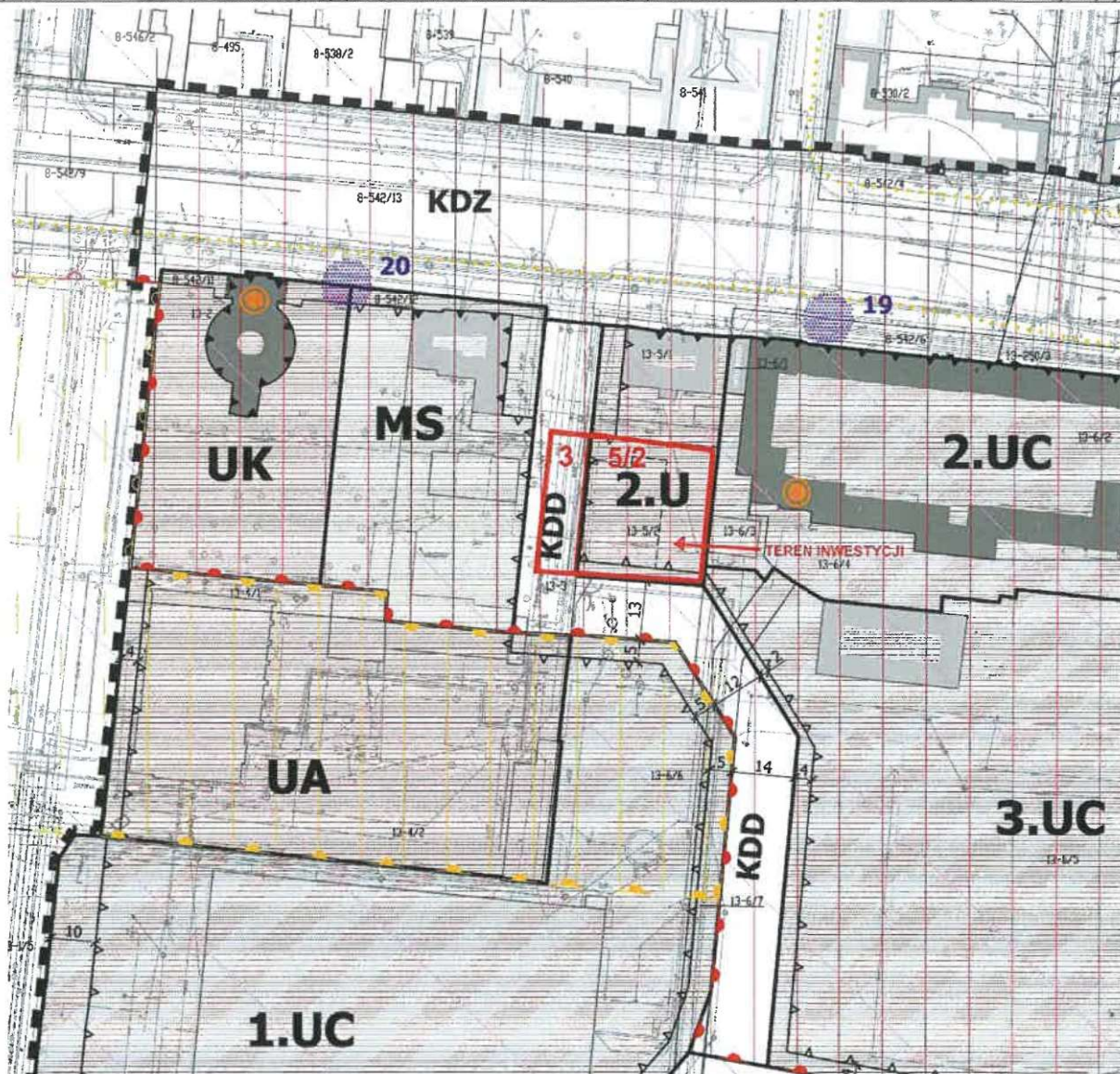
Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w m. Pabianice w Gminie Miejskiej Pabianice na terenie działek nr ewid. 5/2 i fragmentu działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

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. funkcji usługowej. Realizacja inwestycji polegającej na wzniesieniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie jest zgodna w tym zakresie z przewidzianym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVI/339/16 z dnia 16.06.2016 r. podstawowym przeznaczeniem działki nr ewidencji 5/2.

Powołując się na wypis i wyrys z w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor nie ma możliwości skutecznego ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie sześciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i budową komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania obiektu.

Jednocześnie należy podkreślić, że planowana inwestycja poza podstawową niezgodnością funkcji z obowiązującym planem miejscowym jest w większości zgodna z pozostałymi ustaleniami co do:

- ilości powierzchni biologicznie czynnej **32,80%** (wymagane 5% powierzchni działki budowlanej), spełnia wymagania,
- udział powierzchni zabudowy 58,6% (wymagany do 60% powierzchni działki budowlanej), spełnia wymagania,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: **2,4** (nie spełnia wymagań planu miejscowego, które wynoszą: min. – 0,4 , max. – 2,0) nie spełnia wymagań,
- maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu 17,27m (wymagany do 15m), nie spełnia wymagań,
- dach płaski o nachyleniu około 3% (wymagane dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połączy wynoszącym do 40°,) spełnia wymagania,
- ujednolicona kolorystyka (wymóg planu: nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu, elewacje wykonane materiałami wysoko-standardowymi, w szczególności: szkłem, cegłą klinkierową, kamieniem, tynkami szlachetnymi, betonem architektonicznym, wysokiej jakości stalą nierdzewną, blachą aluminiową, blachą tytanowo - cynkową,



Rys. 2. – wykonany na podstawie wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVI/339/16 z dnia 16.06.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice, położonej między ulicami: ul. Zamkową i ul. Grobelną.

WNIOSEK:

Analiza obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że wnioskowane przez Inwestora zamierzenie budowlane w trybie specustawy mieszkaniowej, polegające na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako podstawowe przeznaczenie terenu, nie jest zgodne z obowiązującymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVI/339/16 z dnia 16.06.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice, położonej między ulicami: ul. Zamkową i ul. Grobelną.

Teren inwestycji nie jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod realizację 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, wskazuję 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 na terenie Zespołu Strukturalnego A – stanowiącego jednostkę centralną o ukształtowaniu równoleżnikowym, stanowiącą o charakterze miasta i skupiającą program centrum dystrybucyjno-usługowy.

Lokalizacja działki jest w bliskim położeniu przy głównej osi kompozycyjnej, którą stanowi ulica Zamkowa. Szczególna rola w polityce przestrzennej tego zespołu jaką ustanawia studium powinna polegać na kształtowaniu wysokiej jakości przestrzeni publicznych związanych z tożsamością miejsca. Przyszłe formy zabudowy powinny nosić charakter pierzejowy o **funkcjach wielorodzinnej zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej** i usługowej z zalecanym wskaźnikiem zabudowy o intensywności min. 1,0 oraz udziałem powierzchni biologicznie czynnej, w ramach poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych od 0% do 10% w zależności od lokalizacji i istniejących uwarunkowań. Wysokość zabudowy nowych obiektów powinna harmonizować z bezpośrednim otoczeniem.

Zgodnie natomiast z opracowaną Strukturą funkcjonalną miasta określającą przeznaczenie terenów oraz standardy urbanistyczne teren inwestycji położony jest na obszarze oznaczonym symbolem „UC”. Dla terenów oznaczonych symbolem „UC” przyjęto następujące wiodące funkcje terenów: tereny koncentracji usług ogólnomiejskich obejmują obiekty, jak i zespoły obiektów wymagające wydzielonych terenów i spełniające funkcje ogólnomiejskie lub dzielnicowe. Funkcje uzupełniające uznaje się za dopuszczalne pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową, oraz wynikają z potrzeb funkcji podstawowej przy zachowaniu norm środowiskowych.

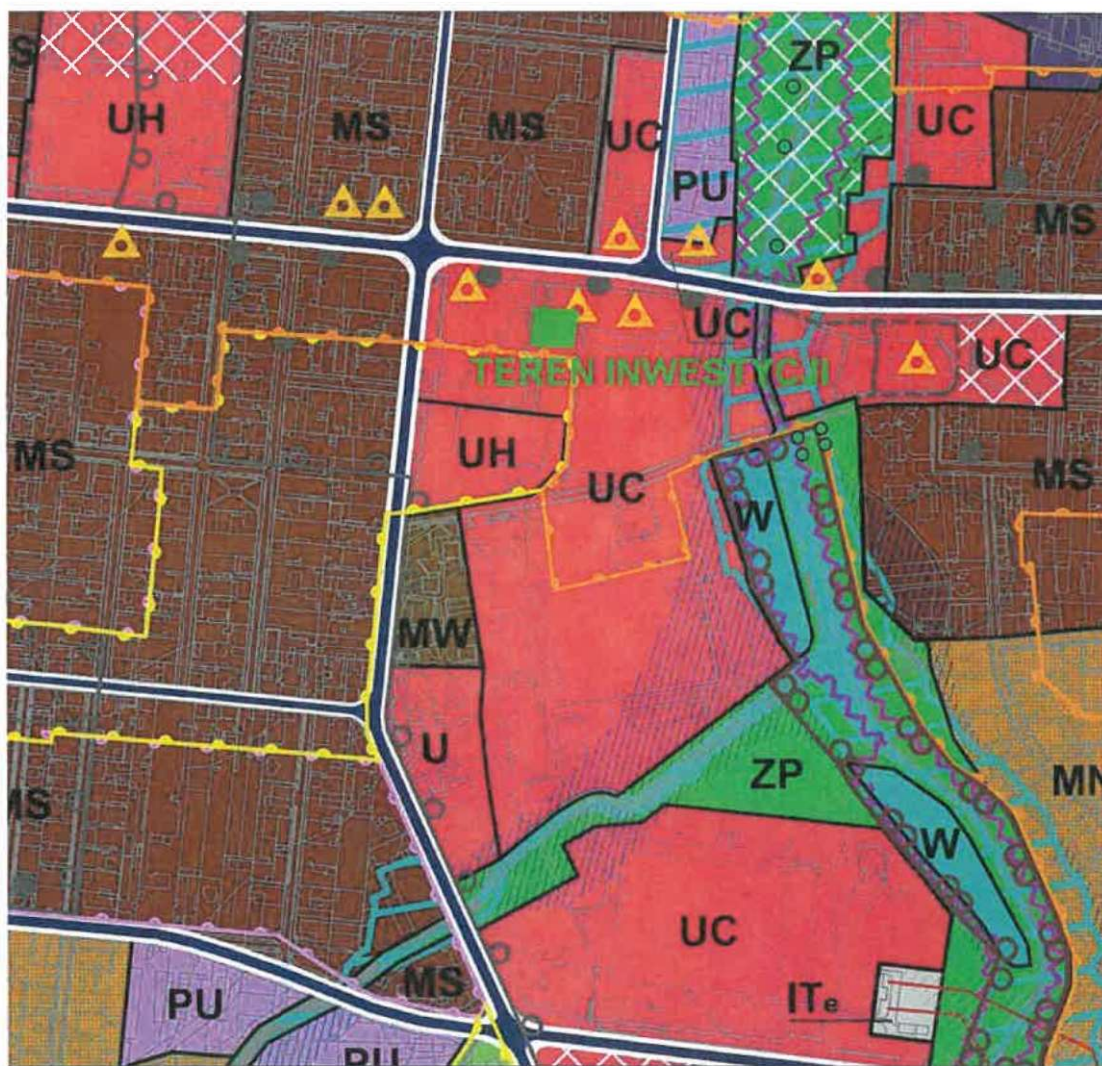
Zgodnie z treścią suikzp miasta Pabianice funkcje dopełniające uznaje się za dopuszczalne pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową. Funkcję mieszkaniową wielorodzinną uznaje się za uzupełniającą pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową, oraz wynikają z potrzeb funkcji podstawowej, przy zachowaniu norm środowiskowych.

Zgodnie z powyższym przeprowadzona analiza treści suikzp wykazała, że planowana inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejskiej Pabianice.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w m. Pabianice w Gminie Miejskiej Pabianice na terenie działek nr ewid. 5/2 i fragmentu działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej spełnienia wymóg art. 5 ust. 3 specustawy.

Realizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na terenie działki nr ew. 5/2 i fragm. dz. nr ewid. 3 nie znajduje się w obszarze terenów objętych uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, ponieważ Rada Miejska w Pabianicach do dnia 04.08.2023 r. nie podjęła takiej uchwały.

WNIOSEK: Analiza obowiązującego suikzp m. Pabianice wykazała, że wnioskowane przez inwestora zamierzenie budowlane w trybie specustawy mieszkaniowej, polegające na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako dominującej w stosunku do przewidzianego udziału funkcji usługowej w ramach inwestycji nie jest sprzeczne z obowiązującymi ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r. w stosunku do ustaleń suikzp lokalizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej spełnienia wymóg art. 5 ust. 3 specustawy.



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.

Na terenie działki nr ewid. 5/2 i fragm. dz. nr ewid. 3, gdzie planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, Rada Miejska w Pabianicach do dnia 04.08.2023 r. 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. z późniejszymi zmianami, w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic.

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. wraz z późniejszymi zmianami w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic.

Zgodnie z w/w uchwałą nieruchomości nr ewid. 5/2, i fragm. dz. nr ewid. 3, 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 „C3”.

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 ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, poprzez projektowany zjazd indywidualny z drogi publicznej – ul. Strażacka (szerokość drogi – pasa jezdni 6,0m).

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 oraz inwestycji towarzyszącej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

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

Inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca, zgodnie z wykazaniem we wniosku zapotrzebowaniem ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w m. Pabianice w Gminie Miejskiej Pabianice na terenie działek nr ewid. 5/2 i fragmentu działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, 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.

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 oraz inwestycji towarzyszącej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

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

Zgodnie z wykazaniem we wniosku zapotrzebowaniem inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej, co czyni zadość art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy.

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 oraz inwestycji towarzyszącej, 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. z późniejszymi zmianami, w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic ustalono następująco:

- 1) Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w odległości nie większej niż 500 metrów od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1371). Na potrzeby niniejszego wniosku zinwentaryzowano przystanki komunikacji zbiorowej.

Powyższe odzwierciedla oświadczenie Inwestora oraz koncepcja urbanistyczno – architektoniczna stanowiące załączniki do niniejszego wniosku.

- 2) Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w odległości:

- 650m od Szkoły Podstawowej nr 15 w Pabianicach,
- 750m od Szkoły Podstawowej nr 8 w Pabianicach,
- 1300m od Szkoły Podstawowej nr 16 w Pabianicach,
- 1500m od Szkoły Podstawowej nr 17 w Pabianicach

które wg zaświadczenia Prezydenta m. Pabianice, są w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci nie mniejszej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (5 dzieci). Liczbę mieszkańców ustalono na 62 osób z czego wymagane minimum określone na 7% wynosi 5 osób.

- 3) Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców i wskaźnika 4 m². W przypadku przedmiotowej inwestycji

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w m. Pabianice w Gminie Miejskiej Pabianice na terenie działek nr ewid. 5/2 i fragmentu działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
konieczne jest zapewnienie dostępu do 248,0 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 MOSIR Włókniarz Pabianice zlokalizowany w odległości 1,1km od terenu inwestycji (odległość ustalono zgodnie z art. 17 ust. 11 ustawy); Inwestor wykazał dostęp do 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 Inwestora oraz koncepcja urbanistyczno – architektoniczna stanowiące załączniki do niniejszego wniosku). W odległości ok. 236m od terenu inwestycji (odległość ustalono zgodnie z art. 17 ust. 11 ustawy) zlokalizowany jest również publiczny Park Słowackiego.

- 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. z późniejszymi zmianami. Zgodnie z powyższym wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 6 kondygnacji – planowana inwestycja przewiduje 5 kondygnacji nadziemnych.
- 5) Zgodnie z § 4 ust. (6) uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. z późniejszymi zmianami, 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 – działka posiada istn. przyłącze, co jest uwidocznione na mapie – zał. nr 1. Sposób podłączenia budynku zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi ZEC Pabianice zał. nr 3 do wniosku.
- 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. z późniejszymi zmianami, w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic, w stosunku do liczby miejsc parkingowych dla samochodów

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w m. Pabianice w Gminie Miejskiej Pabianice na terenie działek nr ewid. 5/2 i fragmentu działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej ustalono następująco:

Sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 1 miejsce na 1 mieszkanie:

- sumaryczna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych do obsługi inwestycji mieszkaniowej: 25;
- wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na jeden lokal mieszkalny: 1,0 (1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny);

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);



ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

Michał Otomański