

Protokół Nr 68/24

z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Inwestycji, które odbyło się w dniu 19.01.2024 r. godz. 8.30, 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 66/23 z 7.12.2023 r, Nr 67/23 z 19.12.2023 r. nie było uwag, przyjęto.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki Renata Sielczak – omówiła projekt uchwały.

Ad. 2

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

Uzasadnienie- do uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ewid. 5/2, obręb P-13, położonej w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej ulicy Strażackiej, nr ewid. 3, obręb P-13 Przedmiotem regulacji jest odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ewid. 5/2, obręb P-13, położonej w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej ulicy Strażackiej, nr ewid. 3, obręb P-13, 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 inwestycji (jednostki obszarowe 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538, z 2023 r. poz. 553, 803, 1688 i 2029), 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 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, położonej w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej ulicy Strażackiej, nr ewid. 3, obręb P-13, 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 w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Pismo zostało odebrane w dniu 6 czerwca 2023 r. Wnioskodawca ustosunkował się do wezwania pismem z dnia 17 czerwca 2023 r. (data wpływu do UMP: 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 wymagania 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 spełniał 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 objął analizę powiązań 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 (załącznik nr 8 do wniosku); 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 (załącznik nr 9 do wniosku); 3) oświadczenie, że wersja elektroniczna wniosku o ustalenie realizacji inwestycji mieszkaniowej, koncepcji i wszystkich załączników w formacie PDF jest identyczna jak złożona wersja papierowa (załącznik nr 10 do wniosku); 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 (t.j. Dz.U. 2023 poz. 2778) - art. 17 ust. 2 pkt 1 specustawy (załącznik nr 11 do wniosku). Wniosek Inwestora spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określone w art. 17 specustawy, a także wymagania 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. (planowana inwestycja zlokalizowana 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 (załącznik nr 6 do wniosku); 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 537, ze zm.) 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. (załącznik nr 5 do wniosku); 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 (załącznik nr 4 do wniosku); 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2778): 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 Pabianic w zaświadczeniu z dnia 2 grudnia 2022 r. znak: EKS.4424.139.2022 (załącznik nr 7 do wniosku). Informacje zostały uaktualnione zaświadczeniem Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 20 listopada 2023 r. (załącznik bez numeru) oraz oświadczeniem pełnomocnika z dnia 24 października 2023 r. (załącznik nr 7A do wniosku); 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 (załącznik nr 18 do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej). Przy ponownej modyfikacji wniosku planowaną liczbę mieszkańców projektowanego budynku zmniejszono do 59 osób; 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 (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 (załącznik nr 3 do wniosku); 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 zostanie 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 (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. Określone w studium 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 wpis do rejestru zabytków (budynek Tkalni Centralnej w zespole fabryczno-rezydencjonalnym firmy „Krusche i Ender” pod nr rej. A/269 oraz kościół ewangelicko-augsburski p.w. św. Piotra i Pawła pod 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 gęściej 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 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 rodzin oczekujących na mieszkanie przez ostatnie lata pozostaje na podobnym poziomie. Na dzień 31 grudnia 2022 r. na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice oczekiwało 214 rodzin. 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 jednej 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, obszar ten zlokalizowany jest na samych obrzeżach gminy, zaś racjonalnej jest sytuować nową zabudowę, w pierwszej kolejności, jako uzupełniającą w obszarach już wyposażonych w infrastrukturę techniczną. 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 zbiorowej, podstawowych usług i terenów wypoczynku. 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, położonej w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej ulicy Strażackiej nr ewid. 3, obręb P-13, 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 wnioskiem: 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 pismem z dnia 19 lipca 2023 r. negatywnie zaopiniowała wniosek wraz z koncepcją. 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. (...) projektowany budynek w obecnym kształcie będzie stanowił wątpliwej jakości dominantę tego kwartału, a może i również 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 między innymi dróg publicznych, a zwłaszcza zachowania odległości budynków od jezdni, co w przypadku projektowanej inwestycji nie jest spełnione. Ponadto, nie wykazano, aby 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 zieleni 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 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 4 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 uchylene 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 pismem znak: BPPWŁ.ZP.405.9.2023 z dnia 20 lipca 2023 r. poinformował, 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 Pabianic pismem z dnia 28 czerwca 2023 r. wystąpił o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji (mieszkaniowej 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 Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

(dalej: 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 na 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. Nowoprojektowany 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 XXVI/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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840); 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 został opublikowany 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 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 pisma, 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 wylom. 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 w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania - 21 sierpnia 2023 r. Wniosek został uzupełniony w dniu 30 sierpnia 2023 r. W przedłożonym, zmodyfikowanym wniosku i koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zmieniono m.in. materiały wykończeniowe elewacji (ich kolorystykę i układ) oraz wizualizacje. Kompletny wniosek został poddany dalszej procedurze – kolejnej publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej (w dniu 4 września 2023 r.) oraz 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 Wojewódzkiej 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 -Architektoniczna 20 września 2023 r. ponownie negatywnie zaopiniowała przygotowany zmodyfikowany wniosek wraz z koncepcją. 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, niewystarczająca. Komisja podtrzymała argumenty z opinii z dnia 19 lipca 2023 r. oraz zwróciła uwagę na wpływ inwestycji na istniejącą zielen 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 podtrzymała swoje stanowisko przedłożone w piśmie z dnia 5 lipca 2023 r. znak: WPN.612.837.2023.BJa. 3) Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem znak: ŁPWIS.NSOZNS.9022.455.2023.DWŁ z dnia 18 września 2023 r.

podtrzymał swoje stanowisko przedłożone w piśmie z dnia 11 lipca 2023 r. znak: ŁPWIS.NSOZNS.9022.322.2023.AK i pozytywnie zaopiniował przedmiotową inwestycję pod względem wymagań higienicznych oraz zdrowotnych. 4) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi pismem nr WwiZ/2269/23 z dnia 7 września 2023 r. ponownie 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. ponownie 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 pismem znak: BPPWŁ.ZP.405.9.2023 z dnia 22 września 2023 r. poinformował, 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 zmodyfikowanym 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. 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, który znajduje się po tej stronie drzew, 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, opinie oraz uwagi zostały przekazane Inwestorowi (zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 specustawy), który po raz drugi skorzystał z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej i w dniu 25 października 2023 r. złożył do urzędu ponownie zmodyfikowany wniosek. Po sprawdzeniu jego kompletności, pismem z dnia 27 października 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 z dnia 31 października 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic wezwał wnioskodawcę do usunięcia braków oraz naniesienia koniecznych korekt wniosku. Wezwanie doręczono w dniu 7 listopada 2023 r. Wniosek został uzupełniony w dniu 21 listopada 2023 r. (data nadania dokumentu na poczcie). W przedłożonym, ponownie zmodyfikowanym wniosku i koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wprowadzono m. in. niżej wymienione zmiany: uaktualniono zaświadczenie Prezydenta Miasta Pabianic o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkół podstawowych (znak: EKS.1610.103.2023 z dnia 20 listopada 2023 r.) oraz dodano oświadczenie pełnomocnika z dnia 24 października 2023 r. w tej samej sprawie, zmieniono wymiary budynku (elewacja frontowa została odsunięta o 1 m od ulicy Strażackiej, a wysokość budynku obniżono o 1 m), wykonano obudowane wyjście z klatki schodowej na zielony dach i dodano wokół niego balustradę, zmieniono balustrady balkonowe na ażurowe, zmieniono rysunki elewacji oraz wizualizacje i dodano „Inwentaryzację zadrzewienia i opinię dendrologiczną” oraz „Analizę zacieniania i przesłaniania”. Zmniejszono również powierzchnię użytkową niektórych mieszkań oraz planowaną liczbę mieszkańców budynku do 59 osób. Kompletny wniosek, który wpłynął do urzędu w dniu 23 listopada 2023 r. został poddany dalszej procedurze – kolejnej publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej (w dniu 28 listopada 2023 r.) oraz ponownemu opiniowaniu i uzgadnianiu. Pismem z dnia 28 listopada 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic poinformował o możliwości przedstawienia opinii w sprawie ponownie 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 ponownie zmodyfikowanego wniosku. Następujące organy opiniujące udzieliły odpowiedzi: 1) Miejska Komisja Urbanistyczno -Architektoniczna 14 grudnia 2023 r. negatywnie zaopiniowała ponownie zmodyfikowany wniosek wraz z koncepcją. Mimo kolejnej modyfikacji materiał dotyczący lokalizacji ww. inwestycji mieszkaniowej, zdaniem Komisji, nadal nie rozwiewa wątpliwości wskazanych w poprzednich opiniach z dnia: 19 lipca 2023 r. oraz 20 września 2023 r. (...) Realizacja projektowanego budynku jeśli nie doprowadzi do całkowitej degradacji 4 drzew, to spowoduje konieczność znacznego cięcia ich koron i naruszenia korzeni, a z biegiem czasu również ciągłego przycinania wschodniej strony koron tych drzew rosnących wzdłuż nieruchomości, z powodu zbyt bliskiej odległości budynku od nich.(...) Pomimo wycofania budynku o metr od linii rozgraniczającej drogi, zdaniem Komisji, jest to mało znaczące w odbiorze widoku pierzei ulicy Strażackiej. W narożniku z ul. Zamkową znajduje się charakterystyczny zabytkowy budynek, który powinien być elementem dominującym w pierzei tej ulicy, a po realizacji ww. inwestycji przestanie taką funkcję pełnić, zostanie zdominowany przez wyższą, bardziej masywną i usytuowaną bliżej ulicy bryłę projektowanego budynku objętego inwestycją mieszkaniową. Dlatego, zdaniem Komisji, pożądane byłoby dostosowanie linii zabudowy do tej wyznaczonej przez zachodnią elewację budynku historycznego. Pomimo obniżenia bryły budynku zastosowanie balustrady wokół tarasu sprawia, że budynek nadal góruje nad otoczeniem,

sprawa wrażenie obiektu wyższego. (...) 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. (...) Komercyjnie zaprojektowany blok w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, który stanie się główną dominantą okolicy, zaburza wytworzony tu ład przestrzenny – projektowany budynek w obecnym kształcie 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 podtrzymuje też zastrzeżenia dotyczące relacji projektowanej funkcji mieszkaniowej oraz usługowej, która jest jedyną funkcją w całym otoczeniu Inwestycji mieszkaniowej, zaś najbliższe zlokalizowane budynki mieszkalne, to kamienice po przeciwnej stronie ul. Zamkowej, 75 m od terenu inwestycji.(...) bliskość zabudowy mieszkaniowej będzie ograniczać rozwój i funkcjonowanie istniejących w sąsiedztwie usług. Poza tym powoduje to konieczność zapewnienia ochrony akustycznej przyszłym mieszkańcom projektowanego budynku, co w projekcie pominięto. 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 grudnia 2023 r. znak: WPN.612.1612.2023.BJa podtrzymała swoje stanowisko i 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 14 grudnia 2023 r. ponownie pozytywnie zaopiniował przedmiotową inwestycję pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W opinii ŁPWIS planowana inwestycja 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/4708/23 z dnia 4 grudnia 2023 r. podtrzymał swoje stanowisko i nie zgłosił uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie. 5) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego pismem znak: ZK-IV.745.1.2023 z dnia 4 grudnia 2023 r. ponownie 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 pismem znak: BPPWŁ.ZP.405.9.2023 z dnia 12 grudnia 2023 r. poinformował, 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 28 listopada 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic ponownie wystąpił o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji (mieszkaniowej i towarzyszącej) do wymienionych wcześniej instytucji i organów, adekwatnie do zakresu, obszaru i lokalizacji terenu objętego ponownie zmodyfikowanym wnioskiem. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie odpowiedzi. Organy uzgadniające zajęły następujące stanowisko: 1) Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 20 grudnia 2023 r. znak: WUOZ-PP.5151.1199.2023.KP podtrzymał swoje stanowisko i ponownie nie uzgodnił przedłożonego wniosku. W ocenie ŁWKZ: zgodnie z zapisami Studium wysokość zabudowy nowych obiektów powinna harmonizować

z bezpośrednim otoczeniem, dlatego też w związku z niewielką zmianą parametrów nowego budynku, stanowisko ŁWKZ nie ulega zmianie. Analiza wysokości nowej zabudowy względem parametrów istniejących, zabytkowych budynków, wskazuje, że nadal projektowany obiekt będzie stanowił dominantę. (...) Przedstawione założenia realizacji przedmiotowej inwestycji nie są akceptowalne z konserwatorskiego punktu widzenia i sprzeczne z ustaleniami Studium w odniesieniu do ustaleń dla jednostki przestrzennej wyznaczonej dla tego terenu i ustanowionej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, głównie w aspekcie nowej zabudowy. Przedłożony wniosek nie jest zgodny z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (...). 2) Zarząd Dróg Miejskich pismem z dnia 18 grudnia 2023 r. znak: ZDM-L.dz.-3408/2023 podtrzymał swoje stanowisko i odmówił uzgodnienia przedmiotowej inwestycji – Według ZDM: 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 28 listopada 2023 r. ponownie zmodyfikowany wniosek wraz z koncepcją został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach, wraz z informacją o możliwości składania uwag do ponownie zmodyfikowanego wniosku i w ten sposób poddany ocenie publicznej. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi: 1) Fundacja Tilia pismem z dnia 19 grudnia 2023 r. ponownie negatywnie oceniła projekt inwestycji. Zwrócono uwagę na szpaler lip przy ul. Strażackiej. Zdaniem fundacji w sytuacji przyjęcia inwestycji w przedstawionej formie, skutkowałoby to przycięciem koron drzew minimum o 2 metry, co stanowi drastyczną ingerencję. Ponadto, utrzymywanie koron w określonej formie wymagałoby regularnego cięcia, co znacząco przyczyniłoby się do osłabienia roślin. (...) twierdzenie dotyczące niewielkich cięć poprawiających statykę drzewa nie ma w tym przypadku zastosowania, ponieważ redukcja korony drzew w takim wymiarze nie jest niewielkim cięciem. Nie jest prawdą twierdzenie, iż w Strefie Ochrony Drzewa nie planuje się prac budowlanych mających wpływ na system korzeniowy czy konary drzew, ponieważ, aby ten warunek został spełniony elewacja budynku musiałaby się zaczynać minimum 9,5 metra od skrajni drogi.(...) Pozostaje wątpliwym twierdzenie, iż elementy zewnętrzne takie jak balkony, zjazd, chodnik, dojścia, schody nie wchodzi w kolizję skoro sama linia elewacji budynku jest kolizyjna, a przecież elementy zewnętrzne budynku są jeszcze bardziej wysunięte w kierunku drzew. W opinii dendrologicznej nie uwzględniono instalacji doprowadzających media do budynku. Mając powyższe na uwadze, przedstawiona opinia dendrologiczna budzi duże wątpliwości, co do swojej rzetelności i wiarygodności. 2) Stowarzyszenie Teraz Pabianice pismem z dnia 19 grudnia 2023 r. przedstawiło uwagi, zgodnie z którymi obiekt nadal dominuje wysokościowo nad istniejącą zabytkową zabudową w otoczeniu kościoła ewangelicko-augsburskiego pw. św. Piotra i Pawła. Podtrzymujemy uwagę, że wbrew twierdzeniom wnioskodawcy projektowana inwestycja nie jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic. (...) Biorąc pod uwagę art. 5 ust. 3 specustawy wniosek jako sprzeczny ze Studium... w ogóle nie powinien być procedowany. 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 po raz kolejny wniosku. Mając na uwadze, że wniosek nie został po raz kolejny 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, położonej w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej ulicy Strażackiej, nr ewid. 3, obręb P-13. Po analizie dokumentów zgromadzonych w sprawie stwierdzono, że stanowisko Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Miejskiej Komisji Architektoniczno- Urbanistycznej wyraźnie wskazują, że projektowany

budynek, pomimo wprowadzonych w trakcie procedowania kolejnych modyfikacji, nie wpisuje się w zastany kontekst architektoniczny oraz przestrzenny. Projektowana 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. Dodatkowo projektowana inwestycja nie jest zgodna z zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wydanie zgody na realizację projektu może skutkować pogłębieniem bałaganu urbanistycznego w otoczeniu obiektów zabytkowych. Zdaniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej 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 też 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. Ponadto, Miejska Komisja Urbanistyczno- Architektoniczna, 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. 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, opinie oraz uwagi zostały przekazane Inwestorowi (zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 specustawy), który po raz drugi skorzystał z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej i w dniu 25 października 2023 r. złożył do urzędu ponownie zmodyfikowany wniosek. Po sprawdzeniu jego kompletności, pismem z dnia 27 października 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 z dnia 31 października 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic wezwał wnioskodawcę do usunięcia braków oraz naniesienia koniecznych korekt wniosku. Wezwanie doręczono w dniu 7 listopada 2023 r. Wniosek został uzupełniony w dniu 21 listopada 2023 r. (data nadania dokumentu na pocztę). W przedłożonym, ponownie zmodyfikowanym wniosku i koncepcji urbanistyczno- architektonicznej wprowadzono m. in. niżej wymienione zmiany: uaktualniono zaświadczenie Prezydenta Miasta Pabianic o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkół podstawowych (znak: EKS.1610.103.2023 z dnia 20 listopada 2023 r.) oraz dodano oświadczenie pełnomocnika z dnia 24 października 2023 r. w tej samej sprawie, zmieniono wymiary budynku (elewacja frontowa została odsunięta o 1 m od ulicy

Strażackiej, a wysokość budynku obniżono o 1 m), wykonano obudowane wyjście z klatki schodowej na zielony dach i dodano wokół niego balustradę, zmieniono balustrady balkonowe na ażurowe, zmieniono rysunki elewacji oraz wizualizacje i dodano „Inwentaryzację zadrzewienia i opinię dendrologiczną” oraz „Analizę zacieniania i przesłaniania”. Zmniejszono również powierzchnię użytkową niektórych mieszkań oraz planowaną liczbę mieszkańców budynku do 59 osób. Kompletny wniosek, który wpłynął do urzędu w dniu 23 listopada 2023 r. został poddany dalszej procedurze – kolejnej publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej (w dniu 28 listopada 2023 r.) oraz ponownemu opiniowaniu i uzgadnianiu. Pismem z dnia 28 listopada 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic poinformował o możliwości przedstawienia opinii w sprawie ponownie 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 ponownie zmodyfikowanego wniosku. Następujące organy opiniujące udzieliły odpowiedzi: 1) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna 14 grudnia 2023 r. negatywnie zaopiniowała ponownie zmodyfikowany wniosek wraz z koncepcją. Mimo kolejnej modyfikacji materiał dotyczący lokalizacji ww. inwestycji mieszkaniowej, zdaniem Komisji, nadal nie rozwiewa wątpliwości wskazanych w poprzednich opiniach z dnia: 19 lipca 2023 r. oraz 20 września 2023 r. (...) Realizacja projektowanego budynku jeśli nie doprowadzi do całkowitej degradacji 4 drzew, to spowoduje konieczność znacznego cięcia ich koron i naruszenia korzeni, a z biegiem czasu również ciągłego przycinania wschodniej strony koron tych drzew rosnących wzdłuż nieruchomości, z powodu zbyt bliskiej odległości budynku od nich.(...) Pomimo wycofania budynku o metr od linii rozgraniczającej drogi, zdaniem Komisji, jest to mało znaczące w odbiorze widoku pierzei ulicy Strażackiej. W narożniku z ul. Zamkową znajduje się charakterystyczny zabytkowy budynek, który powinien być elementem dominującym w pierzei tej ulicy, a po realizacji ww. inwestycji przestanie taką funkcję pełnić, zostanie zdominowany przez wyższą, bardziej masywną i usytuowaną bliżej ulicy bryłę projektowanego budynku objętego inwestycją mieszkaniową. Dlatego, zdaniem Komisji, pożądane byłoby dostosowanie linii zabudowy do tej wyznaczonej przez zachodnią elewację budynku historycznego. Pomimo obniżenia bryły budynku zastosowanie balustrady wokół tarasu sprawia, że budynek nadal góruje nad otoczeniem, sprawia wrażenie obiektu wyższego. (...) 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. (...) Komercyjnie zaprojektowany blok w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, który stanie się główną dominantą okolicy, zaburza wytworzony tu ład przestrzenny – projektowany budynek w obecnym kształcie 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 podtrzymuje też zastrzeżenia dotyczące relacji projektowanej funkcji mieszkaniowej oraz usługowej, która jest jedyną funkcją w całym otoczeniu Inwestycji mieszkaniowej, zaś najbliższe zlokalizowane budynki mieszkalne, to kamienice po przeciwnej stronie ul. Zamkowej, 75 m od terenu inwestycji.(...) bliskość zabudowy mieszkaniowej będzie ograniczać rozwój i funkcjonowanie istniejących w sąsiedztwie

usług. Poza tym powoduje to konieczność zapewnienia ochrony akustycznej przyszłym mieszkańcom projektowanego budynku, co w projekcie pominięto. 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 grudnia 2023 r. znak: WPN.612.1612.2023.BJa podtrzymała swoje stanowisko i 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 14 grudnia 2023 r. ponownie pozytywnie zaopiniował przedmiotową inwestycję pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W opinii ŁPWIS planowana inwestycja 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/4708/23 z dnia 4 grudnia 2023 r. podtrzymał swoje stanowisko i nie zgłosił uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie.

5) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego pismem znak: ZK-IV.745.1.2023 z dnia 4 grudnia 2023 r. ponownie 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 pismem znak: BPPWŁ.ZP.405.9.2023 z dnia 12 grudnia 2023 r. poinformował, 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 28 listopada 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic ponownie wystąpił o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji (mieszkaniowej i towarzyszącej) do wymienionych wcześniej instytucji i organów, adekwatnie do zakresu, obszaru i lokalizacji terenu objętego ponownie zmodyfikowanym wnioskiem. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie odpowiedzi. Organy uzgadniające zajęły następujące stanowisko:

1) Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 20 grudnia 2023 r. znak: WUOZ-PP.5151.1199.2023.KP podtrzymał swoje stanowisko i ponownie nie uzgodnił przedłożonego wniosku. W ocenie ŁWKZ: zgodnie z zapisami Studium wysokość zabudowy nowych obiektów powinna harmonizować z bezpośrednim otoczeniem, dlatego też w związku z niewielką zmianą parametrów nowego budynku, stanowisko ŁWKZ nie ulega zmianie. Analiza wysokości nowej zabudowy względem parametrów istniejących, zabytkowych budynków, wskazuje, że nadal projektowany obiekt będzie stanowił dominantę. (...) Przedstawione założenia realizacji przedmiotowej inwestycji nie są akceptowalne z konserwatorskiego punktu widzenia i sprzeczne z ustaleniami Studium w odniesieniu do ustaleń dla jednostki przestrzennej wyznaczonej dla tego terenu i ustanowionej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, głównie w aspekcie nowej zabudowy. Przedłożony wniosek nie jest zgodny z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (...).

2) Zarząd Dróg Miejskich pismem z dnia 18 grudnia 2023 r. znak: ZDM-L.dz.-3408/2023 podtrzymał swoje stanowisko i odmówił uzgodnienia przedmiotowej inwestycji – Według ZDM: 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 28 listopada 2023 r. ponownie zmodyfikowany wniosek wraz z koncepcją został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach, wraz z informacją o możliwości składania uwag do ponownie zmodyfikowanego wniosku i w ten sposób poddany ocenie publicznej. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi: 1) Fundacja Tilia pismem z dnia 19 grudnia 2023 r. ponownie negatywnie oceniła projekt inwestycji. Zwrócono uwagę na szpaler lip przy ul. Strażackiej. Zdaniem fundacji w sytuacji przyjęcia inwestycji w przedstawionej formie, skutkowałoby to przycięciem koron drzew minimum o 2 metry, co stanowi drastyczną ingerencję. Ponadto, utrzymywanie koron w określonej formie wymagałoby regularnego cięcia, co znacząco przyczyniłoby się do osłabienia roślin. (...) twierdzenie dotyczące niewielkich cięć poprawiających statykę drzewa nie ma w tym przypadku zastosowania, ponieważ redukcja korony drzew w takim wymiarze nie jest niewielkim cięciem. Nie jest prawdą twierdzenie, iż w Strefie Ochrony Drzewa nie planuje się prac budowlanych mających wpływ na system korzeniowy czy konary drzew, ponieważ, aby ten warunek został spełniony elewacja budynku musiałaby się zaczynać minimum 9,5 metra od skrajni drogi.(...) Pozostaje wątpliwym twierdzenie, iż elementy zewnętrzne takie jak balkony, zjazd, chodnik, dojścia, schody nie wchodzą w kolizję skoro sama linia elewacji budynku jest kolizyjna, a przecież elementy zewnętrzne budynku są jeszcze bardziej wysunięte w kierunku drzew. W opinii dendrologicznej nie uwzględniono instalacji doprowadzających media do budynku. Mając powyższe na uwadze, przedstawiona opinia dendrologiczna budzi duże wątpliwości, co do swojej rzetelności i wiarygodności. 2) Stowarzyszenie Teraz Pabianice pismem z dnia 19 grudnia 2023 r. przedstawiło uwagi, zgodnie z którymi obiekt nadal dominuje wysokościowo nad istniejącą zabytkową zabudową w otoczeniu kościoła ewangelicko-augsburskiego pw. św. Piotra i Pawła. Podtrzymujemy uwagę, że wbrew twierdzeniom wnioskodawcy projektowana inwestycja nie jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic. (...) Biorąc pod uwagę art. 5 ust. 3 specustawy wniosek jako sprzeczny ze Studium... w ogóle nie powinien być procedowany. 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 po raz kolejny wniosku. Mając na uwadze, że wniosek nie został po raz kolejny 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, położonej w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej ulicy Strażackiej, nr ewid. 3, obręb P-13. Po analizie dokumentów zgromadzonych w sprawie stwierdzono, że stanowisko Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Miejskiej Komisji Architektoniczno- Urbanistycznej wyraźnie wskazują, że projektowany budynek, pomimo wprowadzonych w trakcie procedowania kolejnych modyfikacji, nie wpisuje się w zastany kontekst architektoniczny oraz przestrzenny. Projektowana 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. Dodatkowo projektowana inwestycja nie jest zgodna z zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wydanie zgody na

realizację projektu może skutkować pogłębieniem bałaganu urbanistycznego w otoczeniu obiektów zabytkowych. Zdaniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej 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 też 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. Ponadto, Miejska Komisja Urbanistyczno- Architektoniczna, 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, jak również 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, zmienionej Uchwałą Nr LVI/555/22 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 listopada 2022 r., zasadniczą i najważniejszą przesłanką do odrzucenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ewid. 5/2, obręb P-13, położonej w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej ulicy Strażackiej, nr ewid. 3, obręb P-13 jest nieuzgodnienie 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 - wnioskowana inwestycja budzi zastrzeżenia w zakresie ochrony istniejących drzew przyulicznych oraz wpisania się w kontekst historyczny najbliższego otoczenia. 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 Miejską 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 również 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 mieszkaniowej, a także samodzielność gminy i przysługujące jej władztwo planistyczne. Prawidłowy pod względem formalnym wniosek nie obliuguje 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. 17 specustawy mieszkaniowej Radzie Miejskiej w Pabianicach przedłożono do rozpatrzenia projekt uchwały wraz z załączonym wnioskiem (dwukrotnie modyfikowanym) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz z uzyskanymi opiniami i dokonanymi 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, położonej w Pabianicach przy ul. Zamkowej 6 oraz inwestycji towarzyszącej na fragmencie działki drogowej ulicy Strażackiej, nr ewid. 3, obręb P-13.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki Renata Sielczak- jest to kolejna 3 uchwała wg. specustawy, długie losy wniosku bo od ub. roku. ponieważ były braki i musiał go inwestor uzupełnić. 17.06.2023 został opublikowany w BIP i poddany procedurze specustawy i wysłany do uzgodnień i opiniowania, większość nie miała zastrzeżeń. ZDM i konserwator zabytków mieli zastrzeżenia, dookoła są same usługi, konserwator uważa, że jest to sprzeczne ze studium bo tam są zabytkowe budynki, a ZDM uważa, że skoro inwestycja nie jest realizowana w trybie planu miejscowego to powinna spełnić inne warunki między innymi ustawy o drogach publicznych, i odległość budynku od drogi powinna być 6 m a jest 5 m, ponadto drzewa trzeba byłoby mocno przyciąć co zachwieje ich statykę. Dwie fundacje zgłosiły też swoje uwagi., Drugi wniosek był złożony w sierpniu o zmianie elewacji. Każda opinia wysyłana inwestorom i może się z nią zapoznać. Mieszkań miało być 25 i tyle miejsc parkingowych

Głosowanie :za pozytywnym zaopiniowaniem projektu uchwały (czyli nie ustalenia lokalizacji inwestycji) –5, przeciw – 0, wstrzymało się – 1. Przyjęto.

Ad. 3

Sprawy różne.

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

Na tym zakończono posiedzenie o godz. 8.45.

Protokółowała:

Monika Ludziejewska

Przewodniczyła:

Grażyna Wójcik

