

KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA

Załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Pabianicach na terenie Gminy Miejskiej Pabianice na nieruchomościach nr ewid. 5/2 i fragmencie działki drogowej ul. Strażackiej dz. nr ewid. 3, obręb P-13 m. Pabianice, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

MODYFIKACJA NR 2 WNIOSKU Z DNIA 4 maja 2023r. opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach w dniach 26 czerwca 2023 r.



ADRES INWESTYCJI: 95-200 Pabianice, ul. Zamkowa 6, działka nr ewid. 5/2 i fragment działki drogowej ul. Strażacka dz. nr ewid. 3, obręb P-13, m. Pabianice.

INWESTOR: Wojciech Parczewski, adres: [REDACTED]

**PEŁNOMOCNIK
PROJEKTANT:**

mgr inż. arch. Michał Otomański upr. bud. nr 43/01/WŁ
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

OPRACOWALI:

student arch. Maciej Otomański



Październik 2023 r.

opracowanie chronione jest prawem autorskim

KONTAKT:
mobile: +48 601 268 386
architekt@michalotomanski.pl
www.michalotomanski.pl

Projektowanie Architektoniczne
Michał Otomański
94-104 Łódź
ul. Obywatelska 106B lok. 36
NIP 727-149-26-45

SPIS ZAWARTOŚCI

1. PODSTAWA OPRACOWANIA,
2. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI
OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
3. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI, ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O
FUNKCJI PODSTAWOWEJ,
4. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I
WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I
ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
5. ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZEWIDZIANEJ W KONCEPCJI
URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ,
6. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI,
7. ANALIZA MOŻLIWOŚCI ZAINWESTOWANIA OBSZARU INWESTYCJI W ODNIESIENIU DO
OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA PABIANIC ORAZ STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH PRZYJĘTYCH DLA
MIASTA PABIANICE,
8. ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI W ZAKRESIE SPEŁNIENIA WARUNKÓW FORMALNO – PRAWNYCH
DOTYCZĄCYCH POTENCJALNEGO LUB ZNACZĄCEGO WPŁYWU NA ŚRODOWISKO
9. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI ZWIĄZANY Z BRYŁĄ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO,
10. ZGODNOŚĆ LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ Z
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ W ODNIESIENIU DO PRZEPISÓW ODRĘBNYCH,

ZAŁĄCZNIKI DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNEJ.

UWAGA: kolorem czerwonym oznaczono zmienione i dodatkowe załączniki

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW DO KONCEPCJI U-A

kolorem czerwonym oznaczono zmienione i dodatkowe załączniki:

- Zał. 1 – granice terenu objętego wnioskiem na mapie w skali 1:500,
- Zał. 2 – koncepcja U-A – zagospodarowania terenu w skali 1:500,
- Zał. 3 – koncepcja U-A – rzut garażu
- Zał. 4 – koncepcja U-A – rzut parteru
- Zał. 5 – koncepcja U-A – rzut piętra I,II,III
- Zał. 6 – koncepcja U-A – rzut piętra IV
- Zał. 7 – koncepcja U-A – rzut zielonego dachu
- Zał. 8 – koncepcja U-A – elewacja północna
- Zał. 9 – koncepcja U-A – elewacja południowa
- Zał. 10 – koncepcja U-A – elewacja wschodnia
- Zał. 11 – koncepcja U-A – elewacja zachodnia
- Zał. 12 – koncepcja U-A – przekrój AA
- Zał. 12A – koncepcja U-A – przekrój BB
- Zał. 13 – koncepcja U-A – przekrój CC
- Zał. 13A – koncepcja U-A – przekrój DD
- Zał. 14 – koncepcja U-A – karta techn. podnośnika samochodowego
- Zał. 15 – koncepcja U-A – karta kontroli hydrantu nr 904,
- Zał. 16 – koncepcja U-A – karta kontroli hydrantu nr 1145,
- Zał. 17 – koncepcja U-A – lokalizacja hydrantów wg nr kart kontroli,
- Zał. 18 – koncepcja U-A – 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 U-A – uprawnienia budowlane autora koncepcji
- Zał. 21 – koncepcja U-A – zaświadczenie o przynależności do ŁOIA autora
- Zał. 22 – koncepcja urban. - arch.- inwentaryzacja zadrzewienia i opinia dendrologiczna
- Zał. 23 – koncepcja urban. - arch.- analiza przesłaniania i zacieniania

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

1.1. Podstawa opracowania:

- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538);
- Uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.11.2021 r. poz. 5075);
- Wniosek z dnia 4 maja 2023r. opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach w dniu 26 czerwca 2023 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w trybie specustawy mieszkaniowej w związku z zamiarem budowy bud. mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, dojazdu, dojścia do budynku i infrastruktury technicznej, przy ul. Zamkowej 6 w Pabianicach, na działce nr 5/2 i fragm. dz. dr. nr ewid. 3 w obrębie P-13.

1.2. Przepisy odrębne:

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

1.3. Materiały kartograficzne i ewidencyjne dla terenu inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego; licencja nr GK.6642.1714.2023_1008_CL2

2. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPOD. TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,

2.1. PODSTAWOWE I UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Opracowana koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o funkcji mieszkaniowej, wraz z jednoczesną realizacją inwestycji towarzyszącej w postaci infrastruktury technicznej i drogowej w zakresie niezbędnym do obsługi inwestycji mieszkaniowej i stanowi załącznik do zmodyfikowanego wniosku z dnia 4 maja 2023 roku opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach w dniu 26 czerwca 2023 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w trybie specustawy mieszkaniowej w związku z zamiarem budowy bud. mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, dojazdu, dojścia do budynku i infrastruktury technicznej, przy ul. Zamkowej 6 w Pabianicach, na działce nr 5/2 i fragm. dz. dr. nr ewid. 3 w obrębie P-13.

Teren inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dotyczy działek:

95-200 Pabianice, ul. Zamkowa 6, działka nr ewid. 5/2 (inwestycja mieszkaniowa) i fragment działki drogowej ul. Strażackiej, dz. nr ewid. 3, obręb P-13, m. Pabianice (inwestycja towarzysząca).

Teren inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej zlokalizowany jest w woj. łódzkim, w Gminie Miejskiej Pabianice. Na działce nr 5/2 będzie realizowana budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, natomiast na fragmencie działki nr ewid. 3 pasa drogowego ul. Strażackiej, będzie zlokalizowany projektowany zjazd, oraz podziemne elementy infrastruktury technicznej (projektowane przyłącze wody, projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej, projektowane przyłącze energii elektrycznej), niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku.

Obszar oddziaływania terenu inwestycji, pokrywa się z obszarem inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej tj. granicą działki nr ewid. 5/2 oraz częścią działki nr ewid. 3 pasa drogowego ul. Strażackiej, zgodnie z oznaczonym terenem inwestycji w załączniku graficznym nr 1 - literami A-D.

Pozostałe działki przylegające do terenu inwestycji nie są objęte obszarem oddziaływania ze względu na - Podstawa prawna: §12, §13 oraz §271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690), z uwzględnieniem wprowadzonych później zmian.

Analizę obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji opracowano na podstawie wyznaczenia (na podstawie art. 5 ust.1 ustawy Prawo budowlane) terenu w otoczeniu obiektu budowlanego (objętego zakresem inwestycji), na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tymi obiektami ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu.

Obszar oddziaływania obiektu wyznaczony został w oparciu o:

- 1) Analizę obiektów kubaturowych i obiektów infrastruktury towarzyszącej związanych z inwestycją,
- 2) Analizę innych uwarunkowań formalno-prawnych mających wpływ na określenie obszaru oddziaływania, w tym analizę akustyczną.
- 3) Analizę zapisów obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów sąsiednich oraz możliwości zagospodarowania.

Obszar oddziaływania inwestycji wyznaczony na podstawie analizy obiektów kubaturowych i obiektów infrastruktury towarzyszącej określa się dla terenów wchodzących w skład zakresu inwestycji – w obszarze, których planowane są elementy składowe inwestycji, przewidziane do realizacji, jak również

wykorzystywane w trakcie prowadzenia robót budowlanych. Planowana budowa nie powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu terenu czy działek sąsiednich w wyniku realizacji inwestycji.

Obszar oddziaływania obiektu (w zakresie oddziaływania obiektu kubaturowego) zawiera się w granicach terenu działki, przeznaczonej pod inwestycję 5/2 i część pasa drogowego dz. nr ewid. 3 (obręb 13).

Zakres oddziaływania związany jest z zachowaniem:

- **odległości 1,5m od pochylni zjazdu do garażu oraz co najmniej 1,5m od balkonów,**
- **co najmniej 4m dla ściany z oknami** - wynikającej z odległości projektowanego obiektu od granicy sąsiedniej działki (jako połowa z 8m),
- **istniejące budynki zlokalizowane w granicy z działką nr 5/2 (na działce nr 6/3)** od strony projektowanego budynku posiadają ściany oddzielenie pożarowe – powyżej dachów tych budynków okna projektowanego budynku IM zostaną zabezpieczone kurtynami pożarowymi o odporności adekwatnej jak dla ścian oddzielenia ppoż. ze względu na brak informacji, **co do rodzaju poszycia dachów istniejących budynków jak również istnienie okien w pasie 8m od projektowanego budynku.**
- **Nie planuje się prowadzenia żadnych robót budowlanych poza działką 5/2 i 3.**
- **Na działce 5/1 istnieje przyłącze sieci ciepłej do działki inwestycji 5/2,** które wg warunków technicznych będzie wykorzystywane bez konieczności dostępu do terenu działki nr 5/1,
Podstawa prawna, w oparciu o którą przeprowadzona została analiza obiektu kubaturowego: ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.); rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.).

Obszar oddziaływania obiektu, wyznaczony na podstawie analizy innych uwarunkowań formalnych, mających wpływ na określenie obszaru oddziaływania, wyznaczono przy uwzględnieniu pozostałych czynników generujących wpływ inwestycji – jej wpływu na otoczenie na etapie eksploatacji.

Przedmiotowa inwestycja i założone rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne nie kwalifikują inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Uciążliwości akustyczne mogą wystąpić na etapie realizacji przedsięwzięcia i będą powodowane pracą sprzętu budowlanego. Będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe i odwracalne.

Analiza oddziaływania związanego z funkcjonowaniem przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko w zakresie:

- emisji substancji do powietrza,
 - gospodarki odpadami po procesowych,
 - emisji ścieków (rozwiązania w zakresie odprowadzenia ścieków technologicznych i opadowych),
- wykazała, że oddziaływanie wynikające z eksploatacji Inwestycji nie będzie wychodzić poza granice terenu pod inwestycję do którego tytuł prawny posiada Inwestor.

Zgodnie z wypisem z księgi wieczystej nr: LD1P/00044331/6 działka terenu inwestycji mieszkaniowej nr 5/2, stanowi własność inwestora: Wojciecha Parczewskiego (wnioskodawcy) [REDAKTURA] Własność nieruchomości stwierdzono na podstawie księgi wieczystej o nr: LD1P/00044331/6, której wypis stanowi załącznik nr 2 do wniosku i wypisu z rejestru gruntów stanowiącego zał. nr 2B.

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

Uzupełniające funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu określa się jako:

- funkcję parkingową w postaci garażu podziemnego na 25 miejsc postojowych w tym dwa dla osób niepełnosprawnych.
- komunikacyjną w ramach projektowanego zjazdu z ul. Strażackiej i pochylni do garażu podziemnego, oraz dojście do wejścia do budynku i schody zewnętrzne,
- powierzchnię biologicznie czynną w ramach trawników na gruncie rodzimym, trawników urządzonych na płycie garażu (50%) i powierzchni zielonego dachu (50%),
- infrastrukturę techniczną w ramach terenów przeznaczonych pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej, przyłącza do budynku niezbędne do prawidłowego funkcjonowania inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej (przyłącza do miejskiej infrastruktury: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energii elektrycznej, sieci ciepłowniczej) – częściowo na terenie pasa drogowego dz. nr ewid. 3 (obrub P-13).

Wyżej wymienione funkcje określa się jako uzupełniające, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania i obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiącej podstawową funkcję projektowanej zabudowy.

Planowana inwestycja nie będzie ograniczała możliwości zabudowy oraz nie będzie miała negatywnego wpływu na zagospodarowanie terenów sąsiednich, które nie są objęte obszarem oddziaływania. Najbliższa część działki nr ewid. 6/6 w pasie 13m od granicy z terenem IM przewidziana jest w planie miejscowym pod drogę dojazdową, a linia zabudowy odsunięta jest o 18m od granicy terenu IM. Działka nr ewid. 5/1 jest zabudowana budynkiem, zlokalizowanym w odległości 12m od granicy terenu IM, a w fragmencie przylegającym do terenu inwestycji zagospodarowana jest jako dojazd i utwardzone dojście. Na dz. nr 6/3 istnieją w granicy z dz. 5/2 budynki zwrócone pełną ścianą w kierunku terenu IM. Projektowana inwestycja nie będzie oddziaływać na te budynki ani teren tej działki ze względu na odsunięcie zabudowy jak i kondygnacji podziemnej od granicy dz. 6/3.

2.2. STRUKTURY FUNKCJONALNE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI ZGODNIE ZE SUIKZP MIASTA PABIANICE

Teren inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej położony jest zgodnie z opracowaną w zakresie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r. strukturą przestrzenną miasta – 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.

Rada Miejska podjęła również uchwałę nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. (wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr LVI/555/22 z 29 listopada 2022 r), w sprawie określenia lokalnych

Październik 2023 r.

standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.11.2021 r. poz. 5075), w której na obszarze objętym inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą przewidziano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do VI kondygnacji nadziemnych, co świadczy o tym, że inwestycja objęta niniejszą koncepcją jest zgodna z przyjętymi na terenie strefy C3 kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice.

2.3. ISTNIEJĄCA STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dotyczy działki nr ewid. 5/2 i fragmentu działki nr ewid. 3, pasa drogowego ul. Strażackiej, położonych w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obwód P-13), w Gminie Miejskiej Pabianice. Lokalizacja terenu inwestycji dotyczy obszaru położonego w bezpośrednim rejonie drogi publicznej, ul. Zamkowej, tj. głównej osi miasta. Działka terenu głównego objęta koncepcją inwestorską jest częściowo zabudowana starymi fundamentami i częściową piwnicą z roku 2012r. – przeznaczone do rozbiórki. Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr ew. 5/2 stanowią użytki o nadanej klasyfikacji: „Ba”.

Lokalizacja działki wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic – teren 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. Działka stanowiąca teren inwestycji zlokalizowana jest w terenie skoncentrowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej, poprzemysłowej oraz handlowej.

Po stronie północnej działka głównego terenu inwestycji, graniczy z zabudowaną nieruchomością budynkiem Biura Powiatowego - Agencji Restrukturyzacji i Rozwoju Rolnictwa. Od strony wschodniej teren inwestycji graniczy z budynkami pofabrycznymi jednej z największych fabryk Przedsiębiorstwa Włókienniczego w Pabianicach zbudowanej w 1826 roku, którego główna bryła i fasada zlokalizowana jest od strony ul. Zamkowej a budynki towarzyszące po stronie południowej (dwukondygnacyjne) bezpośrednio sąsiadują z planowaną inwestycją. Po stronie południowej teren inwestycji graniczy z działką zabudowy handlu wielkopowierzchniowego Kaufland. Od strony zachodniej działka 5/2 graniczy z pasem drogowym ulicy Strażackiej, dz. nr ewid. 3 (obwód P- 13), który częściowo jest objęty terenem inwestycji dla potrzeb lokalizacji zjazdu, oraz elementów infrastruktury technicznej.

Zabudowa tego kwartału miasta składa się zarówno z zabudowy usługowej jak i mieszkaniowej o różnej formie i intensywności zabudowy, zarówno jako obiekty wolnostojące oraz zespoły budynków a także obiekt wielkopowierzchniowy. W stosunku do zabudowy o funkcji mieszkaniowej w istniejącej strukturze zabudowy występują obiekty o funkcjach uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej tj. obiekty usługowe stanowiące usługi komercyjne, administracji publicznej, obiekty sakralne, obiekty handlowo-usługowe. Zabudowie towarzyszą również obiekty towarzyszące tj. budynki gospodarcze, garażowe, tereny parkingów przy obiekcie wielkopowierzchniowym. Wyżej wymienione stanowią zabudowę o funkcjach uzupełniających, niekolidujących z dominującą w terenie funkcją usługową i mieszkaniową o ograniczonym oddziaływaniu środowiskowym, nie powodującym ujemnego oddziaływania akustycznego i transportowego na otoczenie. Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze z możliwością powstawania nowej zabudowy i uzupełniania zabudowy już istniejącej. Planowana przez inwestora lokalizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej swoim przeznaczeniem i architekturą oraz skalą jest zbliżona do zabudowy pierzejowej śródmieścia i skali kamienic zlokalizowanych wzdłuż głównej osi centrum miasta, ul. Zamkowej. Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji i formy zabudowy nie zakłócając ładu przestrzennego w tym

rejonie miasta, ani zasad dobrego sąsiedztwa oraz bez wątpienia podniesie estetykę i jakość przestrzeni publicznej.

W ramach analizy urbanistycznej funkcji oraz struktury zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzonej w promieniu do 200,0m od granic terenu inwestycji zinventaryzowano kilkanaście budynków stanowiących zabudowę mieszkaniową z usługami w parterze o wysokości i strukturze zabudowy nawiązującej do projektowanej inwestycji (budynki o wys. IV i V kondygnacji nadziemnych na planie prostokąta lub kwadratu. Po północnej stronie od terenu inwestycji wzdłuż ul. Zamkowej zinventaryzowano budynki mieszkalne o wysokości IV kondygnacji nadziemnych, zabudowa pierzejowa.

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

Wnioski:

- 1) Struktura funkcjonalna i przestrzenna opracowana w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pabianice uwzględnia możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej ale tylko jako „zabudowy uzupełniającej” w stosunku do przeznaczenia podstawowego tj. zabudowy usługowej. Obowiązujący mpzp opracowany na podstawie suikzp miasta Pabianice wyklucza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jako zabudowy o przeznaczeniu podstawowym na terenie działki nr ew. 5/2.
- 2) Rada Miejska podjęła Uchwałę nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. (wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr LVI/555/22 z 29 listopada 2022 r), w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.11.2021 r. poz. 5075) w której na obszarze objętym inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą przewidziano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do VI kondygnacji nadziemnych, co świadczy o tym, że inwestycja objęta niniejszą koncepcją jest zgodna z przyjętymi na terenie strefy C3 kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice.
- 3) Inwestycja dotycząca realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr ewid. 5/2, położonej w obrębie P-13, w granicach administracyjnych miasta Pabianice, stanowić będzie kontynuację funkcji i struktury zabudowy w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu na działkach sąsiadujących z terenem inwestycji.

Inwestor przekazuje modyfikację nr 2 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej do wniosku inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w trybie specustawy mieszkaniowej wraz ze stosownymi zamiennymi i dodatkowymi załącznikami.

Zmianie podlega zewnętrzny wizerunek obiektu, gdzie dopracowano elementy detalu architektonicznego, materiałów elewacyjnych i układu cegły, oraz elementów stalowych a także obudów z czarnej blachy. Zastosowano też bardziej zdecydowaną kolorystykę poprzez wprowadzenie koloru czerni, grafitu i antracytowej stolarki okiennej i drzwiowej, przez co w zestawieniu z kolorem czerwonej cegły nadano jeszcze bardziej industrialnego charakteru elewacjom budynku. Inwestor zdecydował się też na montaż okien ze specjalnymi poszerzonymi ramami oraz osadzone w obudowie w formie skrzynki wokół okna wystającej z elewacji z dodatkowymi detalami stalowych nadproży wykończonych czarną blachą. Te zabiegi architektoniczne jeszcze bardziej wprowadzają do projektu klimat dawnej fabryki, choć nie są to detale wprost kopiowane z sąsiedniej zabudowy ale mają za zadanie znalezienie „dialogu” architektonicznego i wprowadzenia indywidualnego charakteru nowej zabudowy, nawiązującej w odbiorze architektonicznym i formą architektury do fabrycznego otoczenia. Zwiększono również udział elewacji

ceglanej i zmieniono wysokość o 1m. zachowując ilość kondygnacji oraz wymaganą ilość mieszkań (25), minimalną jaka jest wymagana do wnioskowania w trybie specustawy mieszkaniowej.

Sam układ urbanistyczny projektowanego budynku został zmieniony poprzez pomniejszenie wysokości budynku o 1m oraz zmniejszenie szerokości budynku o 1m od ul. Strażackiej. **Zmiana szerokości budynku ma na celu zachowanie większej odległości od jezdni ulicy w pasie drogowym (powiększenie do 6m zgodnie z ustawą o drogach publicznych) a także umożliwieniem pozostawienia strefy ochrony drzew 1,5m od obrysu korony zgodnie z załączoną do koncepcji inwentaryzacją zadrzewienia i opinią dendrologiczną w zakresie możliwości kształtowania zabudowy przedmiotowego terenu w taki sposób by nie wywierać negatywnego wpływu na istniejący drzewostan.**

Do zmodyfikowanej koncepcji i wniosku dołączono zmienione wizualizacje fotorealistyczne, obrazujące prezentację projektowanego obiektu z różnych kierunków dostępnych jako przestrzeń publiczna. Główna ekspozycja obiektu i jego wizerunku jest możliwa od strony hipermarketu i nowopowstałych placów parkingowych od strony południowej. Od strony północnej, ul. Zamkowa, obiekt jest zasłonięty przez istniejącą zielen i zabudowę, co poprzez zmniejszenie o 1m wysokości budynku i jego szerokości staje się praktycznie niewidoczny. Proponowana wysokość zabudowy pomniejszona jest do wysokości attyki sąsiadującej fabryki Wyrobów Bawełnianych Kursche & Ender z uwagi na różnice terenu – wysokość zabudowy od strony fabryki wynosi 15,86m ponad istniejący teren. Wysokość budynku od strony terenu przy wejściu – ul. Strażacka wynosi 16,28m.

Dodatkowo zaprojektowano wystawioną ponad dach klatkę schodową umożliwiając tym samym dostęp mieszkańcom budynku na teren zielonego dachu (zagospodarowanego w formie tarasu), który może również pełnić rolę punktu widokowego w centrum Pabianic.

W koncepcji udokumentowano prawidłowość przyjętych rozwiązań, co do oświetlenia światłem dziennym pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi poprzez wzajemną analizę budynków istniejących i projektowanego, w zakresie wymagań przepisów dot. przesłaniania zabudowy a także wymaganego czasu nasłonecznienia pomieszczeń w mieszkaniach, poprzez załączenie dodatkowego opracowania w formie analizy zacieniania i przesłaniania. Analiza wykazuje również poprawność przyjętego w projekcie obszaru oddziaływania obiektu pod kątem przepisów w tym zakresie. Opis sposobu wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu znajduje się również w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej z przywołaniem poszczególnych przepisów i odniesieniem do projektowanego terenu.

W treści wniosku od strony 17 do 21 oraz w treści koncepcji urbanistyczno-architektonicznej od str. 32 do 34, zamieszczono szczegółowy opis operatu zabezpieczeń ppoż. oraz analizę budynku dokumentując spełnienie wymagań pod kątem przepisów ochrony przeciwpożarowej dla projektowanego budynku (opis i poszczególne rozwiązania skonsultowano z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń ppoż.). Również w częściach opisowych przytoczonych opracowań poza samym budynkiem opisano szczegółowo wymagania dot. drogi pożarowej wraz z podaniem wymaganych odległości oraz pokazania wymiarów na załącznikach graficznych a także wymagania co do zabezpieczenia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru z podaniem lokalizacji dwóch najbliższych hydrantów ppoż. w formie graficznej w wymaganych odległościach od projektowanego budynku (załącznik nr 17), a także uzyskano badania wydajności tych hydrantów załączniki nr 15 i 16: dokumentując tym samym spełnienie przepisów: Informacje te znajdują się koncepcji urbanistyczno – architektonicznej.

Inwestor w przekazanej modyfikacji nr 2 wniosku i zmienionej koncepcji starał się uwzględnić wszelkie zgłoszone uwagi i opinie na temat obiektu poprzez różne instytucje podczas procedury uzgodnień wniosku. Wychodząc naprzeciw organom opiniującym Inwestor dokonał dwukrotnie zmian koncepcji, obecnie udostępniając dodatkowo zielony dach dla mieszkańców, choć nie ma w obecnym stanie prawnym przepisu, który obliuguje do zapewnienia miejsca na rekreację przy budowie jednego budynku wielorodzinnego (co jest wymagane zgodnie z WT przy budowie zespołu budynków wielorodzinnych). Koncepcja spełnia również standardy wymaganych odległości od terenów rekreacyjnych w Pabianicach co zostało szczegółowo opisane i przedstawione graficznie w zał. nr 18.

Ponadto przy uzgodnieniach przywołano wymóg ogólny wynikający z warunków technicznych, co do zapewnienia minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej. Uzyskany przez Inwestora wskaźnik podkreśla dbałość z jaką zaprojektowano przedmiotowy budynek o ponadnormatywny standard w tym zakresie, bowiem koncepcja po modyfikacji nr 2, zapewnia 35,55% terenu zagospodarowanego jako biologicznie czynny, czyli znacznie powyżej wymagań przywołanego przepisu, a jednocześnie znacznie większą w stosunku do wymagań jakie stawia dla tej działki obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tj. zachowanie minimum 5% terenu jako biologicznie czynny.

Dodatkowo Inwestor poprzez przyjęte rozwiązania przewiduje zachowanie wysokich i ponadnormatywnych standardów akustycznych dla mieszkańców, które zlokalizowane są w ścisłym centrum miasta Pabianic poprzez rozwiązania akustyczne w postaci specjalnej ślusarki okiennej i drzwiowej a także materiałów z jakich planowane są przegrody budowlane z izolacją termiczną o gr 20cm i konstrukcją z cegły silikatowej.

Zgodnie z obecną, odsuniętą o 1m od drzew koncepcją a także w oparciu o szczegółową inwentaryzację zadrzewienia i opinię dendrologiczną, budowa budynku nie wpłynie negatywnie na istniejący drzewostan w pasie drogowym ul. Strażackiej i nie spowoduje konieczności wycinki drzew a jedynie niewielką korektę asymetrycznych koron drzew poprzez wycięcie części gałęzi bez ingerencji w konary, co dodatkowo poprawi i stabilność oraz pozwoli na dalszy rozwój i dalszą wegetację.

2.4. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – SZCZEGÓŁOWA CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI

W ramach wyznaczonego terenu inwestycji na działce nr ewid. 5/2 i fragmencie działki drogowej nr ewid. 3 w obrębie P-13 w mieście Pabianice, projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny. Projektowany obiekt mieszkalny wielorodzinny został zaprojektowany jako budynek wolnostojący z garażem podziemnym i 5 kondygnacjami naziemnymi. Budynek mieszkalny został zakwalifikowany w grupie wysokości jako średniowysoki (SW) oraz został zakwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi ZLIV. Bryła budynku składa się z jednej zwartej blokowej bryły zbliżonej do graniastostupa o podstawie kwadratu. Budynek mieszkalny wielorodzinny, wyposażono w węzeł cieplny, pomieszczenie techniczne przyłącza, rozdzielnię elektryczną, garaż podziemny na 25 samochodów osobowych i pomieszczenie gospodarcze (śmietnik) na parterze oraz 25 lokali mieszkalnych o różnej powierzchni. Komunikacja pionowa realizowana poprzez jedną środkową klatkę schodową oraz dźwig osobowy. Trzon klatki umieszczony jest w środkowej części budynku i obsługuje wszystkie kondygnacje obiektu. Front budynku zlokalizowany od ulicy Strażackiej z tej na środku zlokalizowano wejście główne do klatki schodowej. Po stronie północnej w odl. 1,5m od granicy z dz. nr ewid. 5/1 zlokalizowano pochylnię zjazdu do garażu o różnym stopniu nachylenia (15% w części niezadaszonej i 20% w części zadaszonej). Budynek podzielono na część garażową jako kondygnację podziemną oraz mieszkalną zlokalizowaną w parterze i czterech piętrach. Pomieszczenia na odpady stałe zlokalizowano przy wejściu do klatki schodowej, dostępne z poziomu terenu chodnika i dojścia. Wszystkie mieszkania na parterze i piętrach I, II, III posiadają balkony i loggie, natomiast na ostatniej kondygnacji mieszkania posiadają tarasy. Powierzchnię dachu w części o pow. około 100m² (licząc 50% powierzchni jako teren biologicznie czynny) – zaprojektowano w formie zielonego dachu. Budynek (w części parterowej) udostępniony będzie dla osób niepełnosprawnych (wejście bezpośrednio z poziomu ciągu pieszego) dostęp poprzez podnośnik ON, zlokalizowany przy schodach. W budynku przewidziano możliwość adaptacji mieszkań na potrzeby osób niepełnosprawnych na każdej z kondygnacji. W koncepcji przyjęto wyposażenie budynku w windę osobową obsługującą wszystkie kondygnacje budynku.

Parametry architektoniczne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

Budowę sześciokondygnacyjnego (pięć kondygnacji nadziemnych i jedna podziemna) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym o całkowitej powierzchni użytkowej: około **2 459,49 m²** z częścią przeznaczoną na lokale mieszkalne o pow.: od minimum **1 600,00m²**, do maksimum **1 700,0m²**.

WYKAZ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA WSZYSTKICH KONDYGNACJACH BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO	
Garaż	646,52 m²
Parter	369,18 m²
I Piętro	386,84 m²
II Piętro	386,84 m²
III Piętro	386,84 m²
IV Piętro	283,27 m²
SUMA	2 459,49 m²

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

- Kształt dachu - płaski, kąt pochylenia połaci dachowych - od 1° do 3°;
- Szerokość elewacji frontowej - **22,70m** (szerokość elewacji frontowej tj. długość ściany budynku zwrócona frontem do drogi dojazdowej – ul. Strażackiej;
- Długość budynku – **22,15m**;
- Powierzchnia zabudowy – **485 m²** ;
- Wysokość zabudowy: **16,28m** - wysokość całkowita budynku w najwyższym punkcie - budynek średniowysoki (SW) - wysokość całkowitą budynku określoną na **16,28m**, ustalono w zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.):
 - Wysokość mierzona od poziomu terenu do poziomu górnych warstw stropodachu = **16,28m**
 - Poziom terenu = -1,42
 - Poziom parteru = ± 0,00 = 179,90m.n.p.m.
 - Poziom attyki = **+14,86 (16,28m od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu)**,

Fundament pod ścianami konstrukcyjnymi - Budynek będzie posadowiony na żelbetowych ławach fundamentowych - przyjmuje się poziom przemarzania gruntu 100cm. Szczegółowe opracowanie starterów, słupów i rdzeni żelbetowych oraz geometria i zbrojenie fundamentów wg opracowania konstrukcyjnego na etapie projektu budowlanego. Ściany zewnętrzne - ściany zewnętrzne dwuwarstwowe w technologii murowanej z pustaków ceramicznych o grubości 25cm (np. MAX) ocieplone styropianem o grubości 20cm; ściany wewnętrzne – konstrukcyjne - Wewnętrzne ściany konstrukcyjne wykonane w technologii murowanej z pustaka ceramicznego o grubości 25cm (np. pustak

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

Odwodnienie - odwodnienie dachu budynku za pomocą wpustów dachowych do wewnętrznych pionów kanalizacji deszczowej (podciśnieniowej) i poprzez zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej (ilość wody podczas ulewnego deszczu 16l/s), do zbiornika retencyjnego wyposażonego w regulator przepływu do 5l/s umieszczonego pod pochylnią do garażu. Schody zewnętrzne, podest i podnośnik zaprojektowano w lekkiej konstrukcji stalowej. Klatka schodowa wewnętrzna - zaprojektowana jako żelbetowa, monolityczna. Stropy – zaprojektowano stropy żelbetowe monolityczne,

Stropodach - stropodach o kącie nachylenia do 3%. Warstwę konstrukcyjną grubości 18cm stanowić będzie strop żelbetowy monolityczny. Na stropie projektuje się systemowy „dach zielony”, o odwróconym systemie warstw. W pozostałej części dachu projektuje się nawierzchnię keramzytową przepuszczalną dla potrzeb poruszania się osób oraz wsiąkania opadów.

Obsługa przeciwpożarowa terenu – droga pożarowa inwestycji będzie zapewniona poprzez ul. Strażacką. Projektowane dojście do budynku z płyt kostki betonowej wibroprasowanej bezpośrednio z istniejącego chodnika zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Strażackiej, bezpośrednio przy granicy działki nr 5/2, zapewniający bezpośredni dostęp do budynku, wejście do klatki schodowej,

Zjazd z drogi publicznej do obsługi terenu inwestycji – do działki będącej własnością inwestora zapewniono dostęp za pośrednictwem jednego projektowanego zjazdu z ul. Strażackiej. Zjazd indywidualny zostanie zaprojektowany zgodnie z decyzją Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach zezwalającej na lokalizację zjazdu z działki drogowej nr 3 (obr. 13), ul. Strażackiej. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji nie będzie powodowała utrudnień w ruchu kołowym związanych z powstaniem nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Strażackiej.

Projektowany zjazd nie koliduje z drzewem ani słupem energetycznym. Wytyczne dla budowy zjazdu na teren inwestycji - Zjazd indywidualny należy sytuować zgodnie z przepisami i warunkami określonymi w decyzji lokalizacyjnej, oraz powinien spełniać następujące wymagania:

- Szerokość całkowita, mierzona prostopadle do osi zjazdu, nie mniejsza niż 4,5m, w tym: szerokość jezdni, bez uwzględnienia skosów, nie mniejsza niż 3,0m i nie większa niż szerokość jezdni na drodze, mierzona prostopadle do osi jezdni w miejscu jej przecięcia z osią zjazdu, szerokość obustronnych poboczy – nie mniejsza niż 0,75 m każde;
- Pochylenie podłużne zjazdu dostosowane do ukształtowania elementów drogi, które ten zjazd przecina, jednak nie większe niż 5,0%;
- Nawierzchnia jezdni – twarda ulepszona, kostka betonowa wibroprasowana gr. 8mm

Koncepcja przewiduje w sumie zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsca na 1 mieszkanie:

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

Odprowadzenie wód opadowych z terenu inwestycji zaprojektowano częściowo na tereny biologicznie czynne terenu inwestycji (powierzchnia zieleni na płycie garażu) powierzchnia trawników na płycie garażu zaliczona jest do 50% powierzchni biologicznie czynnej. Wody opadowe z dachu i innych utwardzonych elementów budynku będą retencjonowane w zbiorniku zlokalizowanym pod zjazdem do garażu.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Załącznik do wniosku z dnia 4 maja 2023 r.; 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.

Projektowana Infrastruktura techniczna:

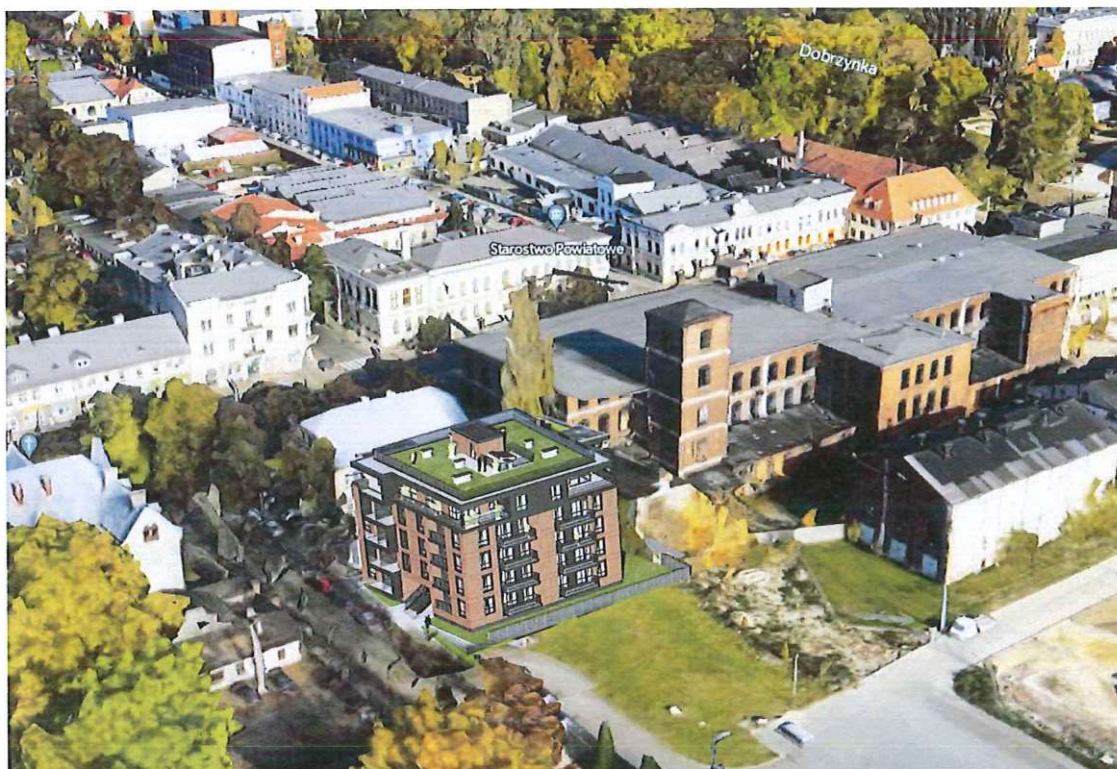
Instalacje zewnętrzne:

- projektowane przyłącze do miejskiej sieci wodociągowej;
- projektowane przyłącze do miejskiej instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej – jedno przyłącze ze względu na sieć ogólnospławną;
- projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej – kablowe bezpośrednio do budynku,
- wykonanie zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym i regulatorem przepływu do 5l/s, zlokalizowanego pod pochylnią do garażu;
- projektowane przyłącze do miejskiej sieci ciepłowniczej do węzła w piwnicy budynku – z wykorzystaniem istniejącego przyłącza ciepłowniczego istniejącego na działce nr 5/2;

Projektowane instalacje wewnętrzne:

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

Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna przewiduje w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej zaprojektowanie zieleni niskiej, głównie trawników z dopuszczeniem niskich nasadzeń krzewów w formie żywopłotów (o wys. do 0,6m) odcinkowo nasadzonych wzdłuż granic terenu.

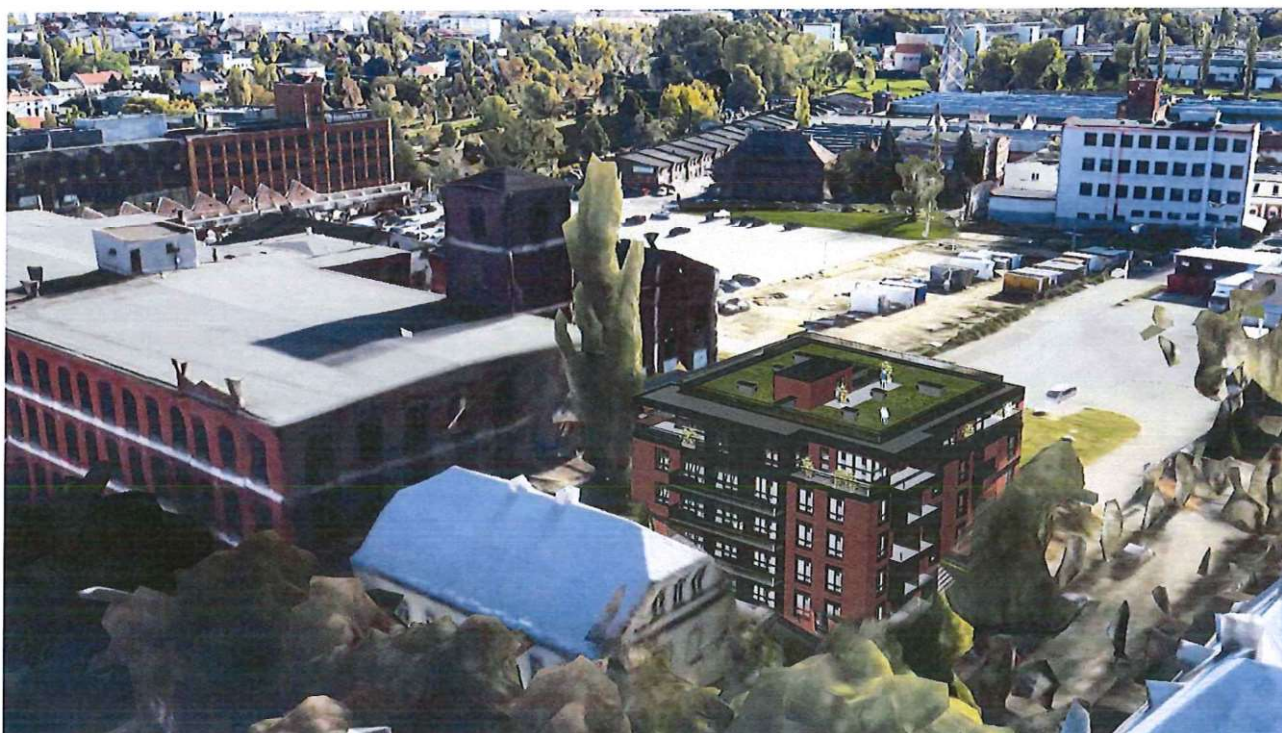


Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działki nr ew. 5/2 i fragm. dz. nr ewid. 3 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obwód P-13)

Październik 2023 r.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Załącznik do wniosku z dnia 4 maja 2023 r.; 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.



Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działki nr ew. 5/2 i fragm. dz. nr ewid. 3 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obwód P-13)



Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działki nr ew. 5/2 i fragm. dz. nr ewid. 3 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obwód P-13)

Październik 2023 r.

2.5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU – ZESTAWIENIE POWIERZCHNI (BILANS 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 o wysokości **16,28m** 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 **22,15m x 22,70m** 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.

Dla potrzeb koncepcji i określenia odległości projektowanego budynku od granic sąsiednich nieruchomości przeniesiono z mapy cyfrowej dokładne granice działki nr 5/2, na której projektuje się budynek. Budynek zlokalizowany jest w odległości:

Od północy w stosunku do granicy działki nr 5/1 w odległości 4,16m – od tej strony zlokalizowano także pochylnię zjazdu do garażu w odległości 1,51m. Od południowej strony w stosunku do granicy z działką nr 6/6 budynek oddalono o 4,08 i 4,65m. 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 szczególnymi 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 w ramach inwestycji towarzyszącej przewidziano budowę zjazdu z drogi publicznej dojazdowej (ul. Strażacka) obsługującej teren inwestycji – zjazd będzie realizowany na podstawie decyzji ZDM w Pabianicach;

Urządzenie terenów zieleni (trawników)

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną (tj. ciągi piesze, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura wodno-kanalizacyjna, elektroenergetyczna, ciepłownicza, parkingi zewnętrzne);

- rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z uzupełniającą funkcją w postaci infrastruktury technicznej i drogowej;
- sposób zagospodarowania terenu: nowa zabudowa;

Powierzchnia terenu inwestycji: **1184 m²**

w tym: (na dz. nr ewid. 5/2 pow. = **884,00m²** ; na dz. nr ewid. 3 pow.= **300 m²**)

Przy czym do bilansu powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej przyjmuje się powierzchnię działki nr 5/2, będącą własnością wnioskodawcy, ze względu na fakt, że fragment terenu inwestycji na dz. nr ewidencji 3, o pow. **300 m²**, jest częścią pasa drogowego, na którym będzie zlokalizowana infrastruktura techniczna i zjazd indywidualny.

Sumaryczna powierzchnia zabudowy: **485 m²**

BILANS POWIERZCHNI:

powierzchnia biologicznie czynna stanowi (35,55% > 25%) z czego:

- **114,00m² (12,89%)** stanowią tereny biologicznie czynne urządzone na terenie działki;
- 103m² licząc 50% (11,65%) terenu biologicznie czynnego urządzonego na płycie garażu;
- 100m² licząc 50% (11,31%) terenu biologicznie czynnego urządzonego jako zielony dach (taras);

Przy czym należy podkreślić, że spełnienie 25% powierzchni biologicznie czynnej jaką przewidują warunki techniczne (WT) w miejscach nie określonych planem miejscowym spełnia również założenia wskazane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r., gdzie dla terenów Zespołu Strukturalnego A określa się udział powierzchni biologicznie czynnej, w ramach poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych **od 0% do 10%** w zależności od lokalizacji i istniejących uwarunkowań.

Ponadto należy podkreślić, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVI/339/16 z dnia 16.06.2016 r. działka nr ew. 5/2, miała wyznaczony wskaźnik dla terenu biologicznie czynnego tylko **5%**.

Całkowita powierzchnia terenu inwestycji: dz. nr 5/2 wynosi 884m² z podziałem na:

- powierzchnia zabudowy: **485,00 m²** ;
- powierzchnie utwardzone: 73,00m² w tym:
 - powierzchnia dojazdów: 47,00m²;
 - powierzchnia dojazdów: **32,00m²**;

Kubatura zabudowy mieszkaniowej brutto: **9 607,00 m³**

Kubatura zabudowy mieszkaniowej netto: **6 741,00 m³**

Całkowita powierzchnia użytkowa budynku: **2 459,49 m²**

Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM): projektowana **1 644,60 m²**

maksymalna – **1 600,00m²**

minimalna – **1 700,00m²**

Projektowana liczba lokali mieszkalnych 25.

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

3. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ.

Celem projektu jest opracowanie koncepcji zabudowy terenu z przeznaczeniem na zabudowę wielorodzinną z garażem podziemnym, podnoszącej wartość przestrzeni publicznej miejsca realizacji poprzez samą architekturę, uporządkowanie elementów zieleni miejskiej i komunikacji pieszej i kołowej.

Układ urbanistyczny koncepcji opiera się na zwartej bryle budynku o podstawowej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej zaprojektowanym zgodnie z § 4 uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic. Bryła budynku zwarta, o podstawie bardzo zbliżonej do kwadratu. W parterze budynku i dwóch kondygnacjach naziemnych o funkcji mieszkalnej zaprojektowano zarówno balkony wystające poza lico ściany jak i loggie podkreślające prostą bryłę obiektu. Na IV piętrze zaplanowano zmniejszoną powierzchnię mieszkalną dla potrzeb utworzenia tarasów na ostatniej kondygnacji w dużej części zadaszonych. Ten architektoniczny zabieg pozwala nadać pewnej lekkości budynkowi i odróżnić go od powszechnie powstających budynków mieszkalnych. Budynek ma dach o konstrukcji płaskiej, o spadku połąci do 3% nawiązującej do z istniejącej zabudowy sąsiadującej zarówno fabrycznej jak i budynków usługowych i mieszkalnych a także wielkopowierzchniowego handlu. Na dachu zaprojektowano w części o powierzchni 200m² niską zieleni ekstensywną dla zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej (która w 50% tej powierzchni (100m²) może być wliczona do powierzchni biologicznie czynnej). Wysokość V kondygnacji naziemnych nie zaburzy układu urbanistycznego zarówno od strony pierzei głównej osi centrum miasta Pabianice (ul. Zamkowej) ze względu na odsunięcie lokalizacji działki nr ewid. 5/2 i 3, oraz zasłaniający ją budynek zlokalizowany bezpośrednio przy ul. Zamkowej 6 jak również ze względu na fakt, że zabudowa najbliższego otoczenia jest swoją skalą o tej samej wysokości.

Projektowany budynek co do swojej wysokości jest zgodny ze standardami urbanistycznymi m. Pabianic wyznaczonymi dla strefy „C3”. Elewacje zgodnie z przedstawionymi w niniejszej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wizualizacjami zaprojektowano w kolorze czerwonej cegły, czerni, grafitu i antracytowej stolarki okiennej i drzwiowej, przez co nadano jeszcze bardziej industrialnego charakteru. Montaż okien ze specjalnymi poszerzonymi ramami oraz osadzone w obudowie w formie skrzynki wokół okna wystającej z elewacji z dodatkowymi detalami stalowych nadproży wykończonych czarną blachą jeszcze bardziej wprowadzają do projektu fabryczny charakter i mają za zadanie znalezienie „dialogu” architektonicznego nowej zabudowy w nawiązaniu do fabrycznego otoczenia. Zwiększono znacznie udział elewacji z czerwonej cegły i zmieniono wysokość o 1m. Elementem istotnym w elewacjach budynku jest duży udział przeszkleń – okien i drzwi oraz szklanych balustrad. Wejście do budynku zostało zaakcentowane w elewacji cofnięciem ryzalitem tworzącym podcień i wykończonym szarą cegłą.

Inwestycja zakłada realizację budynku o funkcji podstawowej tj. mieszkaniowej zlokalizowanego w układzie kompozycyjnym dostosowanym do gabarytów i kształtu terenu inwestycji. Zgodnie z załącznikami graficznymi stanowiącymi część rysunkową koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowa mieszkaniowa zostanie usytuowana zgodnie z warunkami terenowymi, nawiązując swoją skalą i formą oraz kształtem do układu kompozycyjnego zabudowy śródmieścia Pabianic oraz na działkach sąsiednich. Architektura obiektu zarówno kolorystycznie oraz w postaci detali nawiązywała będzie do zabudowy istniejącej w związku z czym po realizacji inwestycja będzie stanowiła jednolitą i spójną strukturę zabudowy wkomponowaną w istniejący układ urbanistyczny.

Układ urbanistyczny zabudowy o funkcji podstawowej będzie uzupełniony zabudową o funkcjach uzupełniającej zabudowę mieszkaniową tj. tereny zielone na gruncie rodzimym i na płycie garażu, zjazd do garażu podziemnego, dojścia do wejścia do budynku i dostępu do pomieszczenia na odpadki.

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

1. UZBROJENIE TERENU – SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu inwestycji jest wystarczające dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej zarówno ze względu na lokalizację w centrum miasta jak również planowaną wcześniej na tym terenie inwestycję budowy budynku usługowego z wydanym pozwoleniem na budowę nr 603/08 z dnia 28 lipca 2008 roku dla budynku biurowego. Obliczona i przedstawiona we wnioskach o warunki techniczne zasilania wielkość zapotrzebowania na wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, dostawę energii elektrycznej oraz pokrycia zapotrzebowania na ciepło zostaną w całości pokryte za pośrednictwem miejskich sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, co potwierdzają warunki techniczne przyłączenia do sieci wydane przez gestorów sieci.

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

Zgodnie z § 4 ust. 6 uchwały nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. Rady Miejskiej w Pabianicach w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic projektowana inwestycja mieszkaniowa będzie zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868). O spełnieniu powyższego faktu świadczą wydane przez Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Św. Rocha 8, 95-200 Pabianice, warunki techniczne przyłączenia do sieci stanowiące załącznik nr 3 do wniosku.

Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia: Teren inwestycji zlokalizowany jest w centrum miasta Pabianice przy ul. Strażackiej, w której zlokalizowane są wszystkie niezbędne elementy infrastruktury technicznej uzbrojenia podziemnego sieci infrastruktury technicznej miejskiej tj.:

- sieć wodociągowa ogólna;
- sieć kanalizacyjna ogólnospławna;
- sieć ciepłownicza;
- sieć gazowa niskoprężna (niskiego ciśnienia),
- sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia;
- sieć teletechniczna;

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

- projektowane przyłączy do sieci elektroenergetycznej – kablowe zgodnie z w/t PGE Pabianice, (zał. nr 4.) łączne zapotrzebowanie dla całego budynku wg wstępnego bilansu mocy wyniesie: 132kW;
- projektowane przyłączy wody – od strony ul. Strażackiej, - łączne zapotrzebowanie dla całego budynku wielorodzinnego obliczeniowo wynosi: 10m³/d (0,45l/s). Wewn. gaszenie pożaru w il. 3 l/s, zewn. gaszenie pożaru z hydrantów w ul. Zamkowej i Strażackiej 10dm³/s,
- projektowane przyłączy kanalizacji od strony ul. Strażackiej do ogólnospławnego kanału - łączne zapotrzebowanie dla całego budynku wynosi: 10m³/d (0,60 l/s).

- projektowane przyłącze do sieci ciepłowniczej, 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. W piwnicy proj. węzeł ciepła,
- projektowane przyłącze deszczowe, odprowadzenie pośrednio poprzez przyłącze kanalizacji sanitarnej do sieci ogólnospławnej za pośrednictwem regulatora przepływu do 5l/s i zbiornika retencyjnego; zgodne z warunkami technicznymi ZWiK w Pabianicach – zał. nr 5 do wniosku,

Zakres przebiegu projektowanych odcinków przyłączy wynikający z wydanych przez zarządców sieci warunków przyłączenia, wykraczający poza teren własny inwestora dz. nr 5/2, stanowi inwestycję towarzyszącą (dz. nr 3) i objęty jest realizacją inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, oraz będzie realizowany na podstawie opracowań branżowych na etapie projektu budowlanego.

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

- sieć kanalizacyjna – miejsce przyłączenia w pasie ul. Strażackiej,
- sieć wodociągowa – miejsce przyłączenia: istniejący wodociąg w pasie ul. Strażackiej,
- sieć ciepłownicza – miejsce przyłączenia: istniejąca sieć cieplna na dz. nr ewid. 5/2,
- sieć elektroenergetyczna – projektowane przyłącze kablowe w pasie ul. Strażackiej.

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

- Zaopatrzenia na energię elektryczną – 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;
- Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i ochrony ppoż. – za pośrednictwem projektowanego przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej na warunkach przyłączenia wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp z o.o. w Pabianicach znak TSA/7020/117/22 z 22.11.2022r. łączne zapotrzebowanie dla całego budynku wielorodzinnego obliczeniowo wynosi: 10m³/d (0,45l/s). Wewn. gaszenie pożaru w il. 3 l/s, zewn. gaszenie pożaru z hydrantów w ul. Zamkowej i Strażackiej 10dm³/s,
- Droga pożarowa zapewniona z ul. Strażackiej. Hydranty zewnętrzne w ul. Strażackiej 2 hydranty w normatywnych odległościach od budynku o wydajności 10dm³/s, każdy w odległości mniej niż 75m jeden i 150m drugi od planowanej inwestycji.
- Odprowadzanie ścieków – za pomocą projektowanego przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej na warunkach przyłączenia wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp z o.o. w Pabianicach; - łączne zapotrzebowanie dla całego budynku wynosi: 10m³/d (0,60 l/s).
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu dachu za pośrednictwem kanalizacji podciśnieniowej za pośrednictwem zbiornika retencyjnego zlokalizowanego pod pochylnią do garażu poprzez projektowane przyłącze do sieci w ul. Strażackiej za pośrednictwem przyłącza kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem regulatora przepływu do 5l/s i zbiornika retencyjnego.
- Zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez projektowane 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.

Powyższe informacje w zakresie zapewnienia dostępu do infrastruktury wodnokanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej stanowią o spełnieniu warunków z art. 17 ust. 1 pkt. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538). Zgodnie z art. 17 ust. 5. w/w ustawy wymóg dotyczący

Październik 2023 r.

dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Ogrzewanie – zapewnione za pośrednictwem miejskiej sieci ciepłowniczej: na podstawie warunków przyłączenia, wydanych Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Św. Rocha 8, 95-200 Pabianice, w ramach inwestycji przewidziano węzeł cieplny w pomieszczeniu technicznym kondygnacji podziemnej.

Wody opadowe - z połąci dachowych oraz powierzchni utwardzonych zostaną zagospodarowywane zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm). Ze względu na brak możliwości bezpośredniego odprowadzenia do kanalizacji ogólnospławnej, budynek zostanie wyposażony w zbiornik retencyjny zlokalizowany pod zjazdem do garażu podziemnego, wyposażony w regulator przepływu do 5l/s i włączony do miejskiej sieci ogólnospławnej na warunkach przyłączenia wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp z o.o. w Pabianicach; Nie dopuszcza się kierowania wód opadowych na tereny sąsiednich nieruchomości. Wody opadowe z dachu nie wymagają podczyszczania. Wody opadowe z powierzchni uszczelnionych nie będą podlegały podczyszczeniu, ze względu na brak miejsc postojowych na terenie (poza pasem drogi) oraz charakter kanalizacji ogólnospławnej. Ścieki nie przekroczą dopuszczalnych wartości tj. zawiesiny ogólne < 100 mg/l, substancje ropopochodne <15 mg/l (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych).

Powyższe założenia oparto na wymogach norm:

PN-B-01707:1992 - Instalacje kanalizacyjne – Wymagania w projektowaniu.

PN-EN 12056-2: grudzień 2002 Systemy kanalizacji grawitacyjnej wewnątrz budynków. Część 2: Kanalizacja sanitarna, projektowanie układu i obliczenia.

PN-B-01706:1992 Instalacje wodociągowe – Wymagania w projektowaniu PNEN806-3:2006 Wymagania dotyczące wewnętrznych instalacji wodociągowych do przesyłu wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi -- Część 3: Wymiarowanie przewodów - Metody uproszczone

oraz na przepisach rozporządzeń:

Obwieszczenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

Składowanie odpadów - odpady będą gromadzone w pomieszczeniu śmietnika zlokalizowanym przy wejściu do budynku specjalnie do tego celu przeznaczonym i wydzielonym 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). Pomieszczenie na odpady stałe zlokalizowano w budynku obok wejścia do obiektu. Stałe odpady bytowe będą magazynowane w specjalnie przeznaczonych do tego celu pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, uwzględniając możliwość ich segregacji, opróżnianych i wywożonych okresowo w systemie zorganizowanym przez służby komunalne miasta Pabianice. Projekt przewiduje jedno pomieszczenie do gromadzenia odpadów wewnątrz budynku. Miejsce gromadzenia odpadów

będzie zlokalizowane umożliwiając swobodny dostęp - w odległości 1,5m od klatki schodowej i będzie dostępne dla osób niepełnosprawnych.

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).

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:

59 (planowana liczba mieszkańców) x 30 litrów/ tydzień = 1 770 litrów ŁĄCZNIE

Projektowane miejsce gromadzenia odpadów obsłuży tygodniową ilość generowanych śmieci. Lokale zaprojektowane w budynku wyłącznie o funkcjach nieuciążliwych nie będą wytwarzały ścieków wymagających podczyszczania.

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

5. ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZEWIDZIANEJ W KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ,

Realizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przewiduje się w jednym etapie – budowa jednego budynku wraz z wykończeniem w stanie developerskim i stanie wykończonym dla przestrzeni ogólnych takich jak garaż oraz części wspólne komunikacji obiektu.

6. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Projektowana inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca (tj. funkcja zabudowy, układ budynku, jego forma architektoniczna) została wkomponowana w istniejącą strukturę zabudowy. Umiejscowiona przy ciągu drogi publicznej głównej osi miasta ul. Zamkowej przy jej skrzyżowaniu bezpośrednio przy ul. Strażackiej inwestycja zostanie zintegrowana przestrzennie z terenami otaczającymi zarówno w zakresie funkcji jak i kompozycji architektonicznej oraz powiązań komunikacyjnych (jezdnym i pieszych) z otaczającą zabudową. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostanie zrealizowana na obszarze, dla którego podstawową funkcją zabudowy są tereny mieszkaniowe.

Projektowana inwestycja nie zakłóca istniejących powiązań i nie ingeruje w komunikację pieszą i kołową. Wejście do jedynej klatki schodowej prowadzi wprost z chodnika ul. Strażackiej i jest jedynym powiązaniem komunikacyjnym terenu inwestycji z przestrzenią publiczną.

Projektowany wjazd do garażu podziemnego zostanie połączony z drogą publiczną – ul. Strażackiej za pośrednictwem projektowanego zjazdu, zgodnie z decyzją Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach, co umożliwi bezkolizyjny wjazd i wyjazd z terenu inwestycji.

Nowa zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozciągającymi się wzdłuż ulicy Zamkowej i wewnątrz kwartałów a także terenów, usług publicznych oraz terenami rekreacji i sportu oraz obiektami sakralnymi.

Projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na działce 5/2 stworzy jednolitą przestrzeń kubaturowo - architektoniczną oraz komunikacyjno – funkcjonalną w stosunku do terenów otaczających. W strukturze przestrzennej w promieniu 100,0m od terenu inwestycji dominują tereny zabudowane z kierunkową funkcją mieszkalną i usługową uzupełnioną funkcją usług publicznych.

Parametry architektoniczno – budowlane projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nawiązują do parametrów budowanych zabudowy istniejącej, zlokalizowanej w odległości do 200,0m od terenu inwestycji wzdłuż obustronnych pierzei ul. Zamkowej i wewnątrz kwartałów miasta po obu jej stronach.

Powiązania przestrzenne inwestycji widoczne są przede wszystkim w kontynuacji kierunkowej funkcji zabudowy w stosunku do terenów mieszkaniowych bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji. Na analizowanym obszarze znajdują się tereny o przewadze zabudowy usług publicznych, handlu wielkopowierzchniowego, obiektów zabytkowych i fabrycznych obejmujące tereny zarówno o zabudowie zwartej, jak i w strukturach rozluźnionych. Tereny te obejmują jednocześnie program funkcji podstawowych tj. mieszkaniowych jak i uzupełniających tj. obiekty handlowo-usługowe, obiekty edukacji i administracji publicznej, sakralne, tereny rekreacji, zieleni i sportu oraz obsługi komunikacyjnej.

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na terenie działki nr ew. 5/2 i fragm. dz. nr ew. 3, umożliwia powiązanie komunikacyjne projektowanej zabudowy mieszkaniowej z terenami usług uzupełniających tj.:

- Projektowana zabudowa posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Strażackiej.
- Zinventaryzowano przystanki komunikacji zbiorowej w odległości 40,0m (Zamkowa), 140m (Kilińskiego/Zamkowa) i w odległości 93,0m (Św. Jana/Zamkowa) od terenu inwestycji. Odległości ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia ul. Strażacką (chodnik) do ulicy Zamkowej i do przystanku komunikacji zbiorowej na ul. Zamkowej oraz dalej ciągiem pieszym (chodnik ul. Zamkowej) zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy.
- Projektowana inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca znajduje się w odległości:
 - 650m od Szkoły Podstawowej nr 15 w Pabianicach,
 - 1 300m od Szkoły Podstawowej nr 16 w Pabianicach,
 - 750m od Szkoły Podstawowej nr 8 w Pabianicach,
 - 1 500m od Szkoły Podstawowej nr 17 w Pabianicach,

Szkoły Podstawowe, są w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, co czyni zadość wobec art. 17 ust. 2 pkt. 2 ustawy. Na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej Inwestor uzyskał zaświadczenie Prezydenta Miasta Pabianic o zapewnieniu przyjęcia 80 dzieci do Publicznych Szkół Podstawowych w Pabianicach (ponad 5 nowych uczniów, co stanowi ponad 7% ogólnej liczby mieszkańców), a więc więcej niż wymagane ustawą minimum. Odległość od placówek szkolnych wynoszą 1500m, 1300m, 650m i 750m ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, drogą dojścia do budynków szkolnych ciągami pieszymi zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy.

Lokalizacja projektowanej inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, zapewnia dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4,0m². W przypadku przedmiotowej inwestycji konieczne jest zapewnienie dostępu do 248,0m² terenów, o których mowa w art. 17 ust. 4 ustawy.

W odległości nie większej niż:

- 230m od przedmiotowej inwestycji znajduje się Park Słowackiego o powierzchni 3,5ha.

- 1100m od przedmiotowej inwestycji znajduje się kompleks obiektów MOSIR Pabianice ze stadionem, pływalnia i krytymi kortami oraz salą sportową,

Wyżej wymienione tj. dostępność przystanków komunikacji miejskiej, dostępność Publicznej Szkoły Podstawowej oraz dostępność publicznych obiektów wypoczynku, rekreacji lub sportu czynią zadość wymogom z § 4 ust. (2) uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. ustalonych dla strefy C3. Wyżej opisane powiązania zwizualizowano na podstawie załącznika graficznego, dołączonego do niniejszej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej.

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

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

Przedmiotem analizy jest zbadanie możliwości zainwestowania działki nr ew. 5/2 i fragment dz. nr ewid. 3 obręb P-13, położonej przy ul. Zamkowej 6 zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową w trybie specustawy mieszkaniowej.

Teren inwestycji stanowi obecnie grunt zabudowany starymi fundamentami i kawałkiem piwnicy (przeznaczone do rozbiórki). Zgodnie z ewidencją gruntów działka sklasyfikowana jest jako tereny przemysłowe oznaczone symbolem „Ba”. Teren przyszłej inwestycji objęty jest postanowieniami trzech obowiązujących aktów prawa miejscowego:

- 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;
- uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic;
- uchwałą nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. (wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr LVI/555/22 z 29 listopada 2022 r), w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.11.2021 r. poz. 5075);

7. 1. Zgodność zakresu inwestycji mieszkaniowej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej dotyczy działki nr ewid. 5/2 (obrub P-13) i fragmentu dz. nr ewid. 3 obrub P-13. Przeznaczony pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej teren, jest objęty postanowieniami 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

Październik 2023 r.

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;”
- 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.

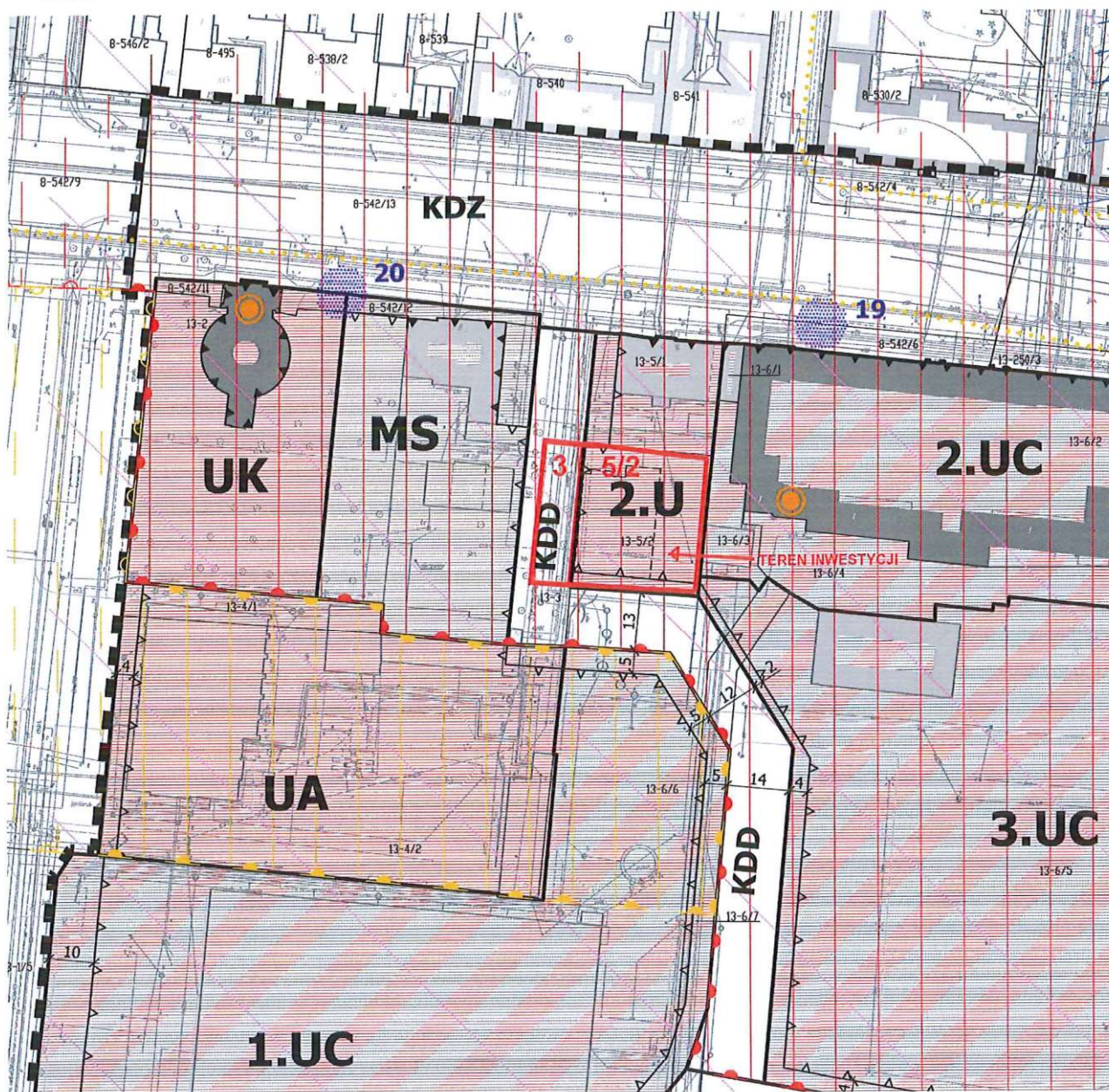
Powołując się na wypis i wyrys z w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor nie ma możliwości skutecznego ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie sześciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem 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 **35,55%** (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 **16,28m** (wymagany do 15m), nie spełnia wymagań,
- dach płaski o nachyleniu około 3% (wymagane dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połąci wynoszącym do 40°,) spełnia wymagania,
- ujednoliconą kolorystyką (wymóg planu: nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu, elewacje wykończone materiałami wysoko-standardowymi, w szczególności: szkłem, cegłą klinkierową, kamieniem, tynkami szlachetnymi, betonem architektonicznym, wysokiej jakości stalą nierdzewną, blachą aluminiową, blachą tytanowo - cynkową,

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Załącznik do wniosku z dnia 4 maja 2023 r.; 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.



Rysunek wykonano 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, dla działki objętej inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą – wykorzystano dane udostępnione w ramach systemu informacji publicznej, przestrzennej miasta Pabianice (<http://pabianice.geoportalgminy.pl/>)

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

Październik 2023 r.

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.

7.2. Zgodność zakresu inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice.

Dla terenu inwestycji obowiązują ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r. Zgodnie z opracowaną Strukturą przestrzenną miasta Pabianice w suikzp teren inwestycji znajduje się 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.

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej spełnienia wymóg art. 5 ust. 3 specustawy.

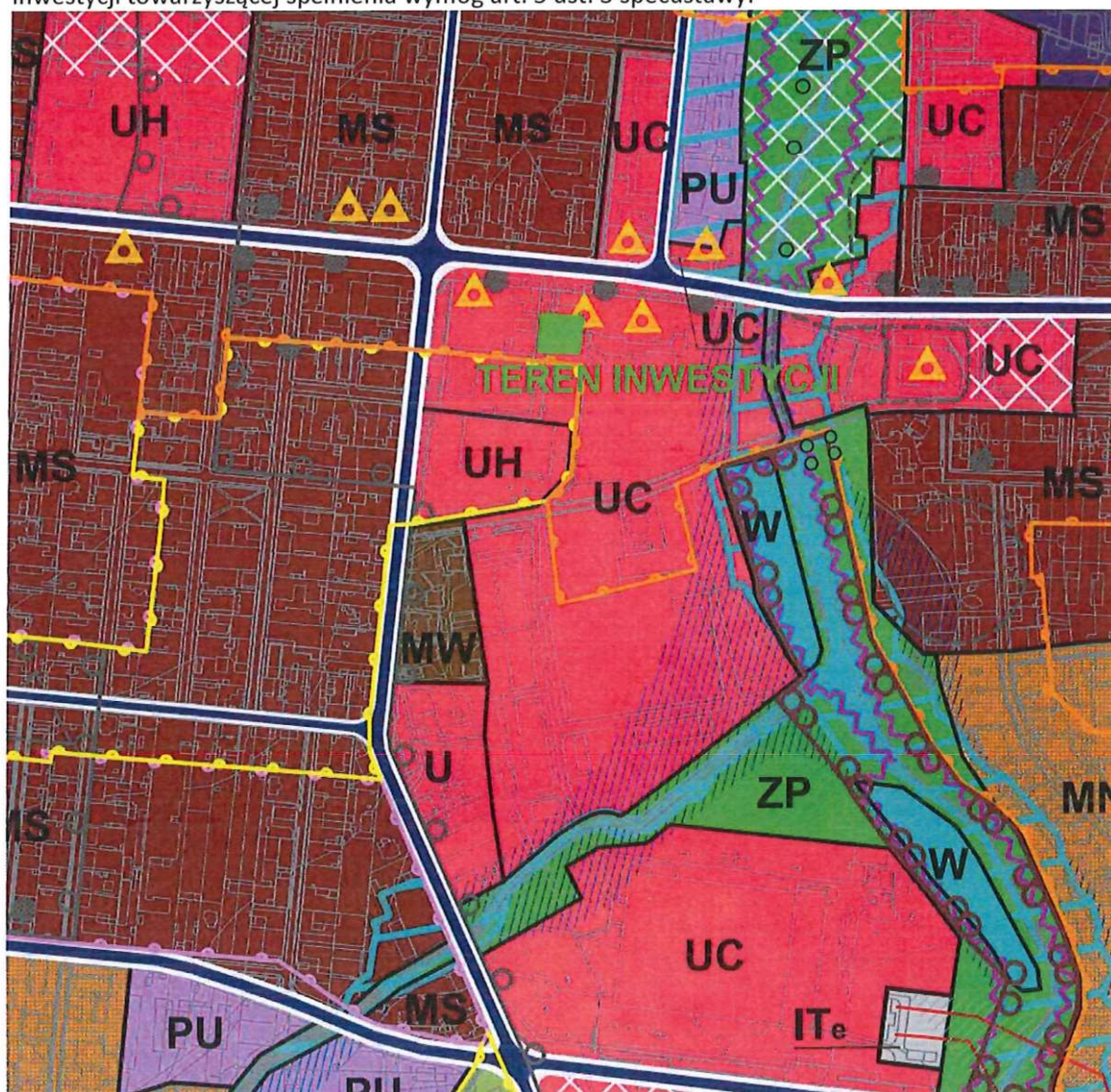
Realizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na terenie działki nr ewid. 5/2 i fragm. dz. nr ewid. 3, nie znajduje się w obszarze terenów objętych uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, ponieważ Rada Miejska w Pabianicach do dnia 24.10.2023 r. nie podjęła takiej uchwały.

WNIOSEK:

Analiza obowiązującego suikzp miasta Pabianice wykazała, że wnioskowane przez inwestora zamierzenie budowlane w trybie specustawy mieszkaniowej, polegające na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako dominującej w stosunku do przewidzianego udziału funkcji usługowej w ramach inwestycji nie jest sprzeczne z obowiązującymi ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr

Październik 2023 r.

XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r. w stosunku do ustaleń suikzpl lokalizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej spełnienia wymóg art. 5 ust. 3 specustawy.



Rysunek wykonano na podstawie danych systemu informacji przestrzennej miasta Pabianice (<http://pabianice.geoportalqminy.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.

7.3. Zgodność zakresu inwestycji mieszkaniowej z uchwałą nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. z późniejszymi zmianami, w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic

Dla terenu miasta Pabianice Rada Miejska w Pabianicach przyjęła uchwałą 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 treścią wyżej wymienionej uchwały teren nieruchomości nr ew. 5/2 i fragment dz. nr ewid. 3, położony jest w obszarze strefy C3, dla której standardy urbanistyczne ustalono w § 4 w/w uchwały.

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

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

- 7.3.1. 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. Zinwentaryzowano przystanki komunikacji zbiorowej w odległości 40,0m (Zamkowa), 140m (Kilińskiego/Zamkowa) i w odległości 93,0m (Św. Jana/Zamkowa) od terenu inwestycji. Odległości ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia ul. Strażacką (ciąg pieszy) do ulicy Zamkowej i do przystanku komunikacji zbiorowej na ul. Zamkowej oraz dalej ciągiem pieszym (ul. Zamkowej) zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy.
- 7.3.2. Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w odległości mniejszej niż 3000m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci nie mniejszej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (5 dzieci). W stosunku do wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej planowaną liczbę mieszkańców ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28,0m² (tzn. na 1 osobę przyjmując się wskaźnik 28,0m² projektowanej powierzchni użytkowej mieszkań). Liczbę mieszkańców ustalono na **59 osób** z czego wymagane minimum określone na 7% wynosi **(4,13), przyjęto ~ 5 osób**. Projektowana inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca znajduje się w odległości: 1300m od Szkoły Podstawowej nr 16 w Pabianicach, 1500m od Szkoły Podstawowej nr 17 w Pabianicach, 650m od Szkoły Podstawowej nr 15 w Pabianicach, 750m od Szkoły Podstawowej nr 8 w Pabianicach.
- 7.3.3. 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 oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². W przypadku przedmiotowej inwestycji 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:
W odległości 230m od przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej znajduje się Park Słowackiego o powierzchni 3,5ha.
W odległości 1100m od przedmiotowej inwestycji znajduje się kompleks obiektów MOSIR Pabianice ze stadionem, pływalnią i krytymi kortami oraz salą sportową.
Inwestor wykazał dostęp do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu - spełnił tym samym warunek wymieniony w § 4 pkt. (2 uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic. Odległości ustalono zgodnie z art. 17 ust. 11 ustawy.
- 7.3.4. Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono na 5 kondygnacji nadziemnych zgodnie z §4 ust. 3) uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. dopuszczalna wysokość wynosi 6 kondygnacji naziemnych.

7.3.5. Inwestycja mieszkaniowa będzie miała dostęp do miejskiej sieci ciepłowniczej na podstawie wydanych przez Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Św. Rocha 8, 95-200 Pabianice, warunków przyłączenia do budynku.

- Sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 25 w garażu podziemnym (w tym 2 stanowiska dla osób niepełnosprawnych);

Wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na jeden lokal mieszkalny: 1,0 (jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny) – warunek spełniony

Wniosek:

Podsumowując należy stwierdzić, że wskazana przez inwestora lokalizacja inwestycji mieszkaniowej spełnia warunek z art. 5 ust. 4 specustawy oraz spełnia warunki w zakresie standardów urbanistycznych przyjętych dla strefy „C3” w uchwale nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic.

8. ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI W ZAKRESIE SPEŁNIENIA WARUNKÓW FORMALNO – PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH POTENCJALNEGO LUB ZNACZĄCEGO WPŁYWU NA ŚRODOWISKO.

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia terenu inwestycji wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie przekracza 2 ha, powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie przekracza 0,5 ha. W projektowanym obiekcie budowlanym 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 120poz. 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. Obiekt budowlany będący przedmiotem niniejszego wniosku nie przyczyni się do emitowania oddziaływania elektromagnetycznego – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania tych poziomów (Dz.U. nr 192 poz. 1883).

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia osobom i podmiotom trzecim dostępu do dróg publicznych, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności.

Ponad to realizacja inwestycji nie wpłynie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych na działkach sąsiednich. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz planowany sposób zagospodarowania terenu nie spowodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza gleby, wody powierzchniowej oraz podziemnej.

Projektowana zabudowa nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko. Teren inwestycji nie leży na obszarach chronionych Natura 2000. Ocenę wykonano na podstawie § 11, 12, 13, 23 Warunków Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2019r. poz. 1065). Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach ewidencyjnych działki 5/2.

9. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI ZWIĄZANY Z BRYŁĄ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu, zdefiniowany w art. 3 pkt. 20 Ustawy - Prawo budowlane, ustalony został na podstawie analizy wpływu projektowanych obiektów na sąsiedni teren poprzez pryzmat właściwych przepisów Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami), jak też przepisów odrębnych, mogących powodować powstanie związanych z tym obiektami ograniczeń w zagospodarowaniu oraz zabudowie tego terenu. W szczególności:

- 9.1. Zgodnie z wymogiem art. 5 ust. 1 pkt. 9 Ustawy – Prawo budowlane ustalono, że projektowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich poprzez pozbawienie ich w szczególności dostępu do drogi publicznej,
- 9.2. Na podst. zapisów w szczególności §12 ust. 5 i ust. 8 Rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustalono, że usytuowanie na działce projektowanych budynków nie powoduje objęcia sąsiednich działek obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- 9.3. Na podst. zapisów §13 ust. 1 Rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustalono, że projektowany budynek nie będzie przesłaniał pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w obiektach zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- 9.4. Na podst. zapisów §23 ust. 1 pkt. 3 i ust. 4 Rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustalono, że projektowane usytuowanie punktu gromadzenia na działce 5/2 odpadów stałych nie powoduje objęcia obszarem oddziaływania sąsiednich działek,
- 9.5. Na podstawie art. 39 ust. 1 pkt. 1 i art. 43 ust.1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460) usytuowanie projektowanego na działce Inwestora obiektu nie powoduje ingerencji inwestycji w pas drogowy, a część działki pasa drogowego nr 3 (obr. P-13) objęto terenem inwestycji,
- 9.6. Projektowana inwestycja nie powoduje, w rozumieniu Załącznika do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami), uciążliwości dla otoczenia, powodowanych nadmiernym hałasem
- 9.7. Projektowana inwestycja nie jest, w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn. zmianami), inwestycją negatywnie oddziałującą na środowisko naturalne
- 9.8. Projektowana inwestycja nie wpływa negatywnie na jakość powietrza i wody oraz nie pogorsza jakości ziemi i gleby w rozumieniu Ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2020 poz. 1219)

9.9. Na podst. zapisów §272 ust. 2 Rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustalono, że usytuowanie projektowanego na działce 5/2 budynku nie powoduje objęcia obszarem oddziaływania sąsiednich działek w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

Charakterystyka ogólna. Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji. Wymagania operatu zabezpieczeń ppoż. oraz przepisów ochrony przeciwpożarowej budynku.

Projektowany obiekt mieszkalny wielorodzinny został zaprojektowany jako jeden budynek wolnostojący z garażem podziemnym. Obiekt posiada wysokość 5 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej. Wysokość budynku **16,28m**. Budynek został zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV oraz do grupy wysokości średniowysokich (SW).

- a) Charakterystyka zagrożenia pożarowego: w budynku będą znajdować się lokale mieszkalne - brak zagrożenia wybuchem.
- b) 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 **59 osób**. (na parterze przewiduje się 15 osób, na piętrach 1,2,3 przewiduje się po 12 osób na ostatniej kondygnacji 4 piętra przewiduje się **8 osób**, garaż przeznaczony jest wyłącznie dla użytkowników budynku).
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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 EI30,
 - ☐ drzwi do przedsionka przeciwpożarowego z garażu EI30,
 - ☐ Drzwi do windy EI30,
 - ☐ 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 niższej niż EI 15;
 - ☐ system docieplenia NRO; EI15

- ☐ mieszkania oddzielać od siebie oraz od korytarza ścianami w klasie EI 30;
- f) 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.
- g) Odległość od obiektów sąsiadujących: projektowany budynek został zaprojektowany w następujących odległościach od granicy działek / budynków sąsiednich:
- **4,16m** od północnej granicy działki - na działce 5/1 budynek usługowy niski (N) – odległość pomiędzy budynkami 16,2m (od projektowanego budynku mieszkalnego),
 - **4,00 i 4,07m** od wschodniej: działka nr ewid. 6/3, na której 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;
 - **4,08 i 4,65m** od południowej działki nr 6/6, niezabudowanej - w odległości 50m nie istnieje żaden obiekt budowlany,
 - Od zachodu **2,16m** od granicy pasa drogowego ul. Strażackiej. W odległości **17,40m** istnieje po drugiej stronie ulicy budynek usługowy, niski.
- h) Wykończenie wewnątrz – zasady ogólne: wykończenie standardowe dla budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami budowlanymi - szczegóły na etapie projektu budowlanego.
- i) 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 **59 osób**. 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.

- j) 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;

k) 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;

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

- Hydranty zewnętrzne - wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi $10\text{dm}^3/\text{s}$ przy ciśnieniu nominalnym $0,2\text{MPa}$ mierzonym na zaworze hydrantowym podczas poboru wody. Należy ją zapewnić z hydrantów o średnicy 80 mm. Hydranty zewnętrzne usytuowane są na sieci wodociągowej miejskiej w ulicy Strażackiej. Najbliższy hydrant znajduje się w odległości 12,30 m od chronionego budynku. Warunek spełniony wg protokołów kontroli udostępnionych przez ZWIK w Pabianicach istniejące hydranty mają wydajność przekraczającą $10\text{dm}^3/\text{s}$.

- Drogi pożarowe - drogę pożarową stanowi ulica Strażacka (szer. pasa drogowego 6,0m, bez konieczności wjazdu na teren działki 5/2. Nawierzchnia drogi publicznej spełnia warunek nie mniej niż 100kN/m^2 . Droga pożarowa powinna być zlokalizowana w odległości od 5 do 15m a jej wymagana szerokość wynosi min. 4,0m. Ze względu na lokalizację projektowanego budynku w odległości 6,00m od krawędzi jezdni i szerokości pasa jezdni 6m warunek uważa się za spełniony.

Na podstawie informacji przywołanych w powyższych punktach aktów prawnych ustalono, że obszar oddziaływania projektowanej inwestycji mieszkaniowej terenu inwestycji mieści się w całości w obrębie terenu inwestycji.

10. ZGODNOŚĆ LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z INFRASTRUKTURA TECHNICZNĄ I DROGOWĄ W ODNIESIENIU DO PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

1. Planowana inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839).
2. Na terenie inwestycji nie obowiązują warunki z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
3. Teren inwestycji nie leży na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
4. Teren inwestycji nie leży na terenach górniczych w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 284.).
5. Teren inwestycji nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.).
6. Teren inwestycji nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.).
7. Według danych udostępnianych przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy – przedmiotowy teren nie jest zlokalizowany na terenach określanych jako „obszary zagrożone podtopieniem”.
8. Względem terenu inwestycji nie stwierdzono występowania ograniczeń w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu działki nr ew.: 5/2 położonej w obrębie 0013 P-13 położonej w granicach administracyjnych miasta Pabianice, w gm. Pabianice które inwestor wskazał pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej;
9. Ustalenia koncepcji urbanistyczno - architektonicznej opracowanej dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie naruszają odpowiednich przepisów techniczno – budowlanych a lokalizacja inwestycji jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej zgodnie z opracowaną koncepcją urbanistyczno - architektoniczną:

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

Warunki wynikające z przepisów szczególnych, inne warunki:

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

- o 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);

- o Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).
- o Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 624, z późn. zm.);
- o Rozp. 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);
- o Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 471.);
- o Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 54 z późn. zm.);
- o Warunki ogólne wynikające z przepisów szczególnych:
 - w projekcie budowlanym uwzględnione zostaną wszystkie zalecenia wynikające z opinii wymaganych przepisami szczególnymi i z warunków określonych w innych przepisach właściwych w sprawie oraz w niniejszej decyzji;
 - obiekt budowlany będą zgodny z wymogami obowiązującego Prawa budowlanego, w tym przepisami technicznobudowlanymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej;

Terenu inwestycji pod adresem: **95-200 Pabianice, ul. Zamkowa 6,**
tj. dz. nr ewid.: **działka nr ewid. 5/2 i fragment dz. nr ewid. 3 (obwód P-13),**
położone w granicach administracyjnych miasta Pabianice, w Gminie Miejskiej Pabianice, na terenie woj. łódzkiego nie dotyczą inwestycji, o których mowa w:

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

Opracował z wykorzystaniem załączników i materiałów pomocniczych.

Projektant:

mgr inż. arch. Michał Otomański

upr. bud. nr 43/01/WŁ

w specjalności do projektowania bez ograniczeń



Październik 2023 r.