

Protokół Nr 64/23

z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Inwestycji, które odbyło się w dniu 25.10.2023 r. godz. 14.30, sala nr 4.

Posiedzeniu przewodniczyła- Grażyna Wójcik – Przewodnicząca ww. Komisji.

Obecni wg załączonej listy obecności (zał. nr 1).

Porządek obrad (zał. nr 2).

Ad. 1

Przyjęcie porządku obrad i przyjęcie protokołu Nr 63/23 z 26.09.2023 r nie było uwag, przyjęto.

Przewodnicząca Komisji Grażyna Wójcik - poinformowała o zdjęciu z porządku pkt. 2- niżej wymienionego projektu uchwały.

Ad. 2

Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ewid. 5/2, obręb P-13 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, położonych w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6 (zał. nr 3)

Uzasadnienie- Przedmiotem regulacji jest odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ewid. 5/2, obręb P-13 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, położonych w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6, która planowana jest do realizacji niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą XXVI/339/16 z dnia 16 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. łódz. z dnia 15 lipca 2016 r. poz. 3185) obejmującego teren działki nr 5/2 i fragment działki drogowej nr 3, obręb P-13, położony przy ulicy Zamkowej 6 w Pabianicach (znajduje się w jednostkach obszarowych 2.U i KDD), w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538, z 2023 r. poz. 553, 803, 1688), zwanej dalej: „specustawą” lub „specustawą mieszkaniową”. Zgodnie z art. 15 i art. 23 ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 803) oraz art. 45 i art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) procedura dla ww. inwestycji mieszkaniowej wstępnie prowadzona była w brzmieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących obowiązującej przed wejściem w życie ww. ustaw zmieniających oraz na podstawie przepisów przejściowych. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 7 ust. 4 specustawy, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z art. 7 ust. 1 specustawy mieszkaniowej w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor, za pośrednictwem prezydenta miasta, występuje do właściwej miejscowo rady gminy z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W dniu 5 maja 2023 r. do Urzędu Miejskiego w Pabianicach wpłynął wniosek (z dnia 4 maja 2023 r.) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ewid. 5/2, obręb P-13 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, położonych w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6, złożony przez osobę prywatną w oparciu o specustawę mieszkaniową. Po sprawdzeniu kompletności wniosku, pismem znak: UR-

I.670.1.3.2023 z dnia 10 maja 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic poinformował wnioskodawcę, że wniosek zawiera braki formalne oraz, że szczegółowe odniesienie się do nich nastąpi w ciągu 7 dni od wpływu wniosku. Następnie pismem znak: UR-I.670.1.3.2023 z dnia 15 maja 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic wezwał wnioskodawcę do usunięcia braków oraz naniesienia koniecznych korekt wniosku. Wnioskodawca ustosunkował się do wezwania pismem z dnia 17 czerwca 2023 r. (data wpływu: 21 czerwca 2023 r.) oraz uzupełnił i zmodyfikował wniosek. Wniosek wraz z załącznikami został ponownie sprawdzony pod względem formalnym. Z uwagi na to, że spełnił wszystkie wymogi określone w specustawie mieszkaniowej oraz był kompletny, został poddany dalszej procedurze. W pierwszej kolejności, wraz z załączoną koncepcją architektoniczno-urbanistyczną został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach w dniu 26 czerwca 2023 r.

Wniosek spełnia wymagania określone w art. 7 ust. 7 specustawy. Określono granice terenu objętego wnioskiem, przedstawiając je na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy oraz obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać. Określono planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań, planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań, zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu. Wniosek obejmuje analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu oraz charakterystykę inwestycji mieszkaniowej. Wnioskodawca wskazał nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją oraz wskazał nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 specustawy. Zgodnie z art. 7 ust. 8 pkt 1 specustawy do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną (sporządzoną przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, co spełnia wymagania art. 6 ust. 4 specustawy), wraz z wizualizacją projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej, co spełnia wymagania art. 6 ust. 1, 2 i 3 specustawy. Do wniosku Inwestor dołączył też inne wymagane oświadczenia, w tym:

- 1) oświadczenie o którym mowa w art. 7 ust. 8 pkt 2 specustawy, że ww. inwestycja nie będzie zlokalizowana na tym samym obszarze, co inwestycje, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 specustawy (które mają ustawowe pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi) i tym samym nie zachodzi z nimi kolizja;
- 2) oświadczenie, że działki przeznaczone pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej nie są przeznaczone pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub lokalnym oraz nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikające z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych - art. 7 ust. 2 i ust. 3 specustawy;
- 3) oświadczenie, że wersja elektroniczna wniosku o ustalenie realizacji inwestycji mieszkaniowej, koncepcji i wszystkich załączników w formacie PDF jest identyczna jak złożona wersja papierowa;
- 4) oświadczenie, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej znajduje się w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. 2022 poz. 1343, ze zm.) - art. 17 ust. 2 pkt 1 specustawy. Wniosek Inwestora spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określone w art. 17 specustawy, a także wymogi

lokalnych standardów urbanistycznych przyjętych uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic, zmienionej uchwałą nr LVI/555/22 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 listopada 2022 r. (budynek zlokalizowany jest w strefie C3) w następujący sposób :

1)

teren inwestycji będzie miał zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd z drogi publicznej ulicy Strażackiej - decyzja Zarządu Dróg Miejskich z dnia 22 grudnia 2022 r. Znak: ZDM-Z/I-11i/3831/2022;

2)

teren inwestycji będzie miał zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj Dz. U z 2023 r. poz. 537) w sposób określony na podstawie warunków technicznych przyłączenia z dnia 22 listopada 2022 r. znak: TSA/7020/117/22, wydanych przez zarządcę sieci Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.;

3)

teren inwestycji będzie miał zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej, w sposób określony na podstawie warunków technicznych przyłączenia z dnia 12 grudnia 2022 r. znak: 22-D8/WP/09084, wydanych przez zarządcę sieci PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice, ul. Piłsudskiego 19, 95-200 Pabianice;

4)

inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (tj Dz. U z 2022 r. poz. 1343 z późn. zm.): zgodnie z załączonym wnioskiem teren inwestycji znajduje się w następujących odległościach od przystanków komunikacyjnych: 40 m (ul. Zamkowa), 90 m (ul. Zamkowa) i 140 m (Zamkowa/Kilińskiego) – Załącznik nr 11 do wniosku;

5)

inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (62 osoby), co stanowi 5 uczniów: zgodnie z załączonym wnioskiem teren inwestycji znajduje się w odległości 650 m od Szkoły Podstawowej nr 15 im. Armii Krajowej, w odległości 750 m od Szkoły Podstawowej nr 8 im. J. Wajsówny, w odległości 1300 m od Szkoły Podstawowej nr 16 im. T. Kościuszki i w odległości 1500 m od Szkoły Podstawowej nr 17 im. M. Kozery-Gliszczyńskiej; gotowość przyjęcia 80 nowych uczniów w ośmiu rocznikach wyżej wymienionych szkół potwierdził Prezydent Miasta w zaświadczeniu z dnia 2 grudnia 2022 r. znak: EKS.4424.139.2022;

6)

inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana w odległości nie większej niż 4500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m²: zgodnie z załączonym wnioskiem teren inwestycji znajduje się w odległości 236 m od Parku Słowackiego oraz 1100 m od kompleksu obiektów MOSIR Pabianice ze stadionem, pływalnią i krytymi kortami oraz salą sportową, zaś planowana liczba mieszkańców, określona zgodnie z art. 17 ust. 9 specustawy wyniesie 62 osoby;

7)

budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie będą wyższe niż 6 kondygnacji nadziemnych;

8)

inwestycja mieszkaniowa będzie miała zapewniony dostęp do sieci ciepłowniczej na

zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tj Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.), w sposób określony na podstawie warunków technicznych przyłączenia z dnia 26 maja 2023 r. numer: 03/05/2023, wydanych przez zarządcę sieci - Zakład Energetyki Ciepłej sp. z o. o. w Pabianicach; 9)

inwestycja mieszkaniowa będzie miała zapewnioną obsługę parkingową w minimalnej ilości 25 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, co wynika z wymogu zapewnienia sumarycznej ilości miejsc określonej warunkiem: 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie. Projektowana inwestycja mieszkaniowa nie zostanie zlokalizowana na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, a także w granicach otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych czy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 specustawy. Inwestycja została zlokalizowana poza obszarem parku kulturowego (gmina nie wyznaczyła obszaru parku kulturowego) oraz poza terenami przeznaczonymi pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Inwestor wskazał również, że dla obszaru, na którym zlokalizowana jest inwestycja obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz określił, w jakim zakresie wnioskowana inwestycja nie spełnia jego ustaleń. Dla przedmiotowego terenu obowiązują zapisy Uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVI/339/16 z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice położonej między ulicami: ul. Zamkową i ul. Grobelną (publikacja: Dz. U. Woj. łódz. z dnia 15 lipca 2016 r. Poz. 3185). Obszar przewidywanej inwestycji o pow. 1184 m² zlokalizowany jest w jednostkach planistycznych 2.U oraz KDD. Teren U o przeznaczeniu podstawowym: teren zabudowy usługowej oraz o przeznaczeniu uzupełniającym: zamieszkanie zbiorowe, zabudowa garażowa i gospodarcza oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Przeznaczeniem podstawowym terenu KDD jest teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Z definicji przeznaczenia podstawowego wynika, iż należy przez to rozumieć *rodzaj przeznaczenia terenu w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej, który dominuje na działce budowlanej, jest realizowany w pierwszej kolejności i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania, zaś przeznaczenie uzupełniające to rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia (zabudowy na danej działce budowlanej lub powierzchnia użytkowa w przypadku lokali i pomieszczeń wbudowanych) realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego zajmuje nie więcej niż 70% powierzchni realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu*. Biorąc pod uwagę obowiązujące ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu należy stwierdzić, że opisana we wniosku zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nie jest zgodna z ustaleniami ww. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym jest zlokalizowana. Również część przyjętych dla inwestycji warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wykracza poza wymagania ustalone w planie. Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren objęty inwestycją znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (rozdział 5, §15 pkt 1 ww. uchwały). Ochronie podlega *układ urbanistyczno-architektoniczny, w tym utrwalenie w przestrzeni zasad historycznego rozplanowania oraz historycznych podziałów własnościowych oraz dążenie do zachowania elementów historycznych obszaru przy jednoczesnym uzupełnieniu brakującej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu*. Ponadto, *ochronie widokowej podlegają historyczne dominanty wysokościowe i architektoniczne określone w planie*. Nową zabudowę należy wprowadzić w nawiązaniu do ukształtowanej zachowanej zabudowy poszczególnych działek i zespołów historycznych. Istnieje *zakaz wprowadzania kolorystyki konkurującej z kolorystyką obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków*. Pod takim samym adresem jak planowana inwestycja, na sąsiedniej działce znajduje się budynek

dawnej niemieckiej szkoły elementarnej wpisany do Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Dodatkowo, obszar objęty jest strefą ochrony archeologicznej. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj Dz. U. z 2022 r. poz. 840, ze zm.) zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią jedną z form ochrony zabytków. Na podstawie art. 5 ust. 3 specustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Zgodnie ze *Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianice* (przyjętą uchwałą Nr XXVII/316/12 z dnia 20 czerwca 2012 r. Rady Miejskiej w Pabianicach) obszar, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja jest określony jako: *UC- tereny koncentracji wielofunkcyjnych ogólnomiejskich usług, które obejmują obiekty jak i zespoły obiektów, wymagające wydzielonych terenów i spełniające funkcje ogólnomiejskie lub dzielnicowe. 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.* W związku z tym należy uznać, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium w zakresie swojej funkcji. W analizie istnienia sprzeczności bądź jej braku należy, z uwagi na szczególną lokalizację planowanej inwestycji, wziąć też pod uwagę aspekt ochrony konserwatorskiej tego terenu. Według *Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze wymagającym szczególnej ochrony konserwatorskiej, w strefie o najwyższym poziomie ochrony - strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej. Proponowane wytyczne konserwatorskie dla tej strefy to *ochrona układu urbanistyczno-architektonicznego, w tym historycznych podziałów własnościowych oraz tradycyjnego typu rozplanowania, dążenie do zachowania elementów historycznych obszaru przy jednoczesnym uzupełnieniu zabudowy tam, gdzie jej brakuje, w oparciu o ustalenia konserwatorskie. Działania w zakresie prac w istniejącej tkance budowlanej oraz w zakresie urządzenia przestrzeni publicznej wymagają uzyskania wytycznych oraz uzgodnień konserwatorskich. (...) Nowe obiekty nie powinny wpływać na zatarcie ogólnych cech morfologii zabudowy (historycznych podziałów własnościowych, wysokości zabudowy, parametrów, linii zabudowy). Należy dążyć do ochrony bądź odtworzenia historycznej zabudowy pierzejowej oraz linii regulacyjnych ulic i placów. (..) Nowe działania przestrzenne nie powinny zakłócać spójności zespołów historycznych.* Pod tym samym adresem, co planowana inwestycja znajduje się budynek ujęty w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków – budynek dawnej niemieckiej szkoły elementarnej. Bezpośrednie sąsiedztwo planowanej inwestycji, na wschód i zachód od niej, to obiekty również objęte ochroną konserwatorską poprzez wpisy do rejestru zabytków (budynek Tkalni Centralnej w zespole fabryczno-rezydencjonalnym firmy „Krusche i Ender” nr rej. A/269 oraz kościół ewangelicko-augsburski p.w. św. Piotra i Pawła nr rej. A/45/182), wojewódzkiej ewidencji zabytków (wcześniej wymieniony budynek szkolny i pastorówka kościoła ewangelicko- augsburskiego p.w. św. Piotra i Pawła,) oraz gminnej ewidencji zabytków (budynek fabryczny i maszynownia w Zespole fabryczno-rezydencjonalnym firmy „Krusche i Ender”). Nieruchomości objęte wnioskiem znajdują się również w strefie ochrony archeologicznej. Biorąc pod uwagę powyższe zapisy oraz fakt niezgodnienia przedstawionej inwestycji przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnotowany w dalszej części uzasadnienia, a także argumenty podniesione przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Archiitektoniczną, należy uznać, iż inwestycja w zakresie wymagań ochrony konserwatorskiej określonej w *Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* nie spełnia warunku niesprzeczności ze studium. Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej Rada Miejska podejmując uchwałę

bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ogólnopolskie prognozy demograficzne wykazują tendencje spadkowe w szeregu aspektów z tym związanych. Pogarsza się wiele wskaźników, decydujących o rozwoju ludnościowym gminy. Dotyczy to przede wszystkim niższego poziomu urodzeń, zmniejszania się strumieni migracyjnych oraz pogorszenia struktury wieku. Te ogólnopolskie tendencje pozostają prawdziwe dla województwa łódzkiego oraz dla powiatu pabianickiego. Analizując powyższe wskaźniki należy wziąć jednak pod uwagę, które z nich są możliwe do modyfikacji i z jakich powodów. Niewątpliwie wskaźnikiem tym jest poziom migracji. Należy zauważyć, że zgodnie z prognozami GUS na lata do 2050 r., powiat pabianicki należy do tych nielicznych w Polsce, dla których prognozuje się do roku 2035 wzrost o co najmniej 35 %, zaś do roku 2050 o co najmniej 10 %, ludności w wieku niemobilnym (45-59/64 lata). Wpisuje się to w ogólnopolską tendencję, że najbardziej korzystnym saldem migracji charakteryzować się będą powiaty położone w sąsiedztwie największych miast. Pabianice, jako jedno z większych miast aglomeracji łódzkiej postrzegane jest jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania, zaś prowadzone i planowane inwestycje tę atrakcyjność jeszcze zwiększą. Daje to szanse na zwiększenie salda migracji do wartości korzystniejszych, niż prognozowane. Uatrakcyjnienie zasobu mieszkaniowego stanowić może szansę na przejęcie części migrujących mieszkańców z jeszcze bardziej gęsto zaludnionej Łodzi. Biorąc pod uwagę dużą dysproporcję cen nieruchomości mieszkaniowych między Łodzią a sąsiednimi miastami, co z pewnością jest przyczyną znacznego odpływu ludności z Łodzi i osiedlania się w gminach podłódzkich, działanie takie może doprowadzić do wyboru Pabianic jako miejsca zamieszkania i zmniejszenia w ten sposób ujemnego globalnego salda migracji. Na brak zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych miasta wskazuje też prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice, oszacowanego w Uchwale Nr XXXVII/384/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 16 sierpnia 2021 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pabianice na lata 2022-2026. Zgodnie z tym dokumentem, zasób mieszkaniowy Miasta będzie, w wyniku rozbiórek i sprzedaży lokali, malał (z 3775 lokali w roku 2021 do 3402 lokali w roku 2026). Miasto nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych. Należy wziąć też pod uwagę stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w którym jako „dobry” określono jedynie 1,23 % zasobu (dostateczny: 89,82 %, zły: 7,54 %, lokale do rozbiórki: 1,4 %). Liczba osób oczekujących na mieszkanie przez ostatnie lata pozostaje na podobnym poziomie i w roku 2022 wyniosła 456 rodzin (861 osób), w tym na lokale nietyczasowe 245 rodzin (783 osoby). Na terenie miasta istnieją niezabudowane tereny, na których możliwa jest lokalizacja inwestycji mieszkaniowych. Z przeprowadzonej analizy terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW – zabudowa wielorodzinną, MS – zabudowa śródmiejska, MW/MN – zabudowa wielo- i jednorodzinna oraz MN/MW – zabudowa jedno- i wielorodzinną) wynika, iż niezagospodarowanego terenu w wyżej wymienionych jednostkach przestrzennych jest 5 ha w MS, 13 ha w MW i 116,9 ha w MN/MW. Uwzględniając średnią ilość mieszkańców na jeden hektar (wyznaczoną na podstawie złożonych deklaracji śmieciowych oraz danych dostarczonych przez Pabianicką Spółdzielnię Mieszkaniową) należy przyjąć, iż tereny te mogą przyjąć 500 osób (tereny MS) oraz 2145 osób (tereny MW). Największy obszar (MN/MW), pomimo iż przeznaczony w studium pod zabudowę mieszkaniową, jest do niej zupełnie nieprzygotowany – nie jest wyposażony ani w infrastrukturę techniczną, ani drogową i wymaga dużych nakładów inwestycyjnych ze strony gminy, by taka zabudowa mogła być tam realizowana. Ponadto, lokalizacja tego obszaru – na samych obrzeżach gminy - nie wpisuje się w postulowaną w zasadach zrównoważonego rozwoju tendencję dążenia do wypełniania zabudową już rozpoczętych struktur urbanistycznych i ograniczenie anektowania na cele inwestycyjne

nowych terenów, szczególnie na obrzeżach miast, co przeciwdziałać ma „rozlewaniu się miast”. Jednakże, nawet przy wyżej wskazanej rezerwie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, możliwe są przekształcenia terenów, zlokalizowanych w obszarach centrum i jego bezpośredniego sąsiedztwa, posiadające w studium przeznaczenie podstawowe niemieszkalne, w tereny mieszkalne w takich miejscach, gdzie nie wymaga to dodatkowych nakładów infrastrukturalnych, z bliskim dostępem do komunikacji zbiorczej, podstawowych usług i terenów wypoczynku, i w te uwarunkowania wpisuje się przedmiotowa inwestycja. Podejmując uchwałę organ ma obowiązek wziąć pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy, ale mimo istnienia niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w miejscu, w którym takiego ustalenia domaga się Inwestor, jeżeli przemawiają za tym inne okoliczności. (wyrok z 12 grudnia 2019 r., sygn. II SA/Ke 804/19, II OSK 658/22 - Wyrok NSA, II SA/Bk 778/21 - Wyrok WSA w Białymstoku, II SA/GI 585/22 - Wyrok WSA w Gliwicach, II SA/Lu 658/21 - Wyrok WSA w Lublinie).

Jak wykazuje orzecznictwo, wolą ustawodawcy było pozostawienie rozstrzygnięcia tej kwestii uznaniu organu stanowiącego gminy. Gdyby ustawodawca na gruncie specustawy mieszkaniowej zamierzał "związać" radę gminy obowiązkiem ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, przepis art. 7 ust. 4 tej ustawy uzyskałby inne brzmienie. Takie sformułowanie przepisu pozwala jednak radzie gminy odmówić zgody na lokalizację inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej, nawet, gdy wniosek jest prawidłowy pod względem formalnym, zgodnie z art. 7 ust. 7 i 8 specustawy, oraz spełnione zostały pozostałe wymagane tą ustawą warunki, (II SA/Ke 49/23 - Wyrok WSA w Kielcach, VII SA/Wa 2700/22 - Wyrok WSA w Warszawie). Znaczącą rolę w tym zakresie odgrywają konsultacje oraz współdziałanie z innymi organami (II SA/GI 1114/21 - Wyrok WSA w Gliwicach). Zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 specustawy, pismami z dnia 28 czerwca 2023 r. wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ewid. 5/2, obręb P-13 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, położonych w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6 został przesłany instytucjom właściwym do opiniowania i uzgadniania. Pismem z dnia 28 czerwca 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic poinformował o możliwości przedstawienia opinii w sprawie następujące instytucje i organy, adekwatnie do zakresu, obszaru i lokalizacji terenu objętego wnioskami: 1) Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Pabianicach; 2) Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Pabianicach; 3) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego; 4) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi; 5) Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi; 6) Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Pabianicach; 7) Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Łodzi; 8) Komendę Powiatową Policji w Pabianicach; 9) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejskowy w Łodzi; 10) Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Delegaturę w Katowicach, Wydział Zamiejskowy w Łodzi; 11) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego; 12) Agencję Wywiadu; 13) Nadwiślański Oddział Straży Granicznej; 14) Zarząd Województwa Łódzkiego. W wyznaczonym terminie wpłynęło sześć opinii. Osiem instytucji (Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Pabianicach, Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Komendant Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi, Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Pabianicach, Komenda Powiatowa Policji w Pabianicach, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Katowicach Wydział Zamiejskowy w Łodzi, Agencja Wywiadu, Nadwiślański Oddział Straży Granicznej) nie przedstawiło stanowiska w wyznaczonym terminie – w związku z powyższym (na podstawie art. 7 ust. 13 specustawy) uznaje się to za brak zastrzeżeń do wniosku. Następujące organy opiniujące udzieliły odpowiedzi: 1) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

negatywnie zaopiniowała przygotowane opracowanie. Zdaniem komisji w tym miejscu powinien powstać obiekt, który „pogodzi” architekturę fabryczną i śródmiejsko-mieszkaniową, natomiast zaproponowana forma architektoniczna nie wpisuje się w kontekst otoczenia zarówno, jeśli chodzi o samą bryłę, jak i kolorystykę, materiały wykończeniowe oraz detal architektoniczny. (...) Należy zwrócić uwagę, iż możliwość odtworzenia kwartałów, które zgodnie ze studium położone są w strefie A konserwatorskiej mogą zaburzyć ład przestrzenny poprzez realizację inwestycji w postaci komercyjnie zaprojektowanego bloku w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, który stanie się główną dominantą okolicy. (...) w obecnym kształcie budynek będzie stanowił wątpliwej jakości dominantę tego kwartału, a może nawet zburzyć pożądaną w tym miejscu harmonię widokową z ul. Zamkowej. Projektant nie wykonał nawet próby nawiązania budynkiem do historycznej zabudowy okolicy. (...) Projekt budowlany musi być zgodny z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących m.in. dróg publicznych, a zwłaszcza zachowania odległości budynków od jezdni, co w przypadku projektowanej inwestycji nie jest spełnione. Ponadto, nie wykazano, że projektowany budynek spełnia wymogi p.poż. oraz przepisy odrębne w zakresie zacieniania i nasłoneczniania pomieszczeń mieszkalnych zarówno w projektowanym budynku i wobec okien budynku na sąsiedniej działce. Ponadto, zdaniem Komisji, błędnie określono obszar oddziaływania inwestycji – jako ograniczony jedynie do terenu działki, na której jest zlokalizowana. Inwestor powinien też zapewnić mieszkańcom powierzchnię do rekreacji przydomowej, tym bardziej, że najbliższa okolica jest jej pozbawiona (minimalna wielkość balkonów 2,65 m² też jej nie zapewni, ani tym bardziej, pozbawiona dostępu zieleń na dachu). Należy zwrócić uwagę na wzajemne oddziaływanie projektowanej inwestycji i sąsiadujących z nią usług. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się plac manewrowy oraz miejsce codziennych dostaw do pobliskiego dużego marketu spożywczego oraz duży plac parkingowy obsługujący sąsiednie duże obiekty usługowe (hotel, sala koncertowa, budynki biurowo-handlowe). Taka bliskość zabudowy mieszkaniowej będzie ograniczać rozwój i funkcjonowanie istniejących w sąsiedztwie usług. W związku z tym, należy się liczyć z koniecznością zapewnienia ochrony akustycznej przyszłym mieszkańcom projektowanego budynku, co w projekcie pominięto. Realizacja powyższej zabudowy mieszkaniowej może wyhamować możliwości rozwoju usług zlokalizowanych na sąsiednich działkach i jednocześnie może grozić koniecznością wypłaty przez miasto odszkodowań dla przedsiębiorców prowadzących tam usługi (np. pizzeria, nocne dostawy do handlu wielkopowierzchniowego, sala koncertowa, możliwość urządzenia dużych parkingów na zapleczu budynku Tkalni Centralnej). Lekkomyślne wydanie zgody na realizację projektu skutkować może negatywnymi konsekwencjami w harmonijnym funkcjonowaniu tego rejonu miasta, a także pogłębieniem bałaganu urbanistycznego w otoczeniu obiektów zabytkowych.

2) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 5 lipca 2023 r. znak: WPN.612.837.2023.Bja poinformowała, iż teren objęty wnioskiem znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (...) w związku z powyższym, wydanie opinii przez RDOŚ w powyższej sprawie jest bezzasadne. (...) Należy jednak przeanalizować, czy te działania będą wiązały się z czynnościami podlegającymi zakazom obowiązującym w stosunku do gatunków objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

3) Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem znak: ŁPWIS.NSOZNS.9022.322.2023.AK z dnia 11 lipca 2023 r. pozytywnie zaopiniował przedmiotową inwestycję pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W opinii ŁPWIS planowana zabudowa mieszkaniowa nie będzie uciążliwa dla środowiska naturalnego oraz nie stworzy zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników, jak i otoczenia (...) oraz nie wpłynie negatywnie na zdrowie ludzi.

4) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi pismem nr WwiZ/2459/23 z dnia 7 lipca 2023 r. zgłosił brak uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie.

5) Łódzki Urząd

Wojewódzki w Łodzi Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego pismem znak: ZK-IV.740.1.2023 z dnia 5 lipca 2023 r. poinformował, że brak jest podstawy prawnej dokonania opiniowania ze względu na uchylenie właściwych przepisów. Organ

zaleca uwzględnienie wymogów obrony cywilnej wynikających z nowych przepisów dotyczących ochrony ludności i obrony cywilnej po ich wejściu w życie. 6) Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi działający z up. Zarządu Województwa Łódzkiego poinformował pismem znak: BPPWŁ.ZP.405.9.2023 z dnia 20 lipca 2023 r., iż na dzień wydania pisma Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego, dlatego nie ma możliwości przeprowadzenia oceny przedłożonego projektu i zaopiniowania go przez Zarząd Województwa Łódzkiego w tym zakresie. Prezydent miasta pismem z dnia 28 czerwca 2023 r. wystąpił o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji (mieszaniowej i towarzyszącej) do następujących instytucji i organów, adekwatnie do zakresu, obszaru i lokalizacji terenu objętego wnioskiem: 1) Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; 2) Zarządu Dróg Miejskich. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie odpowiedzi. Organy uzgadniające zajęły następujące stanowisko: 1) Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 10 lipca 2023 r. znak: WUOZ-PP.5151.658.2023.KP, sprostowanym z urzędu postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2023 r. znak: WUOZ-PP.5151.658.2023.KP w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej, nie uzgodnił przedłożonego wniosku. *W ocenie ŁWKZ przedstawione założenia realizacji przedmiotowej inwestycji nie są akceptowalne z konserwatorskiego punktu widzenia i są sprzeczne z ustaleniami studium w odniesieniu do ustaleń dla jednostki przestrzennej, wyznaczonej dla tego terenu i ustanowionej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wprowadzenie nowej zabudowy w teren o ukształtowanej historycznie strukturze przestrzennej powinno odbywać się na zasadzie wpisania się w zastany kontekst urbanistyczny, dostosowania wysokości, skali architektonicznej do zabytkowej zabudowy i zagospodarowania. Wprowadzenie nowych struktur przestrzennych o wysokościach odbiegających od gabarytów zabudowy historycznej jest rozwiązaniem przestrzennie nieuzasadnionym. Rozprzestrzenianie się obiektów wysokościowych w strefie śródmiejskiej realizowanych w trybie tzw. ustawy mieszkaniowej, wyraźnie doprowadzi do zmiany krajobrazu i sylwety miasta oraz spowoduje dysonans przestrzenny, załamanie harmonii i proporcji zabudowy w historycznie ukształtowanych kwartałach. Współczesną zabudowę należy harmonijnie wkomponować w istniejącą tkankę pod względem gabarytów, kompozycji i formy architektonicznej. Nowo projektowany obiekt powinien być ukształtowany w sposób respektujący uwarunkowania związane z zabudową na sąsiednich działkach. Budynek należy zaprojektować tak, aby jego elewacje nie stanowiły konkurencji/ nie dominowały nad budynkami historycznymi i przestrzenią głównej ulicy miasta, natomiast stanowiły neutralne tło dla ekspozycji obiektów zabytkowych. ŁWKZ zajął stanowisko w sprawie zagospodarowania wskazanego terenu w ramach procedury planistycznej uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice położonej między ulicami: ul. Zamkową i ul. Grobelną (przyjętego Uchwałą Nr XXVII/339/16 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 16 czerwca 2016 r.) W świetle powyższego dokumentu realizacja inwestycji przedstawiona w opracowanym wniosku nie uzyskałaby akceptacji. Przedłożony wniosek nie jest zgodny z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.); 2) Zarząd Dróg Miejskich pismem z dnia 5 lipca 2023 r. znak: ZDM-L.dz.-1729/2023 odmówił uzgodnienia przedmiotowej inwestycji ze względu na lokalizację przedmiotowego budynku wielorodzinnego, która nie spełnia kryterium z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.), zgodnie z którym usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze gminnej w terenie zabudowanym wynosi co najmniej 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, a projektowana lokalizacja budynku nie*

spełnia tego kryterium. Stanowisko to zostało podtrzymane pismem znak: ZDM-L.dz.-2103/2023 z dnia 21 sierpnia 2023 r. Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 10 specustawy mieszkaniowej, w dniu 26 czerwca 2023 r. wniosek wraz z koncepcją zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach, wraz z informacją o możliwości i terminie składania uwag do wniosku, i w ten sposób poddany ocenie publicznej. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi do wniosku o następującej treści: 1) Stowarzyszenie „Teraz Pabianice” pismem z dnia 16 lipca 2023 r. zwróciło uwagę, że *projektowana inwestycja nie jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic*. Projektowany budynek nie zakłada funkcji usługowej, dlatego według stowarzyszenia, inwestycja jest sprzeczna ze studium i nie powinna być procedowana. Ponadto, *wnioskowana inwestycja kompletnie pomija aspekt historyczny. W przedstawionej wizualizacji budynek wyraźnie dominuje w otaczającej przestrzeni, a jego wygląd kompletnie nie nawiązuje do istniejącej historycznej zabudowy. (...) Budowa w sposób nieodwracalny zniszczy otoczenie kościoła ewangelicko-augsburskiego, który w osi ul. Zamkowej stanowi jeden z głównych zabytków miasta. Zdominuje także zupełnie wygląd (...) budynku dawnej niemieckiej szkoły elementarnej przy ul. Zamkowej 6.* 2) Lider Klubu Konfederacji Pabianice pismem z dnia 17 lipca 2023 r. w imieniu mieszkańców Pabianic stwierdził, że *proponowany układ urbanistyczny i architektoniczny koncepcji inwestycji budzi zastrzeżenia. Zwarta, biała bryła proponowanego budynku nie wpisuje się w otoczenie, które tworzą kamienice, pofabryczne budynki oraz kościół ewangelicko-augsburski. Taka nowoczesna i nieodpowiednia forma rażąco narusza estetykę centralnej części miasta Pabianic*. W przekonaniu autora, *inwestycja o takim charakterze nie powinna być realizowana w strefach C1 i C3 określonych w standardach urbanistycznych miasta Pabianic*. Na tym obszarze niewątpliwie priorytetem powinno być zachowanie i podkreślenie istniejącej tkanki miejskiej, której charakter determinują historyczne układy architektoniczne. Sugeruje, żeby koncepcja inwestycji została dostosowana do obecnych układów architektonicznych, nawiązując do historii miasta Pabianic. Dzięki temu inwestycja mogłaby stanowić naturalne i spójne uzupełnienie istniejącego krajobrazu miejskiego, a nie rażący z niego wyłom. Wszystkie uzgodnienia, opinie oraz uwagi zostały przekazane Inwestorowi (zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 specustawy), który skorzystał z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej i w dniu 11 sierpnia 2023 r. złożył do urzędu zmodyfikowany wniosek. Wraz z załącznikami został on ponownie sprawdzony pod względem formalnym. Nie spełniał on wymogów formalnych, dlatego pismem z dnia 16 sierpnia 2023 r. wezwano pełnomocnika Inwestora do usunięcia braków. Wniosek został uzupełniony w dniu 30 sierpnia 2023 r. Kompletny wniosek został poddany dalszej procedurze – ponownemu opiniowaniu i uzgadnianiu. Pismem z dnia 5 września 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic poinformował o możliwości przedstawienia opinii w sprawie zmodyfikowanego wniosku wymienione wcześniej instytucje i organy. W wyznaczonym terminie wpłynęło sześć opinii. Osiem instytucji (Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Pabianicach, Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Komendant Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi, Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Pabianicach, Komenda Powiatowa Policji w Pabianicach, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Katowicach Wydział Zamiejscowy w Łodzi, Agencja Wywiadu, Nadwiślański Oddział Straży Granicznej) nie przedstawiło stanowiska w wyznaczonym terminie – w związku z powyższym (na podstawie art. 7 ust. 13 specustawy) uznaje się to za brak zastrzeżeń do zmodyfikowanego wniosku. Następujące organy opiniujące udzieliły odpowiedzi: 1) Miejska Komisja Urbanistyczno-Archiitektoniczna ponownie negatywnie zaopiniowała przygotowane zmodyfikowane opracowanie. *Zdaniem komisji w tym miejscu powinien powstać obiekt, który „pogodzi” architekturę fabryczną i śródmiejsko-mieszkaniową, natomiast*

zaproponowana forma i skala architektoniczna nie wpisuje się wystarczająco w kontekst otoczenia, szczególnie jeśli chodzi o samą bryłę oraz detal architektoniczny. (...)

Projektowany budynek w obecnym kształcie zaburza ład przestrzenny i będzie stanowił wątpliwej jakości dominantę tego kwartału oraz może nawet zburzyć pożądaną w tym miejscu harmonię widokową z ul. Zamkowej. Próba podjęta przez projektanta nawiązania do historycznej zabudowy okolicy jedynie w postaci zastosowania okładziny elewacyjnej z płytek klinkierowych jest, zdaniem Komisji, niewystarczające. Komisja podtrzymała argumenty z opinii z dnia 19 lipca 2023 r. oraz zwróciła uwagę na wpływ inwestycji na istniejącą zieleń wzdłuż ul. Strażackiej (szpaler starych drzew), która jest istotnym walorem tej ulicy i otoczenia. Realizacja projektowanego budynku spowoduje konieczność wycięcia i z biegiem czasu również przycinania połowy koron czterech drzew rosnących wzdłuż nieruchomości z powodu bliskiej odległości budynku od tych drzew. Lekkomyślne wydanie zgody na realizację projektu skutkować może negatywnymi konsekwencjami w harmonijnym funkcjonowaniu tego rejonu miasta, a także pogłębieniem bałaganu urbanistycznego w otoczeniu obiektów zabytkowych.

2) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 13 września 2023 r. znak: WPN.612.1145.2023.Bja poinformowała, iż teren objęty wnioskiem znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (...) w związku z powyższym, wydanie opinii przez RDOŚ w powyższej sprawie jest bezzasadne. (...) Należy jednak przeanalizować, czy te działania będą wiązały się z czynnościami podlegającymi zakazom obowiązującym w stosunku do gatunków objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

3) Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem znak: ŁPWIS.NSOZNS.9022.455.2023.DWŁ z dnia 18 września 2023 r. pozytywnie zaopiniował przedmiotową inwestycję pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W opinii ŁPWIS planowana inwestycja nie będzie uciążliwa dla środowiska naturalnego oraz nie stanowi zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników, jak i otoczenia (...) oraz nie wpłynie negatywnie na zdrowie ludzi.

4) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi pismem nr WwiZ/2269/23 z dnia 7 września 2023 r. zgłosił brak uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie.

5) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego pismem znak: ZK-IV.740.1.2023 z dnia 7 września 2023 r. poinformował, że brak jest podstawy prawnej dokonania opiniowania ze względu na uchylenie właściwych przepisów. Organ zaleca uwzględnienie wymogów obrony cywilnej wynikających z nowych przepisów dotyczących ochrony ludności i obrony cywilnej po ich wejściu w życie.

6) Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi działający z up. Zarządu Województwa Łódzkiego poinformował pismem znak: BPPWŁ.ZP.405.9.2023 z dnia 22 września 2023 r., iż na dzień wydania pisma Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego, dlatego nie ma możliwości przeprowadzenia oceny przedłożonego projektu i zaopiniowania go przez Zarząd Województwa Łódzkiego w tym zakresie. Pismem z dnia 5 września 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic ponownie wystąpił o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji (mieszaniowej i towarzyszącej) do wymienionych wcześniej instytucji i organów, adekwatnie do zakresu, obszaru i lokalizacji terenu objętego wnioskiem. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie odpowiedzi. Organy uzgadniające zajęły następujące stanowisko:

1) Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 20 września 2023 r. znak: WUOZ-PP.5151.914.2023.KP podtrzymał swoje stanowisko i ponownie nie uzgodnił przedłożonego wniosku. W ocenie ŁWKZ przedstawione założenia realizacji przedmiotowej inwestycji nie są akceptowalne z konserwatorskiego punktu widzenia i są sprzeczne z ustaleniami studium w odniesieniu do ustaleń dla jednostki przestrzennej, wyznaczonej dla tego terenu i ustanowionej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, głównie w aspekcie wysokości nowej zabudowy. Zgodnie z zapisami studium wysokość

zabudowy nowych obiektów powinna harmonizować z bezpośrednim otoczeniem, dlatego w związku z brakiem zmiany parametrów nowego budynku, stanowisko ŁWKZ nie uległo zmianie. 2) Zarząd Dróg Miejskich pismem z dnia 22 września 2023 r. znak: ZDM-L.dz.-2450/2023 podtrzymał swoje stanowisko i odmówił uzgodnienia przedmiotowej inwestycji - nie została zachowana odległość projektowanego budynku od jezdni drogi publicznej (podstawa prawna: art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.) oraz z uwagi na istniejący drzewostan w pasie drogowym ul. Strażackiej. (...) istniejące drzewa stanowią cenną wartość historyczną i krajobrazową co potwierdzają zapisy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania terenu. Według opinii inspektora ds. utrzymania pasa drogowego, cięcia pielęgnacyjne drzew pod kątem usunięcia kolizji spowodują utratę ich statyki i w rezultacie uszkodzenie. Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 10 specustawy mieszkaniowej, w dniu 4 września 2023 r. zmodyfikowany wniosek wraz z koncepcją został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach, wraz z informacją o możliwości składania uwag do zmodyfikowanego wniosku i w ten sposób poddany ocenie publicznej. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do wniosku. Fundacja Tilia pismem z dnia 25 września 2023 r. negatywnie oceniła projekt inwestycji. Zwrócono uwagę na szpaler lip przy ul. Strażackiej. Zdaniem fundacji projektowany budynek znacznie ingeruje w strefę korzeniową, jak również w korony drzew usytuowanych najbliżej. Możemy domniemywać, że tak bliskie położenie budynku wymaga zdewastowania większości systemu korzeniowego (..), co może znacząco wpłynąć na statykę tych roślin. (...) Według naszej oceny realizacja projektu w takiej formie przyczyni się do wczesnego zamierania drzew, rosnących w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji. Ponadto w tym przypadku poszczególne drzewa są integralną częścią całego układu szpalerowego. Nawet gdy jedno z drzew ulegnie uszkodzeniu i zacznie zamierać przyczyni się to do zubożenia i zaburzenia całej kompozycji oraz wpłynie negatywnie na harmonijność i estetykę układu. Wszystkie uzgodnienia i opinie zostały przekazane Inwestorowi (zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 specustawy), który tym razem nie skorzystał z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej i nie zmodyfikował wniosku. Mając na uwadze, że wniosek nie został ponownie zmodyfikowany po ponowieniu opiniowania i uzgodnienia inwestycji przedkłada się projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ewid. 5/2, obręb P-13 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, położonych w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6. Po analizie dokumentów zgromadzonych w sprawie stwierdzono, że uwagi Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej wyraźnie wskazują, że projektowany budynek nie wpisuje się w zastany kontekst architektoniczny oraz przestrzenny. Zabudowa nie jest harmonijnie wkomponowana w historyczne, podlegające ochronie konserwatorskiej otoczenie pod względem wysokości, skali i formy architektonicznej. W przedstawionej koncepcji budynek dominuje nad otaczającą zabudową i niewystarczająco nawiązuje do historycznej zabudowy okolicy. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków podkreślił, że warunek dostosowania nowego obiektu do otaczającej historycznej zabudowy wynika z lokalizacji obiektu w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej określonej w studium, co jest też podstawą do stwierdzenia istnienia sprzeczności przedmiotowej inwestycji z jego

ustaleniami. W związku z tym, rozwiązania przyjęte w koncepcji nie są akceptowalne z konserwatorskiego punktu widzenia i są sprzeczne z zapisami studium. Wydanie zgody na realizację projektu może skutkować pogłębieniem bałaganu urbanistycznego w otoczeniu obiektów zabytkowych. Zdaniem Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej powierzchnia rekreacji przydomowej jest niewystarczająca, ponieważ minimalna wielkość balkonów (2,65 m²) jej nie zapewni, a zieleń na dachu pozbawiona jest dostępu. Ponadto,

zdaniem Komisji bliskość zabudowy mieszkaniowej może ograniczać funkcjonowanie i rozwój istniejących w sąsiedztwie usług. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się plac manewrowy i miejsce codziennych dostaw do dużego marketu spożywczego oraz duży parking obsługujący sąsiednie, duże obiekty usługowe (hotel, sala koncertowa, budynki biurowo-handlowe), zaś w projekcie nie odniesiono się do aspektu zapewnienia ochrony akustycznej przyszłym mieszkańcom projektowanego budynku. Realizacja inwestycji mieszkaniowej może utrudnić rozwój usług znajdujących się w sąsiedztwie i może grozić koniecznością wypłaty przez miasto odszkodowań dla okolicznych przedsiębiorców. Wydanie zgody na realizację projektu może skutkować negatywnymi konsekwencjami w harmonijnym funkcjonowaniu centralnego rejonu miasta. Zarząd Dróg Miejskich odmówił uzgodnienia inwestycji ze względu na usytuowanie budynku w odległości mniejszej niż 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, co jest niezgodne z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.). Zdanie to podziela Miejska Komisja Architektoniczno-Urbanistyczna. Ponadto, Miejska Komisja Architektoniczno-Urbanistycznej, Zarząd Dróg Miejskich oraz fundacja Tilia zgłaszają, że realizacja inwestycji z dużym prawdopodobieństwem spowoduje uszkodzenie szpaleru drzew znajdujących się przy ul. Strażackiej na odcinku nieruchomości objętej wnioskiem (4 drzewa). Projektowany budynek zlokalizowany będzie zbyt blisko istniejących drzew i ingerować będzie w ich system korzeniowy oraz korony. Spowoduje to konieczność radykalnego przycięcia znacznej części ich koron oraz korzeni i w konsekwencji może zaburzyć ich statykę, co będzie grozić koniecznością wycięcia drzew. W dobie zmian klimatycznych zieleń w mieście wymaga szczególnej ochrony. Pomimo spełnienia warunków określonych w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zasadniczą i najważniejszą przesłanką do odrzucenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ewid. 5/2, obręb P-13 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, położonych w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6 jest niezgodnienie projektowanej inwestycji przez Zarząd Dróg Miejskich i Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz negatywne opinie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Stanowiska te potwierdzają też sprzeczność projektowanej inwestycji z ustaleniami studium w aspekcie ochrony konserwatorskiej na tym obszarze. Ponadto, dodatkowym argumentem w sprawie są złożone protesty społeczne (trzy uwagi negatywnie oceniające wnioskowaną inwestycję). Celem specustawy było wprowadzenie ułatwień w realizacji inwestycji mieszkaniowych, ale nie kosztem zakłócenia ładu przestrzennego. Studium prezentuje koncepcję rozwoju miasta m.in. dla terenów objętych ochroną konserwatorską. Wedle tej koncepcji strefy ochrony konserwatorskiej wymagają szczególnego zainwestowania, z wprowadzeniem ograniczeń związanych z ochroną konserwatorską szczególnie tego obszaru, który z uwagi na swoje położenie i nasycenie obiektami zabytkowymi stanowi o tożsamości Pabianic. Przyjęta przez Radę w studium polityka rozwoju miasta w tym rejonie wyklucza możliwość akceptacji zaproponowanych przez Inwestora rozwiązań. Wyrazem tego jest uchwała o odmowie lokalizacji przedmiotowej inwestycji. Gmina ma bowiem odmienną koncepcję rozwoju tej części miasta, niż proponuje Inwestor. Przyjęcie takiego stanowiska znajduje również poparcie w orzecznictwie sądowym (por. m.in.

wyroki NSA z 14 października 2020 r., sygn. II OSK 3942/19, z 20 stycznia 2022 r., sygn. II OSK 678/21, z 8 listopada 2022 r., sygn. II OSK 3643/19, II OSK 658/22 - Wyrok NSA). Rada Miejska w Pabianicach, stwierdzając jak w treści uchwały ma też na uwadze stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zawarte w wyroku z dnia 14 października 2020 r. Sygn. Akt II OSK 3942/19 stwierdzające, że uchwała rady gminy podejmowana na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej ma charakter uznaniowy. O uznaniowym charakterze tej uchwały świadczy treść tego przepisu i założenia specustawy

mieszkańciew, a także samodzielność gminy i przysługujące jej władztwo planistyczne. Prawidłowy pod względem formalnym wniosek nie obliguje jeszcze rady gminy do podjęcia uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W wyroku tym wyraźnie zaznaczono: *Punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji Inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentacyjne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.* Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Przedkładana uchwała jest zgodna z przywołaną na wstępie specustawą mieszkaniową oraz Uchwałą nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (zmienioną uchwałą nr LVI/555/22 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 listopada 2022 r.) ale narusza przepisy odrębne - ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.) oraz ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj Dz. U. z 2022 r. poz. 840, ze zm.), a także nie spełnia warunku niesprzeczności ze studium w zakresie jego ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej obszaru, na którym przedmiotowa inwestycja ma być zlokalizowana. Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej Radzie Miejskiej w Pabianicach przedłożono do rozpatrzenia projekt uchwały wraz z załączonym wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz z uzyskanymi opiniami i dokonanyimi uzgodnieniami. W związku z tym, że teren inwestycji jest położony na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice, położonej między ulicami: ul. Zamkową i ul. Grobelną przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVI/339/16 z dnia 16 czerwca 2016 r. - Dz.Urz.Woj.Łódz. z dnia 15 lipca 2016 r. poz. 3185. Mając na uwadze powyższe, Rada Miejska w Pabianicach postanawia odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ewid. 5/2, obręb P-13 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej nr ewid. 3, obręb P-13, położonych w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6.

Skarbnik Miasta Pabianic Katarzyna Muszyńska omówiła projekt uchwały.

Ad. 3

Zaopiniowanie p. uchwały w sprawie zmian budżetu miasta Pabianic na 2023 r. - projekt nr 2 (zał. nr 4)

Uzasadnienie- Zwiększa się plan dochodów o kwotę 207.382,14 zł w następujących pozycjach: dochody bieżące (łącznie kwota 183.503,34 zł) w tym: - zwiększenie dochodów o kwotę 6.140,73 zł, w związku z aneksem nr 4/2023 z dnia 30.09.2021r. zawartym z WFOŚiGW z Łodzi na realizację programu pn. „Czyste powietrze”, - zwiększenie dochodów o kwotę 177.362,61 zł, w związku z większymi niż planowano wpływami z dochodów z tytułu odsetek od środków pieniężnych na rachunkach bankowych i lokatach, dochody majątkowe (łącznie kwota 23.878,80 zł) w tym: - zwiększenie dochodów o kwotę 23.878,80 zł, z tytułu niewykorzystanych środków z wydatków niewygasających. II. Zwiększa się plan wydatków o kwotę 207.382,14 zł w następujących pozycjach: wydatki bieżące (łącznie kwota 83.140,73 zł) w tym: - zwiększenie wydatków związanych z realizacją ich statutowych zadań w Wydziale Inwestycji Miejskich w kwocie 6.140,73 zł (prowadzenie punktu konsultacyjno - informacyjnego programu pn. „Czyste powietrze”), - zwiększenie wydatków o kwotę 77.000,00 zł w Wydziale Infrastruktury Technicznej i Komunikacji w grupie wydatków związanych z realizacją ich statutowych zadań

(konserwacja urządzeń wodnych, opłaty wodne), wydatki majątkowe (łącznie kwota zwiększenia per saldum 154.591,41 zł) w tym: - zwiększenie wydatków o kwotę 213.000,00 zł, na zadaniu inwestycyjnym pn. „Przebudowa dróg gminnych” w Zarządzie Dróg Miejskich, - zmniejszenie wydatków o kwotę 58.408,59 zł, na zadaniu pn. „Budowa kolektora sanitarnego” w Wydziale Infrastruktury Technicznej i Komunikacji.

Głosowanie :za pozytywnym zaopiniowaniem projektu uchwały–7, przeciw – 0, wstrzymało się – 0. Przyjęto.

Naczelnik Wydziału Infrastruktury Technicznej i Komunikacji Marcin Chmielewski przedstawił projekt uchwały.

Ad. 4

Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie przyjęcia przez Miasto Pabianice prowadzenia zadania z zakresu bieżącego i zimowego utrzymania drogi wojewódzkiej nr 482 na terenie Miasta Pabianic w zakresie elementów wybudowanych w ramach projektu „Modernizacja i rozwój komunikacji miejskiej w Pabianicach” - ul. Łaska i Partyzancka (Zał. Nr 5)

Uzasadnienie- W związku z zakończeniem realizacji projektu „Modernizacja i rozwój komunikacji miejskiej w Pabianicach” w aspekcie budowy dróg rowerowych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 482 na ul. Partyzanckiej i Łaskiej konieczne jest zawarcie porozumienia z Województwem Łódzkim na przejęcie funkcji zarządzania wybudowanymi fragmentami w tzw. okresie trwałości projektu. Zgodnie z art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych zarządzanie drogami publicznymi może być przekazywane między zarządcami w trybie porozumienia, regulującego w szczególności wzajemne rozliczenia finansowe. Bieżące i zimowe utrzymanie drogi dla rowerów i chodnika jest jednym z elementów zarządzania drogami publicznymi. Dlatego w celu właściwego utrzymania drogi rowerowej z chodnikiem w pasie drogi wojewódzkiej niezbędne jest zawarcie porozumienia z Zarządem Województwa Łódzkiego. Pozwalają na to również przepisy ustaw o samorządzie gminnym i samorządzie województwa. Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Głosowanie :za pozytywnym zaopiniowaniem projektu uchwały–7, przeciw – 0, wstrzymało się – 0. Przyjęto.

Przewodnicząca Komisji Grażyna Wójcik - czy wszystko mamy skończone ze ścieżkami rowerowymi?

Naczelnik Wydziału Infrastruktury Technicznej i Komunikacji Marcin Chmielewski potwierdził, że tak.

W związku z nieobecnością Pani Naczelnik Agnieszki Pietrowskiej komisja przystąpiła do omawiania dwóch projektów uchwał, gdyż poprawki są techniczne narzucone przez Łódzki Urząd Wojewódzki.

Ad. 5

Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości położonych na terenie miasta Pabianice i zagospodarowania tych odpadów (zał. Nr 6).

uzasadnienie -Niniejszy projekt uchwały w sprawie szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości położonych na terenie miasta Pabianice i zagospodarowania tych odpadów został przygotowany z uwzględnieniem zastrzeżeń wniesionych w dniu 8 sierpnia 2023 r.

przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi do uchwały Nr LXVII/647/23 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 lipca 2023 r. Projekt uchwały został zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach. Mając na uwadze powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały przez Radę Miejską w Pabianicach

Głosowanie : za pozytywnym zaopiniowaniem projektu uchwały –7, przeciw – 0, wstrzymało się – 0. Przyjęto.

Ad. 6

Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wprowadzenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Pabianice (Zał. Nr 7)

uzasadnienie -Niniejszy projekt Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Pabianice został przygotowany z uwzględnieniem zastrzeżeń wniesionych w dniu 8 sierpnia 2023 r. przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi do uchwały Nr LXVII/648/23 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 lipca 2023 r. Projekt Regulaminu został zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach. Mając na uwadze powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały przez Radę Miejską w Pabianicach.

Głosowanie : za pozytywnym zaopiniowaniem projektu uchwały –7, przeciw – 0, wstrzymało się – 0. Przyjęto.

Naczelnik Wydziału Ochrony Środowiska Agnieszka Pietrowska -uwagi Wojewody dotyczą całości uchwał, Wojewoda poprawił je kompleksowo np. w PSZOK-u może być tylko to co wynika stricte z ustawy, a inne rozwiązania mogą być tylko w wewnętrznym regulaminie.

Ad. 7

Sprawy różne.

Załączniki ujęte w protokole są do wglądu w Biurze Rady Miejskiej.

Na tym zakończono posiedzenie o godz. 14.45.

Protokółowała:

Monika Ludziejewska

Przewodniczyła:

Grażyna Wójcik