

**Wnioskodawca:**

Z I S NIERUCHOMOŚCI ZAWADZKI  
SPÓŁKA KOMANDYTOWA  
95-200 Pabianice ul. Żwirki i Wigury 19a  
Pełnomocnik w sprawie:  
Krotowski Tomasz Pracownia Architektoniczna  
ul. Uroczą 1, 95-080 Tuszyn  
Kontakt służbowy: 501387273

*(korekta wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej złożonego w dniu 24.09.2024r.  
w związku z wezwaniem nr UR-I.670.1.1.2024 z dnia 27.09.2024r. oraz wezwaniem z dnia 09.10.2024r.)*

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

**WNIOSEK O PODJĘCIE UCHWAŁY O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI  
MIESZKANIOWEJ POD NAZWĄ :**

**Budowa zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 3-kondygnacyjnych z lokalami usługowymi i garażami w kondygnacji podziemnej zabudowy wraz z jednoczesną budową parkingów zewnętrznych, wiat stanowiących zadaszenie parkingów, dojazdów, dojeżdż do budynków, infrastruktury technicznej oraz urządzeniem ogólnodostępnych, nieogrodzonych, urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji i sportu na terenie działki o nadanym numerze ewidencyjnym: 403/2 (obręb 0011 P-11) położonej w miejscowości Pabianice, przy ul. Zaradzyńskiej i Milej**



***Opracowano na podstawie :***

- ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195);
- uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.11.2021r. poz. 5075) ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22);
- opinii prawnej nt. możliwości złożenia wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej wraz z załącznikami przy ul. Zaradzyńskiej i ul. Miłej w mieście Pabianice w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 poz. 195) z dnia 10.06.2024r.

*Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice na terenie działki nr ew. 403/2 (obręb P-11) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2024.195)*

### **Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej:**

**Nazwa inwestycji:** budowa zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 3-kondygnacyjnych z lokalami usługowymi i garażami w kondygnacji podziemnej zabudowy wraz z jednoczesną budową parkingów zewnętrznych, wiat stanowiących zadaszenie parkingów, dojazdów, dojść do budynków, infrastruktury technicznej oraz urządzeniem ogólnodostępnych, nieogrodzonych, urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji i sportu na terenie działki o nadanym numerze ewidencyjnym: 403/2 (obręb 0011 P-11) położonej w miejscowości Pabianice, przy ul. Zaradzyńskiej i Miłej.

**Lokalizacja:** działka nr ew.: 403/2 (obręb P-11) położona miejscowości Pabianice, przy ul. Zaradzyńskiej, w powiecie Pabianickiej w województwie łódzkim

**Inwestor:** *Z I S NIERUCHOMOŚCI ZAWADZKI SPÓŁKA KOMANDYTOWA 95-200 Pabianice, ul. Żwirki i Wigury 19a*



*Zdj. 1 – Zdjęcie lotnicze wykonane na podstawie portalu google maps – widok terenu inwestycji od strony południowej (teren inwestycji w granicach działki nr ew. 403/2 oznaczony pomarańczową linią)*





Zdj. 2 – Zdjęcie lotnicze wykonane na podstawie portalu google maps – widok terenu inwestycji od strony północno – wschodniej (teren inwestycji w granicach działki nr ew. 403/2 oznaczony pomarańczową linią)

**Spełniając wymóg ustawy z art. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195), inwestor oświadcza, iż inwestycja mieszkaniowa o którą wnioskuje nie będzie realizowana na tym samym obszarze co inwestycje, o których mowa w:**

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311.),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 697, 731),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 979, 2029.),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2024 r. poz. 1286.),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 604, 834, 1222.),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 274.),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 412, 834.),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199.),
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2024 r. poz. 285.),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz.U. 2017 poz. 990),

- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 545, 834.),
- 13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 405, 834.),

**Spełniając wymogi z art. 5 ust. 1, 2, 3, 3a ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) inwestor oświadcza, iż inwestycja mieszkaniowa o którą wnioskuje:**

- 1) nie zostanie zlokalizowana na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) nie zostanie zlokalizowana na terenach stanowiących otuliny form ochrony przyrody, rodzinne ogródki działkowe i obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (dla terenu działki nr ew. 403/2 położonej w obrębie P-11 na terenie m. Pabianice nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego);
- 4) nie zostanie zlokalizowana w odległości, o której mowa w art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317), lub większej, jeżeli taka została ustalona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

**Spełniając wymogi z art. 7 ust. 2, 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) inwestor oświadcza, iż inwestycja mieszkaniowa o którą wnioskuje:**

- 1) zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XLIV/443/01 z dnia 31.05.2001 r. oraz zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r., działka nr ew. 403/2 nie jest przeznaczona pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub lokalnym.
- 2) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, działka 403/2 położona jest w granicach administracyjnych miasta Pabianice na terenie obrębu P-11.

**Zakres wniosku na podstawie art. 7 ust. 7 pkt od 1 do 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195)**

- I.** Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 1, granice terenu objętego wnioskiem w ramach działki nr ew.: 403/2 (obręb P-11) położonej w Pabianicach i obszaru na który inwestycja mieszkaniowa będzie oddziaływać przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 500 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego wniosku.
- II.** Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 2 planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań określa się zgodnie z poniższym:
  - 1) minimalna: **4500,00m<sup>2</sup>**
  - 2) maksymalna: **5300,00m<sup>2</sup>**
- III.** Spełniając wymóg ustawowy z art. 7 ust. 7 pkt. 3 planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań dla wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej określa się zgodnie z poniższym:
  - 1) minimalna: **80**
  - 2) maksymalna: **87**
- IV.** Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 4 określa się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową i usługową dopuszczony na podstawie art. 3 ustawy zgodnie z poniższym:

Inwestycja mieszkaniowa dotyczy realizacji od 3 do 5 lokali usługowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym realizowanych w ramach II i III etapu realizacji inwestycji o łącznej powierzchni użytkowej równej: **od 265,0m<sup>2</sup> do 300,0m<sup>2</sup>**.

Zgodnie z art. 3. w/w ustawy:

*„ Art. 3 Działalność handlową i usługową można realizować w ramach:*

- 1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej,*
- 2) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m2 pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.”*

Powierzchnię użytkową mieszkań określono na :

- 1) maksymalna – **4500,00m<sup>2</sup>**
- 2) minimalna – **5300,00m<sup>2</sup>**

Biorąc pod uwagę powyższe dane należy stwierdzić, że % udział sumarycznej powierzchni użytkowej lokali usługowych o łącznej minimalnej powierzchni użytkowej równej **265,0m<sup>2</sup>** w stosunku do wnioskowanej minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań równej **4500,00m<sup>2</sup>** wynosi wymagane **5%**, natomiast % udział sumarycznej powierzchni użytkowej lokali usługowych o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej równej **300,0m<sup>2</sup>** w stosunku

do wnioskowanej maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań równej **5300,00m<sup>2</sup>** wynosi **5%**.

W związku z powyższym warunek z art. 3 specustawy mieszkaniowej należy uznać za spełniony.

**V. Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 5 określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji mieszkaniowej zgodnie z poniższym:**

Działka nr ew. 403/2 stanowiąca teren inwestycji, położona w mieście Pabianice na terenie gm. Pabianice przy ulicy Zaradzyńskiej w obrębie P-11 stanowi teren poprodukcyjny, wchodzący w skład kompleksu terenu składającego się na funkcjonującą od lat 30-40 cegielnię (cegielnię zamknięto na początku lat 90). Teren inwestycji jest w chwili obecnej niezabudowany. W ramach terenów biologicznie czynnych przy południowej granicy terenu inwestycji zinwentaryzowano niski drzewostan oraz roślinność ruderalną, którą w części przeznaczono do usunięcia oraz w części do rewitalizacji w ramach urządzania terenów biologicznie czynnych na potrzeby inwestycji mieszkaniowej. Zakres inwestycji obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 3-kondygnacyjnych z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi w bryłę budynku w ramach kondygnacji podziemnej wraz z jednoczesną budową parkingów zewnętrznych, dojazdów, dojeżdż do budynku, infrastruktury technicznej oraz urządzenie terenów rekreacyjnych i biologicznie czynnych. Teren inwestycji położony jest w obszarze z dostępem do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i kanalizacji deszczowej. W południowej części terenu inwestycji znajduje się fragment instalacji kanalizacyjnej przeznaczony do likwidacji. Działka posiada dostęp do dróg publicznych (ul. Zaradzyńska i ul. Miła). Teren inwestycji posiada istniejący zjazd indywidualny z ul. Zaradzyńskiej przewidziany do likwidacji. Docelowo teren inwestycji planuje się przekształcić na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową realizowaną w postaci lokali usługowych (przewidziano od 3 do 5 lokali usługowych o sumarycznej pow. użytkowej nie większej niż 300,0m<sup>2</sup>). Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji mieszkaniowej przedstawiono w formie graficznej na załącznikach nr 2 i 3 dołączonych do niniejszego wniosku oraz szczegółowo opisano w koncepcji urbanistyczno – architektonicznej stanowiącej załącznik nr 5 do niniejszego wniosku.

**Szczegółowy zakres zmian w dotychczasowym sposobie uzbrojenia terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji mieszkaniowej**

W ramach inwestycji zaplanowano wykonanie instalacji zewnętrznych i przyłączy na terenie własnym inwestora zgodnie z poniższym:

- 1) projektowane przyłącze do miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) projektowane przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej wraz z budową stacji transformatorowej Sn/Nn;
- 4) projektowane przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) projektowane przyłącze do miejskiej sieci gazowej;

**Szczegółowy zakres zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji mieszkaniowej**

Projekt przewiduje rewitalizację terenów przemysłowych (teren dawnej cegielni) oraz ich przekształcenie na tereny o podstawowej funkcji mieszkaniowej w ramach realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z infrastrukturą komunikacyjną, techniczną

niezbędną do obsługi zabudowy mieszkalnej i rekreacyjną. Uzupełniając projekt przewiduje realizację funkcji usługowo-handlowej w ramach lokali usługowych (przewiduje się od 3 do 5 lokali o całkowitej pow. użytkowej nie większej niż 300m<sup>2</sup>) w parterze budynków mieszkalnych oraz urządzenie terenów rekreacyjnych i biologicznie czynnych wokół zabudowy oraz na powierzchni dachu garażu podziemnego. Zapewniono minimalną odległość projektowanych budynków od granic z działkami budowlanymi wynoszącą 4,0m. Na działce nr ew. 403/2 zaprojektowano dojścia i dojazdy obsługujące projektowane budynki. Dostęp do garaży podziemnych będzie zapewniony poprzez 2 projektowane rampy. We wschodniej części działki zaprojektowano parking dla samochodów osobowych, częściowo osłonięty wiatami oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych. Dla całej inwestycji przewidziano od 140 do 151 miejsc postojowych z czego do 55 miejsc parkingowych na terenie działki nr ew. 403/2, do 96 miejsc parkingowych w garażach podziemnych (w tym od 5 do 10 miejsc przeznaczono dla osób niepełnosprawnych oraz 4 miejsca postojowe przewidziano do obsługi lokali usługowych).

Tab. 1 Zakres inwestycji realizowany w trybie specustawy mieszkaniowej

Zakres inwestycji realizowany w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195 z późniejszymi zmianami) w granicach działki nr ew. 403/2 (obręb P-11)	
<b>Zespół zabudowy wielorodzinnej</b>	<p>Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych składającego się z trzech trzykondygnacyjnych budynków połączonych garażami podziemnymi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Budynek A zlokalizowany w południowo – zachodniej części działki. Jest to budynek 3 – kondygnacyjny, na każdej z kondygnacji przewidziano lokale mieszkalne oraz pomieszczenia gospodarcze. W środkowej części budynku znajduje się klatka schodowa z windą przelotową, zapewniająca dostęp do wszystkich kondygnacji mieszkalnych oraz do garażu podziemnego. Główne wejście do budynku znajduje się w ścianie zachodniej.</li> <li>Budynek B zlokalizowany w południowo – wschodnim narożniku działki. Jest to budynek 3 – kondygnacyjny. Wschodnią część parteru stanowią lokale usługowe rozdzielone w środkowej części budynku przez klatkę schodową z windą przelotową. W zachodniej części parteru oraz na piętrach 1 i 2 zaprojektowano lokale mieszkalne i pomieszczenia gospodarcze. Główne wejście do budynku znajduje się w ścianie wschodniej.</li> <li>Budynek C zlokalizowany wzdłuż ul. Zaradzyńskiej w północno – wschodniej części działki. Jest to budynek 3 – kondygnacyjny. We wschodniej części budynku znajdują się 2 klatki schodowe z windą przelotową, zapewniające dostęp do wszystkich kondygnacji mieszkalnych oraz do garażu podziemnego. Główne wejścia do budynku znajdują się w ścianie wschodniej. Parter budynku stanowią lokale mieszkalne, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia techniczne oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych dostępne z zewnątrz. W południowej części parteru zaprojektowano lokale usługowe.</li> </ol>



	W każdym z mieszkań zaprojektowano balkon lub taras. Dla części mieszkań znajdujących się w parterach budynków przewidziano tarasy i ogródki prywatne.
<b>Infrastruktura komunikacyjna</b>	Budowa dojazdów, dojeżdż do budynków mieszkalnych wielorodzinnego, miejsc parkingowych oraz wyznaczonych punktów odbierania odpadów stałych na ogólnej powierzchni do 2878,73m <sup>2</sup>
	Budowa parkingów i garaży w sumarycznej liczbie od 140 do 151 miejsc postojowych i garażowych na ogólnej powierzchni do 1937,0m <sup>2</sup> (w tym do 55 miejsc parkingowych zewnętrznych na terenie inwestycji o pow. do 715m <sup>2</sup> i do 96 miejsc garażowych urządzonych w kondygnacji podziemnej zabudowy mieszkalnej);
<b>Infrastruktura towarzysząca (tereny rekreacyjne, biologicznie czynne, inne)</b>	<p>1. Urządzenie terenów biologicznie czynnych o sumarycznej powierzchni dla całej inwestycji wynoszącej od minimum 2713,0m<sup>2</sup> (30% powierzchni terenu inwestycji) do maksimum 3186,85m<sup>2</sup> (35,24% powierzchni terenu inwestycji) z czego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 324,84m<sup>2</sup> (648,68m<sup>2</sup>*0,5) – stanowią tereny biologicznie czynne urządzone na dachu garażu podziemnego (w całkowitej powierzchni biologicznie czynnej zawiera się powierzchnia dachu, która wynosi 648,68 m<sup>2</sup> - 50% tej powierzchni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej ze względu na urządzenie zielonego dachu ekstensywnego na powierzchni 648,68 m<sup>2</sup>);</li> <li>2) 1656,45m<sup>2</sup> – stanowią tereny biologicznie czynne urządzone jako ogólnodostępne, nieogrodzone, urządzone tereny wypoczynku, rekreacji i sportu tj.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• plac zabaw o pow. 36,62m<sup>2</sup> (całkowita pow. placu zabaw wynosi 73,23m<sup>2</sup>, jednakże ze względu na położenie plac zabaw na dachu garażu podziemnego stanowiącego łącznik pomiędzy budynkiem A i B pow. biologicznie czynna została policzony w 50 % tj. 73,23m<sup>2</sup>*0,5 = 36,62 m<sup>2</sup>);</li> <li>• plac zabaw o pow. 48,90m<sup>2</sup>;</li> <li>• siłownia zewnętrzna o ogólnej pow. 62,50m<sup>2</sup> z czego minimum 50% powierzchni tj. 31,25m<sup>2</sup> stanowić będą urządzone tereny biologicznie czynne;</li> <li>• urządzone tereny zieleni z nasadzeniami roślin całorocznych oraz małą architekturą wypoczynkową (teren parku osiedlowego) o pow. 1539,68 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>3) do 1205,56m<sup>2</sup> - stanowią inne tereny biologicznie czynne (powierzchnie trawników, nasadzeń zieleni, ogródki prywatne itp.);</li> </ol> <p>2. Budowa punktu selektywnej zbiórki odpadów (w zakresie zgodnym z zapotrzebowaniem inwestora określonym na etapie pozwolenia na budowę);</p> <p>3. Budowa wiat stanowiących zadaszenie zewnętrznych miejsc parkingowych (przewiduje się budowę od 1 do 5 wiat o łącznej pow. do 210m<sup>2</sup>);</p> <p>4. Budowa 2 ramp;</p>

	<p>5. Rezerwa terenu dla trafostacji (w zakresie zgodnym z zapotrzebowaniem inwestora określonym na etapie pozwolenia na budowę);</p> <p>6. Budowa/urządzenie murków i ogrodzenia (w zakresie zgodnym z zapotrzebowaniem inwestora określonym na etapie pozwolenia na budowę);</p> <p>7. Budowa/urządzenie skarp (w zakresie zgodnym z zapotrzebowaniem inwestora określonym na etapie pozwolenia na budowę);</p>
<b>Infrastruktura techniczna</b>	Budowa odcinków sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządców sieci w granicach działki objętej wnioskiem o lokalizację inwestycji mieszkaniowej (tj. zakres przyłączy wodno - kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych na działce nr ew. 403/2);

Tab. 2 Zakres inwestycji realizowany poza zakresem specustawy mieszkaniowej w trybach zwykłych przewidzianych w prawie

<p><b>Zakres inwestycji realizowany na podstawie art. 1 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195), poza zakresem specustawy mieszkaniowej w trybach zwykłych przewidzianych w prawie.</b></p>	
<b>Budowa zjazdu publicznego, urządzenie odcinka ul. Milej</b>	Budowa zjazdu publicznego oraz urządzenie odcinka ul. Milej – zarządca drogi będzie organem uzgadniającym warunki i zakres inwestycji dotyczącej obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy mieszkaniowej dot. zwłaszcza budowy/lokalizacji zjazdu i ewentualnej budowy odcinka nawierzchni ul. Milej, realizacja zjazdu i urządzenie odcinka drogi będą realizowane w ramach odrębnego opracowania drogowego realizowanego w trybie zwykłym przewidzianym w przepisach odrębnych, dopuszczonym na podstawie art. 1 ust. 2 specustawy mieszkaniowej (działka nr ew. 213/35 na której planuje się lokalizację zjazdu przeznaczona jest w obowiązującym mpzp pod pas drogowy)
<b>Infrastruktura techniczna</b>	Budowa sieci infrastruktury technicznej – sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządców sieci, część infrastruktury technicznej poza terenem objętym wnioskiem o lokalizację inwestycji mieszkaniowej będzie realizowana na podstawie odrębnego opracowania poza zakresem specustawy mieszkaniowej w trybie zwykłym przewidzianym w przepisach odrębnych, dopuszczonym na podstawie art. 1 ust. 2 specustawy mieszkaniowej (tj. zakres przyłączy wodno - kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych poza teren działki 403/2);

Tab.3 Bilans danych powierzchniowych dla zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej:

<b>Dane powierzchniowe i architektoniczne zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b>	
Łączna powierzchnia użytkowa Budynku A, B, C	9338,78 m <sup>2</sup>
Łączna powierzchnia zabudowy	od minimum 2450 m <sup>2</sup> do maksimum 2740 m <sup>2</sup>
Łączna powierzchnia działki 403/2	9043 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna	od minimum 2713,0 m <sup>2</sup> (30% powierzchni terenu inwestycji) do maksimum 3186,85 m <sup>2</sup> (35,24% powierzchni terenu inwestycji)
Powierzchnia utwardzona	2878,73m <sup>2</sup>
<b>Wymiar całkowity budynku</b>	
Budynek A	17,15 m x 43,25 m z tolerancją +/- 10%
Budynek B	18,80 m x 33,05 m z tolerancją +/- 10%
Budynek C	18,80 m x 75,97 m z tolerancją +/- 10%
Liczba kondygnacji nadziemnych	3 kondygnacje (parter + 2 pełne kondygnacje)
Liczba kondygnacji podziemnych	1 kondygnacja
Wysokość całkowita budynków w najwyższym punkcie	od minimum 10,0m do maksimum 11,04m budynek niski (N)
Liczba mieszkań	od minimum 80 do maksimum 87
w tym:	mieszkania o pow. < 60 m <sup>2</sup>
	mieszkania o pow. > 60 m <sup>2</sup>

Tab. 4 Sumaryczny bilans powierzchniowy i ilościowy dla całej inwestycji

Sumaryczny bilans powierzchniowy i ilościowy dla całej inwestycji	
Powierzchnia zabudowy w m <sup>2</sup> dla 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych	od minimum 2450 m <sup>2</sup> do maksimum 2740 m <sup>2</sup>
Kubatura zabudowy brutto	39626,79m <sup>3</sup>
Kubatura zabudowy netto	26524,42m <sup>3</sup>
Całkowita powierzchnia użytkowa dla 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych	9338,78m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa mieszkań dla 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych	od minimum 4500,0m <sup>2</sup> do maksimum 5300,0 m <sup>2</sup>
Liczba lokali mieszkalnych	od minimum 80 do maksimum 87
Liczba lokali usługowych	od minimum 3 do maksimum 5
Całkowita powierzchnia użytkowa dla lokali usługowych	od minimum 265,0m <sup>2</sup> do maksimum 300,0m <sup>2</sup>
<b>Sumaryczna powierzchnia zabudowy w m<sup>2</sup>: od minimum 2450,0 m<sup>2</sup> do maksimum 2740,0 m<sup>2</sup></b>	
<b>Powierzchnia utwardzona naziemna w m<sup>2</sup> : 2878,73m<sup>2</sup></b>	
w tym:	1122,71m <sup>2</sup> - powierzchnia komunikacji wewnętrznej tj. dojazdu do budynków, parkingów, punktów zbiórki odpadów + 715,0m <sup>2</sup> powierzchni parkingów zewnętrznych;
	713,05 m <sup>2</sup> - powierzchnia chodników;
	243,91 m <sup>2</sup> – pow. tarasów naziemnych;
	84,06 m <sup>2</sup> – pow. pozostałych utwardzeń (miejsce gromadzenia odpadów stałych, rezerwa terenu dla trafostacji, murki i ogrodzenia);
<b>Sumaryczna powierzchnia miejsc parkingowych i garażowych: 1937,0m<sup>2</sup></b>	
w tym:	miejsca parkingowe w ramach parkingów otwartych (do 715,0m <sup>2</sup> );
	miejsca postojowe urządzone w piwnicy budynków mieszkalnych (do 1225,5m <sup>2</sup> );
<b>Powierzchnia biologicznie czynna w m<sup>2</sup>: od minimum 2713,0 m<sup>2</sup> (30% powierzchni terenu inwestycji) do maksimum 3186,85 m<sup>2</sup> (35,24% powierzchni terenu inwestycji)</b>	
w tym:	324,84m <sup>2</sup> (648,68m <sup>2</sup> *0,5)m <sup>2</sup> - tereny biologicznie czynne urządzone na dachu garażu podziemnego (w całkowitej powierzchni biologicznie czynnej zawiera się powierzchnia dachu, która wynosi 648,68m <sup>2</sup> - 50% tej powierzchni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej ze względu na urządzenie zielonego dachu ekstensywnego na powierzchni 648,68 m <sup>2</sup> );

	<p>1656,45m<sup>2</sup> - tereny biologicznie czynne urządzone jako ogólnodostępne, nieogrodzone, urządzone tereny wypoczynku, rekreacji i sportu tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• plac zabaw o pow. 36,62m<sup>2</sup> (całkowita pow. placu zabaw wynosi 73,23m<sup>2</sup>, jednakże ze względu na położenie plac zabaw na dachu garażu podziemnego stanowiącego łącznik pomiędzy budynkiem A i B pow. biologicznie czynna została policzona w 50 % tj. 73,23 m<sup>2</sup>*0,5 = 36,62m<sup>2</sup>);</li> <li>• plac zabaw o pow. 48,90m<sup>2</sup>;</li> <li>• siłownia zewnętrzna o ogólnej pow. 62,50m<sup>2</sup> z czego minimum 50% powierzchni tj. 31,25m<sup>2</sup> stanowić będą urządzone tereny biologicznie czynne;</li> <li>• urządzone tereny zieleni z nasadzeniami roślin całorocznych oraz małą architekturą wypoczynkową (teren parku osiedlowego) o pow. 1539,68 m<sup>2</sup> ;</li> </ul> <p>do 1205,56m<sup>2</sup> - inne tereny biologicznie czynne (powierzchnie trawników, nasadzeń zieleni, ogródki prywatne itp.);</p>
miejsca parkingowe zewnętrzne	do 55
miejsca postojowe urządzone w garażu podziemnym	do 96
Wskaźnik liczby miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny	<p>1,5 (dla mieszkań o pow. &lt; 60 m<sup>2</sup>)</p> <p>2 (dla mieszkań o pow. &gt; 60 m<sup>2</sup>)</p>
Liczba miejsc postojowych zarezerwowanych na powierzchnię usługową	<p>4</p> <p>(całkowitą pow. usługową ustalono w zakresie od 265 m<sup>2</sup> do 300 m<sup>2</sup> wobec czego 1 miejsce postojowe przypada na pow. od minimum 66,25m<sup>2</sup> do maksimum 75,0m<sup>2</sup>)</p>
<b>Powierzchnia całkowita terenu inwestycji w m<sup>2</sup>: 9043m<sup>2</sup></b>	

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

Teren inwestycji zlokalizowany jest w części miasta Pabianice uzbrojonej w sieci infrastruktury technicznej tj:

- 1) wodne (wo – sieć wodociągowa ogólna);
- 2) kanalizacyjne (ks – sieć kanalizacji sanitarnej);
- 3) gazowe (gn – sieć gazowa niskoprężna (niskiego ciśnienia);
- 4) elektroenergetyczne (eN – sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia);
- 5) telekomunikacyjne (t- sieć telekomunikacyjna);

Na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor uzyskał warunki przyłączenia do miejskich sieci infrastrukturalnych wydane przez zarządców tych sieci odpowiednio do zgłoszonego we wnioskach zapotrzebowania związanego z zamiarem realizacji inwestycji



mieszkaniowej, uzyskane warunki przyłączenia jednoznacznie wskazują, iż istniejące sieci infrastruktury technicznej są dobrze rozwinięte i pozwalają na kompleksową obsługę projektowanej inwestycji. Uzyskane warunki potwierdzają możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ew. 403/2. Kopie warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej stanowią załącznik nr 13 do niniejszego wniosku.

Przedstawione poniżej obliczenia oparto na wymogach norm:

- PN-B-01707:1992 - Instalacje kanalizacyjne – Wymagania w projektowaniu;
- PN-EN 12056-2: grudzień 2002 Systemy kanalizacji grawitacyjnej wewnątrz budynków. Część 2: Kanalizacja sanitarna, projektowanie układu i obliczenia;
- PN-B-01706:1992 Instalacje wodociągowe – Wymagania w projektowaniu PN-EN 806-3:2006. Wymagania dotyczące wewnętrznych instalacji wodociągowych do przesyłu wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi - Część 3: Wymiarowanie przewodów - Metody uproszczone;

oraz przepisach rozporządzeń:

- Obwieszczenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 9 maja 2024r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;

*Tab. 5 Wykaz warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej wraz ze wskazaniem miejsca włączenia do sieci*

Warunki przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej		
	Warunki zaopatrzenia w energię elektryczną ustalono na podstawie warunków wydanych przez zarządcę sieci PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice, ul. Piłsudskiego 19, 95-200 Pabianice, dla każdego z trzech etapów realizacji inwestycji mieszkaniowej	
	1.	Warunki przyłączenia nr 24-D8/WP/03506 z dnia 25.07.2024r dla Podmiotów IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4V oraz umowa nr 24-D8/UP/03506 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• budynek wielolokalowy A;</li> <li>• miejsce przyłączenia: linia SN relacji Żdżary pole 4 Żdżary</li> <li>• moc przyłączenia: 125,00 kW;</li> </ul>

<b>Energia elektryczna</b>	<p>Warunki przyłączenia nr 24-D8/WP/05121 z dnia 11.09.2024r. dla Podmiotów IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4V oraz umowa nr 24-D8/UP/05121 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu:</p> <p>2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• budynek wielolokalowy B;</li> <li>• miejsce przyłączenia: linia SN relacji Żdżary pole 4 Żdżary</li> <li>• moc przyłączenia: 183,00 kW;</li> </ul> <p>3.</p> <p>Warunki przyłączenia nr 24-D8/WP/05130 z dnia 11.09.2024r dla Podmiotów IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4V oraz umowa nr 24-D8/UP/05130 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• budynek wielolokalowy C;</li> <li>• miejsce przyłączenia: linia SN relacji Żdżary pole 4 Żdżary</li> <li>• moc przyłączenia: 209,00 kW;</li> </ul>
<b>Sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna</b>	<p>Możliwość obsługi inwestycji w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej potwierdzono w ramach uzyskanych warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nr TSA/7020/67/24 z dnia 10.06.2024r. wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp z o.o. dla zasilania posesji położonej w Pabianicach przy ul. Zaradzyńskiej:</p> <p>Przyłącze do sieci wodociągowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• miejsce przyłączenia do sieci wodociągowej: wykonać z końcówki istniejącego wodociągu Ø 160 PE-HD znajdującego się w ul. Miłej (na działce nr 213/35)</li> <li>• maksymalna ilość dostarczanej wody dla celów sanitarnych 3,92 l/s;</li> <li>• maksymalna ilość dostarczanej wody dla celów p.poż 3,0 l/s;</li> </ul> <p>Przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• miejsce przyłączenia do sieci kanalizacyjnej: w rejonie posesji</li> <li>• nr ew. 403/2 obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej, w ul. Miłej (213/25) istnieje kanał sanitarny Ø 200 PVC, włączenie do sieci nastąpi poprzez wbudowanie studni Ø &gt;1000/ na końcówce istniejącej sieci, na przyłączy kanalizacji sanitarnej na terenie posesji w odległości mx 10m za linią regulacyjną należy zlokalizować studnię rewizyjną Ø 1,0-1,2m;</li> <li>• maksymalna ilość ścieków bytowych: 14,4 l/s;</li> </ul>
<b>Kanalizacja deszczowa</b>	<p>Możliwość obsługi inwestycji w zakresie odprowadzania wód deszczowych z powierzchni utwardzonych potwierdzono w ramach uzyskanych warunków przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej nr TSA/7020/105/24 z dnia 20.08.2024r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Miejsce włączenia: w rejonie ulic Miła/Zaradzyńska obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej, w ul Miłej (dz. 213/35) istnieje końcówka sieci kanalizacji deszczowej Ø 315 (na wysokości dz. 213/36), rozbudowę kanału deszczowego w ul. Miłej należy zaprojektować w oparciu o w/w końcówkę utrzymując na całej długości średnicę Ø 315mm;</li> <li>• Szacowane zapotrzebowanie: max 57,56 l/s;</li> </ul>

<b>Sieć gazowa</b>	<p>Możliwość obsługi inwestycji w zakresie infrastruktury gazowej potwierdzono w ramach uzyskanych warunków przyłączenia do sieci nr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Warunki techniczne nr WJ00/0000125347/00001/2024/00000 z dnia 10.09.2024r. (budynek A);</li> <li>• Warunki techniczne nr WJ00/0000125355/00001/2024/00000 z dnia 10.09.2024r. (budynek B);</li> <li>• Warunki techniczne nr WJ00/0000125361/00001/2024/00000 z dnia 10.09.2024r. (budynek C);</li> </ul> <p>wydanych przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi ul. Targowa 18, 90-042 Łódź dla zasilenia posesji położonej w Pabianicach przy ul. Zaradzyńskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Miejsce włączenia do sieci: punkt wyjścia z systemu gazowego;</li> <li>• Obszar rozliczeniowy ciepła spalania: (ORCS) CS050002;</li> <li>• Obliczeniowa moc przyłączeniowa dla poszczególnych budynków wynosi dla budynku A: 17m<sup>3</sup>/h, dla budynku B: 13m<sup>3</sup>/h, dla budynku C: 29m<sup>3</sup>/h;</li> </ul>
<b>Zapewnienie centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej</b>	<p>Źródłem ciepła do ogrzania pomieszczeń oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku A, B i C będzie indywidualny dla każdego z budynków układ składający się z odpowiedniej ilości powietrznych pomp ciepła zasilanych gazem oraz kondensacyjnych kotłów gazowych przeznaczonych do montażu zewnętrznego. Pompy ciepła to urządzenia typu powietrze/woda, gdzie dolnym źródłem ciepła jest powietrze atmosferyczne, a górnym źródłem ciepła medium grzewcze. Układy pomp ciepła i kotłów gazowych instalowane będą na zewnątrz na dachu każdego z budynków na stalowej konstrukcji wsporczej. Ciepło dostarczane będzie do indywidualnych dla każdego z budynków węzłów ciepłowniczych w pomieszczeniach piwnicy wspólnymi dla pomp ciepła i kotłów gazowych kolektorami zbiorczymi wspomaganymi pompami obiegowymi. W pomieszczeniach węzłów ciepła zlokalizowane zostaną płytowe wymienniki ciepła oraz zbiorniki buforowe, z których ciepło dysponowane będzie do odbiorców poprzez opomiarowane instalacja wewnętrzne. Takie układy dają możliwość poprawnej pracy urządzeń z zapewnieniem wysokiej efektywności energetycznej układów. Przewidywane obciążenie cieplne budynków wynosi: 141kW dla budynku A, 108kW dla budynku B i 250kW dla budynku C.</p>

## VII. Spełniając wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 7 określa się :

**Zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów (wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. a)**

- 1) woda zapewniona z wodociągu miejskiego:
  - łączne zapotrzebowanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: **3,92 l/s**
  - zapotrzebowanie dla celów p.poż: **3,0l/s** (Przewidziano konieczność zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru za pośrednictwem hydrantów zewnętrznych. Pierwszy z hydrantów o wydajności 10dm<sup>3</sup>/s to projektowany hydrant na terenie inwestycji zlokalizowany przy wjeździe na działkę. Znajduje się on w następujących odległościach od projektowanych budynków: 7,53m

od budynku A, ok. 53,90m od budynku B i ok. 56,40m od budynku C. Drugi z hydrantów o wydajności 10dm<sup>3</sup>/s znajduje się w ul. Rzgowskiej w odległości ok. 56 m od budynku A, 108 m od budynku B i 100 m od budynku C.);

- 2) woda z ujęcia własnego: nie dotyczy;
- 3) ścieki odprowadzone do kanalizacji sanitarnej - łączne zapotrzebowanie dla całej inwestycji: **14,4 l/s**;
- 4) wody opadowe i roztopowe odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej - przyłączenie na zasadach określonych z warunkach technicznych budowy sieci kanalizacji deszczowej nr TSA/7020/105/24 z dnia 20.08.2024r. (obliczeniowe natężenie przepływu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji: **57,56 l/s**, wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów, parkingów podziemnych i terenowych oraz z odwodnienia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych odprowadzane będą poprzez osadnik i separator substancji ropopochodnych do szczelnego zbiornika retencyjnego i dalej poprzez regulator przepływu i przepompownię do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy);
- 5) ścieki odprowadzone do zbiorników bezodpływowych: nie dotyczy
- 6) ścieki odprowadzone do oczyszczalni na terenie inwestycji: nie dotyczy
- 7) gaz z miejskiej sieci gazowej do celów bytowych: nie dotyczy;
- 8) gaz z miejskiej sieci gazowej do celów grzewczych: źródłem ciepła dla budynków oraz źródłem c.w.u. dla budynków będą układy powietrznych absorpcyjnych pomp ciepła zasilanych gazem ziemnym wysokometanowym wraz z kondensacyjnymi kotłami gazowymi indywidualne dla każdego z budynków, obliczeniowa moc przyłączeniowa dla poszczególnych budynków wynosi dla budynku A: **17m<sup>3</sup>/h**, dla budynku B: **13m<sup>3</sup>/h**, dla budynku C: **29m<sup>3</sup>/h**;
- 9) ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej – nie dotyczy
- 10) ciepło z własnego źródła dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: układy powietrznych absorpcyjnych pomp ciepła;
- 11) energia elektryczna z miejskiej sieci elektroenergetycznej: łączne zapotrzebowanie dla całej inwestycji: **517kW**;
- 12) sposób unieszkodliwiania odpadów: odpady stałe będą gromadzone w miejscu i pomieszczeniach do tego celu przeznaczonym i wydzielonych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065). Stałe odpady bytowe będą magazynowane w specjalnie przeznaczonych do tego celu pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, uwzględniając możliwość ich segregacji, opróżnianych i wywożonych okresowo w systemie zorganizowanym przez służby komunalne. Projekt przewiduje realizację :
  - 2 pomieszczenia przeznaczone do gromadzenia odpadów wewnątrz budynku;
  - 1 miejsce gromadzenia odpadów na terenie opracowania;

Miejsce gromadzenia odpadów będzie zlokalizowane w punkcie zapewniającym do niego swobodny dostęp - w odległości maksymalnie 80m od każdej klatki schodowej. W projektowanych budynkach miejsca gromadzenia odpadów zostaną zaprojektowane wg przepisu Rozdziału 4 Miejsca gromadzenia odpadów stałych, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022.0.1225 z późniejszymi zmianami). Odpady będą regularnie wywożone przez zakład usług porządkowych, posiadający zezwolenie na prowadzenie tych usług, zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r. poz. 399.). Szacowana maksymalna ilość odpadów na podstawie Uchwały Nr X/142/19 Rady Miejskiej Miasta Pabianice z dnia 3 września 2019 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Pabianic § 5. pkt. 1 - 190 (planowana liczba mieszkańców) x 20 litrów/ tydzień

= 3800 litrów + maksymalnie 5 lokali usługowych x 1 osoba x 10 litrów/ tydzień = 50 litrów -  
ŁĄCZNIE: 3800 + 50 = 3850 litrów/ tydzień;

13) Na podstawie art. 19 ust. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz w związku z uchwałą nr Nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego z 10 listopada 2021r., poz 5075) ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22) w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic, w stosunku do liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej ustalono następująco:

- a) sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: od **140** do **151** w tym: **do 55** miejsc parkingowych zewnętrznych i **do 96** miejsc postojowych urządzonych w garażach podziemnych;
- b) sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych: **od 5 do 10**;
- c) sumaryczna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych do obsługi lokali mieszkalnych: **od 136 do 147**;
- d) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadający na jeden lokal mieszkalny:
  - **1,5** miejsca parkingowego/garażowego na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej <60 m<sup>2</sup>;
  - **2** miejsca parkingowe/garażowe na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej > 60 m<sup>2</sup>;
- e) sumaryczna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w stosunku do powierzchni towarzyszącej (usługowej): **4** miejsca postojowe (całkowitą pow. usługową ustalono w zakresie od 265 m<sup>2</sup> do 300 m<sup>2</sup> wobec czego 1 miejsce postojowe przypada na pow. od minimum 66,25m<sup>2</sup> do maksimum 75,0m<sup>2</sup>);

**Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej (wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. b).**

W ramach inwestycji zaprojektowano zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych składający się z trzech trzykondygnacyjnych budynków połączonych garażami podziemnymi:

- 1) Budynek A zlokalizowany w południowo – zachodniej części działki;
- 2) Budynek B zlokalizowany w południowo – wschodnim narożniku działki;
- 3) Budynek C zlokalizowany wzdłuż ul. Zaradzyńskiej w północno – wschodniej części działki. Zapewniono minimalną odległość projektowanych budynków od granic z działkami budowlanymi wynoszącą 4,0m;

Na działce nr ew. 403/2 zaprojektowano dojścia i dojazdy obsługujące projektowane budynki. Dostęp do garaży podziemnych będzie odbywał się poprzez 2 projektowane rampy, jedna wzdłuż wschodniej ściany budynku A, druga w środkowej części działki z wjazdem do budynku C. W zachodniej części działki zaprojektowano parking dla samochodów osobowych, częściowo osłonięty wiatami oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych. Dla całej inwestycji zapewniono od 140 do 151 miejsc parkingowych (z czego do 55 miejsc parkingowych na terenie i do 96 miejsc parkingowych w garażach podziemnych), w tym od 5 do 10 miejsc przeznaczono dla osób niepełnosprawnych oraz 4 przeznaczono do obsługi powierzchni usługowej (przewidziano urządzenie od 3 do 5 lokali usługowych). Minimum 30 % powierzchni działki przewidziano jako tereny biologicznie czynne.



**Budynek A** zlokalizowany jest w południowo - zachodniej części działki. Jest to budynek 3 – kondygnacyjny, na każdej z kondygnacji przewidziano lokale mieszkalne oraz pomieszczenia gospodarcze. W środkowej części budynku znajduje się klatka schodowa z windą przelotową, zapewniająca dostęp do wszystkich kondygnacji mieszkalnych oraz do garażu podziemnego. Główne wejście do budynku znajduje się w ścianie zachodniej.

**Budynek B** zlokalizowany jest w południowo – wschodnim narożniku działki wzdłuż ul. Zaradzyńskiej. Jest to budynek 3 – kondygnacyjny. Wschodnią część parteru stanowią lokale usługowe rozdzielone w środkowej części budynku przez klatkę schodową z windą przelotową. W zachodniej części parteru oraz na piętrach 1 i 2 zaprojektowano lokale mieszkalne i pomieszczenia gospodarcze. Główne wejście do budynku znajduje się w ścianie wschodniej.

**Budynek C** zlokalizowany jest w północno – wschodniej części działki, wzdłuż ul. Zaradzyńskiej. Jest to budynek 3 – kondygnacyjny. We wschodniej części budynku znajdują się 2 klatki schodowe z windą przelotową, zapewniające dostęp do wszystkich kondygnacji mieszkalnych oraz do garażu podziemnego. Główne wejścia do budynku znajdują się w ścianie wschodniej. Parter budynku stanowią lokale mieszkalne, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia techniczne oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych dostępne z zewnątrz. W południowej części parteru zaprojektowano lokale usługowe.

W każdym z mieszkań zaprojektowano balkon lub taras. Dla części mieszkań znajdujących się w parterach budynków przewidziano tarasy i ogródki prywatne. Wszystkie lokale mieszkalne są dostępne dla osób niepełnosprawnych z dróg komunikacji ogólnej, wszystkie klatki schodowe wyposażono w windy zapewniające dostęp osobom niepełnosprawnym do wszystkich kondygnacji. Ściany w obrębie mieszkań zaprojektowano jako działowe i na etapie realizacji mogą zostać przesunięte w taki sposób, aby zapewnić dostęp do pomieszczeń osobom niepełnosprawnym. Wejścia z zewnątrz z poziomu terenu, z progiem o wysokości maksymalnej 2cm. Wszystkie posadzki w obrębie parteru na tym samym poziomie. Z uwagi na duże różnice w poziomach terenu zaprojektowano ciągi piesze o nachyleniu max. 5 % oraz schody wyposażone w schodolazy. Na terenie inwestycji zostanie wydzielonych od 5 do 10 miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, z czego 5 miejsc znajduje się w garażach wielostanowiskowych. Zaprojektowano budynki o rzutach prostokątnych, 3- kondygnacyjne z dachami płaskimi o spadku połąci 2%. Poziome posadzki najniższych kondygnacji mieszkalnych znajdują się 1 m powyżej poziomu terenu przy głównych wejściach do budynków. Elewacje w kolorze szarym i białym, na fragmentach zastosowano okładziny z desek drewnianych lub drewnopodobnych. Okna w budynku zaplanowano o wymiarach spełniających obowiązujące wymagania dotyczące zapewnienia oświetlenia pomieszczeń światłem dziennym. Okna pięter w większości zaprojektowane jako okna balkonowe (wysokość okien 2,40 m) lub portfenetry (wysokość okien 2,10m), z balustradami szklanymi. Balkony i loggie z analogicznymi balustradami. Główne wejścia do budynków zostały osłonięte daszkami o wysięgu min, 1,0 m oraz zaakcentowane w elewacji budynków.

**Wysokość zabudowy dla budynku A, B i C: od 10,0m do 11,04m** (wysokość całkowita budynków w najwyższym punkcie - budynek niski N) – wysokość budynków ustalono na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22).

#### **Wymiary całkowite budynków:**

- 1) Budynek A o wymiarach: 17,15 m x 43,25m +/- 10% tolerancji;
- 2) Budynek B o wymiarach: 18,80m x 33,05m +/- 10% tolerancji;
- 3) Budynek C o wymiarach: 18,80 m x 75,97m +/- 10% tolerancji;

**Liczba kondygnacji:** 3 kondygnacje naziemne + kondygnacja podziemna;

**Kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych:** dachy płaskie, kąt pochylenia połaci: od 1 ° do 2 °;

**Przeznaczenie budynków:** w ramach inwestycji zaplanowano budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o głównej, podstawowej funkcji mieszkaniowej (od 80 do 87 lokali mieszkalnych) z funkcją uzupełniającą w postaci od 3 do 5 lokali usługowych i garaży zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej zabudowy mieszkaniowej (do 96 stanowisk garażowych) na użytek lokatorów budynków mieszkalnych.

**Podstawową funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu określa się jako:** funkcję mieszkaniową w ramach projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**Uzupełniające funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu określa się jako:** funkcję usługową w ramach projektowanych lokali usługowych (przewidziano od 3 do 5 lokali o maksymalnej łącznej pow. użytkowej do 300,0m<sup>2</sup>) w parterze budynków mieszkalnych (budynek B i C), komunikacyjną w ramach projektowanych dojazdów, dojść, parkingów i garaży, biologicznie czynną w ramach trawników, powierzchni zielonego dachu, rekreacji, wypoczynku i sportu w ramach projektowanych przestrzeni parkowych, placów zabaw i siłowni zewnętrznej oraz techniczną w ramach terenów przeznaczonych pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej. Wyżej wymienione funkcje określa się jako uzupełniające, niezbędne do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiącej podstawową funkcję projektowanej zabudowy.

W uzupełnieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaplanowano budowę:

- a) do 55 miejsc parkingowych zewnętrznych
- b) do 96 miejsc garażowych urządzonych w kondygnacji podziemnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- c) dojść i dojazdów do budynków, punktów zbiórki odpadów;
- d) nowej i/lub rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, teren inwestycji zostanie wyposażony w :
  - instalację kanalizacji deszczowej;
  - instalację kanalizacji sanitarnej z budynków;
  - instalację wodociągową do budynków;
  - instalację elektryczną do budynków;
  - instalację gazową do budynków;
- e) zjazdu z drogi publicznej (ul. Miłej) obsługującego teren inwestycji o parametrach zgodnie z decyzją Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach uzyskaną w ramach odrębnej procedury poza zakresem specustawy mieszkaniowej;
- f) zielonego dachu ekstensywnego na części zabudowy stanowiącej łącznik między budynkami mieszkalnymi przeznaczony pod urządzenie garaży w kondygnacji podziemnej;
- g) wiat parkingowych (przewidziano od 1 do 5 wiat o łącznej pow. do 210m<sup>2</sup>);
- h) ramp;
- i) skarp;
- j) murków/ogrodzeń;

Zaplanowano również urządzenie terenów biologicznie czynnych jako ogólnodostępne, nieogrodzonego urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji i sportu na terenie działki nr ew. 430/2 tj. urządzone tereny zieleni z małą architekturą wypoczynkową o powierzchni

1539,68m<sup>2</sup> (teren parku osiedlowego), dwa place zabaw o całkowitej powierzchni 122,13m<sup>2</sup> (w tym 85,52m<sup>2</sup> pow. biologicznie czynne), siłownię zewnętrzną o powierzchni 62,50m<sup>2</sup> (w tym 31,25m<sup>2</sup> pow. biologicznie czynne).

Główne parametry powierzchniowe projektowanej inwestycji	
całkowita powierzchnia terenu inwestycji	9043 m <sup>2</sup>
powierzchnia zabudowy	od minimum 2450 m <sup>2</sup> do maksimum 2740 m <sup>2</sup>
powierzchnie utwardzone	2878,73m <sup>2</sup>
powierzchnia biologicznie czynna	od minimum 2713,0m <sup>2</sup> (30% powierzchni terenu inwestycji) do maksimum 3186,85 m <sup>2</sup> (35,24% powierzchni terenu inwestycji)
kubatura zabudowy mieszkaniowej brutto	39626,79 m <sup>3</sup>
kubatura zabudowy mieszkaniowej netto	26524,42 m <sup>3</sup>
całkowita powierzchnia użytkowa budynków	9338,78 m <sup>2</sup>
powierzchnia użytkowa mieszkań	od minimum 4500,0 m <sup>2</sup> do maksimum 5300,0 m <sup>2</sup>

#### Dostęp do drogi publicznej, dostępność komunikacyjna/kołowa:

- bezpośredni dostęp do ul. Zaradzińskiej poprzez istniejący zjazd (droga publiczna klasy lokalnej o szerokości ok. 15,0m spełniająca funkcję drogi ppoż.);
- pośredni dostęp do ul. Miłej za pośrednictwem drogi wewnętrznej (droga klasy lokalnej o szerokości ok. 12,0m spełniająca funkcję drogi ppoż.) – zarządca drogi będzie organem uzgadniającym warunki i zakres inwestycji dotyczący obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy mieszkaniowej dotyczący zwłaszcza budowy/lokalizacji zjazdu i ewentualnej budowy odcinka nawierzchni ul. Miłej, realizacja zjazdu i urządzenie odcinka drogi będą realizowane w ramach odrębnego opracowania drogowego realizowanego w trybie zwykłym przewidzianym w przepisach odrębnych, dopuszczonym na podstawie art. 1 ust. 2 specustawy mieszkaniowej;
- projektowane dojazdy – zlokalizowane na działce 403/2 łączące się z drogą publiczną poprzez projektowany zjazd z ul. Miłej;
- projektowane miejsca parkingowe i garażowe na terenie inwestycji w liczbie do 96 stanowisk w ramach garaży zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej zabudowy mieszkaniowej oraz do 55 stanowisk naziemnych;
- w ramach miejsc postojowych 4 zarezerwowano pod obsługę powierzchni usługowej oraz od 5 do 10 przewidziano jako stanowiska dla osób niepełnosprawnych);

Kwestie dotyczące ewentualnej konieczności budowy/przebudowy zjazdu są wyłączną kompetencją zarządcy drogi i są ustalane w drodze odrębnej decyzji wydawanej przez zarządcę drogi na podstawie ustawy o drogach publicznych, inwestor na etapie składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie ma prawnego obowiązku posiadania decyzji na budowę zjazdu – specustawa mieszkaniowa takiego warunku wobec inwestora nie przewiduje. Dostęp do drogi publicznej należy interpretować szeroko - również od strony urbanistycznej. Taka bowiem interpretacja dostępności działki do drogi publicznej jest zgodna z celem regulacji zawartej w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., którym jest utrzymanie ładu przestrzennego.

**Dostępność piesza** – dostępność piesza przewidywana jest z każdej strony planowanej inwestycji i będzie powiązana z terenami otaczającymi tj.:

- 1) projektowaną komunikacją wewnętrzną urządzoną w ramach działki nr ew. 403/2 łączącą teren inwestycji z ul. Miłą i Zaradzyńską;
- 2) projektowanymi dojazdami (chodnikami) w ramach działki nr ew. 403/2;

Uzupełnienie charakterystyki inwestycji w formie opisowej i graficznej stanowi koncepcja urbanistyczno – architektoniczna stanowiąca załącznik nr 5 do wniosku.

**Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko w myśl ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) zmienionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz.U.2023.1724) (wymóg ustawy z art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. c)**

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia terenu inwestycji wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną nie przekracza 2 ha (pow. terenu inwestycji: 9043m<sup>2</sup>), powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie przekracza 1,0ha (pow. parkingów, dojazd zjazd w tym miejsca postojowe i garażowe: 4600,96m<sup>2</sup>). W projektowanych obiektach budowlanych nie przewiduje się występowania szkodliwych emisji gazowych, pyłowych, zanieczyszczeń płynnych i zapachów – zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024r. poz. 54, 834, 1089, 1222). Projektowana inwestycja nie spowoduje wzrostu natężenia hałasu w otoczeniu powyżej dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007 nr 120 poz. 826) dopuszczalny poziom hałasu w porze dziennej emitowany przez obiekty budowlane objęte koncepcją urbanistyczno-architektoniczną nie przekroczy 50 dB. Projektowana zabudowa nie będzie stanowić źródła emisji pola elektromagnetycznego. Obiekty budowlane będące przedmiotem niniejszego wniosku nie przyczynią się do emitowania oddziaływania elektromagnetycznego – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. 2019 poz. 2448). Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia osobom i podmiotom trzecim dostępu do dróg publicznych, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności. Ponad to realizacja inwestycji nie wpłynie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych na działkach sąsiednich. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz planowany sposób zagospodarowania terenu nie spowodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza gleby, wody powierzchniowej oraz podziemnej. Projektowana zabudowa nie będzie miała negatywnego wpływu na czynniki środowiska przyrodniczego. Terenu inwestycji nie leży na obszarach chronionych Natura 2000. Ocenę wykonano na podstawie Warunków Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach ewidencyjnych działki której dotyczy lokalizacja inwestycji mieszkaniowej tj. działki nr ew.: 403/2 (obręb 0011 P-11).

**Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej (wymóg ustawy z art. 7 ust. 7a )**

W ramach realizacji inwestycji na terenie działki nr ew. 403/2 przewidziano urządzenie terenów biologicznie czynnych o sumarycznej powierzchni dla całej inwestycji wynoszącej **od minimum 2713,0 m<sup>2</sup>** (30% powierzchni terenu inwestycji) do maksimum 3186,85 m<sup>2</sup> (35,24% powierzchni terenu inwestycji) z czego **1656,45m<sup>2</sup>** stanowić będą tereny biologicznie czynne urządzone jako ogólnodostępne, nieogrodzone, urządzone tereny wypoczynku, rekreacji i sportu tj.:

1. Plac zabaw o pow. **36,62m<sup>2</sup>** (całkowita pow. placu zabaw wynosi 73,23m<sup>2</sup>, jednakże ze względu na położenie plac zabaw na dachu garażu podziemnego stanowiącego łącznik pomiędzy budynkiem A i B pow. biologicznie czynna została policzona w 50 % tj.  $73,23m^2 \cdot 0,5 = 36,62m^2$ );
2. Plac zabaw o pow. **48,90m<sup>2</sup>**;
3. Siłownia zewnętrzna o ogólnej pow. 62,50m<sup>2</sup> z czego minimum 50% powierzchni tj. **31,25m<sup>2</sup>** stanowić będą urządzone tereny biologicznie czynne;
4. urządzone tereny zieleni z nasadzeniami roślin całorocznych oraz małą architekturą wypoczynkową (teren parku osiedlowego) o pow. **1539,68 m<sup>2</sup>**;

Zgodnie z powyższym sumaryczna pow. ogólnodostępnych, nieogrodzonych,urzadzonych terenów wypoczynku, rekreacji i sportu urzadzonych na powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji wynosi **1656,45m<sup>2</sup>**, natomiast % udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej wyniesie **od minimum 51,97%** (dla ogólnej pow. biologicznie czynnej równej 3186,85m<sup>2</sup>) **do maksimum 61,05%** (dla ogólnej pow. biologicznie czynnej równej 2713,0m<sup>2</sup>). Warunek z art. 7 ust. 7a ustawy należy uznać za spełniony.

**VIII. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:**

Wypełniając ustawowy wymóg wniosku o którym mowa w art. 7 ust. 7 pkt 8 ustawy wskazuję, że inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na działce o nr ewidencyjnym: 403/2, jednostka ewidencyjna: 100802 1 MIASTO PABIANICE, obręb 0011 P-11, identyfikator działki: 100802\_1.0011.403/2, księga wieczysta: LD1P/00054584/7. Powyższe potwierdza wypis z rejestru gruntu oraz odpis księgi wieczystej stanowiące odpowiednio załączniki nr 11 i nr 12 do niniejszego wniosku.

**IX. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (specustawy):**

W stosunku do wnioskowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej decyzja o pozwoleniu na budowę nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy. Teren inwestycji przeznaczony pod realizację inwestycji mieszkaniowej dotyczy tylko i wyłącznie działki nr ew. 403/2. Budowa infrastruktury technicznej poza terenem własnym inwestora będzie prowadzona w ramach odrębnych opracowań w trybach zwykłych przewidzianych w prawie budowlanym.



**X. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona:**

Wnioskowana lokalizacja inwestycji mieszkaniowej nie dotyczy terenów, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy. Teren inwestycji przeznaczony pod realizację inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej dotyczy tylko i wyłącznie działki nr ew. 403/2. Budowa zjazdów z drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej poza terenem własnym inwestora będzie prowadzona w ramach odrębnych opracowań w trybach zwykłych przewidzianych w prawie budowlanym.

**XI. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:**

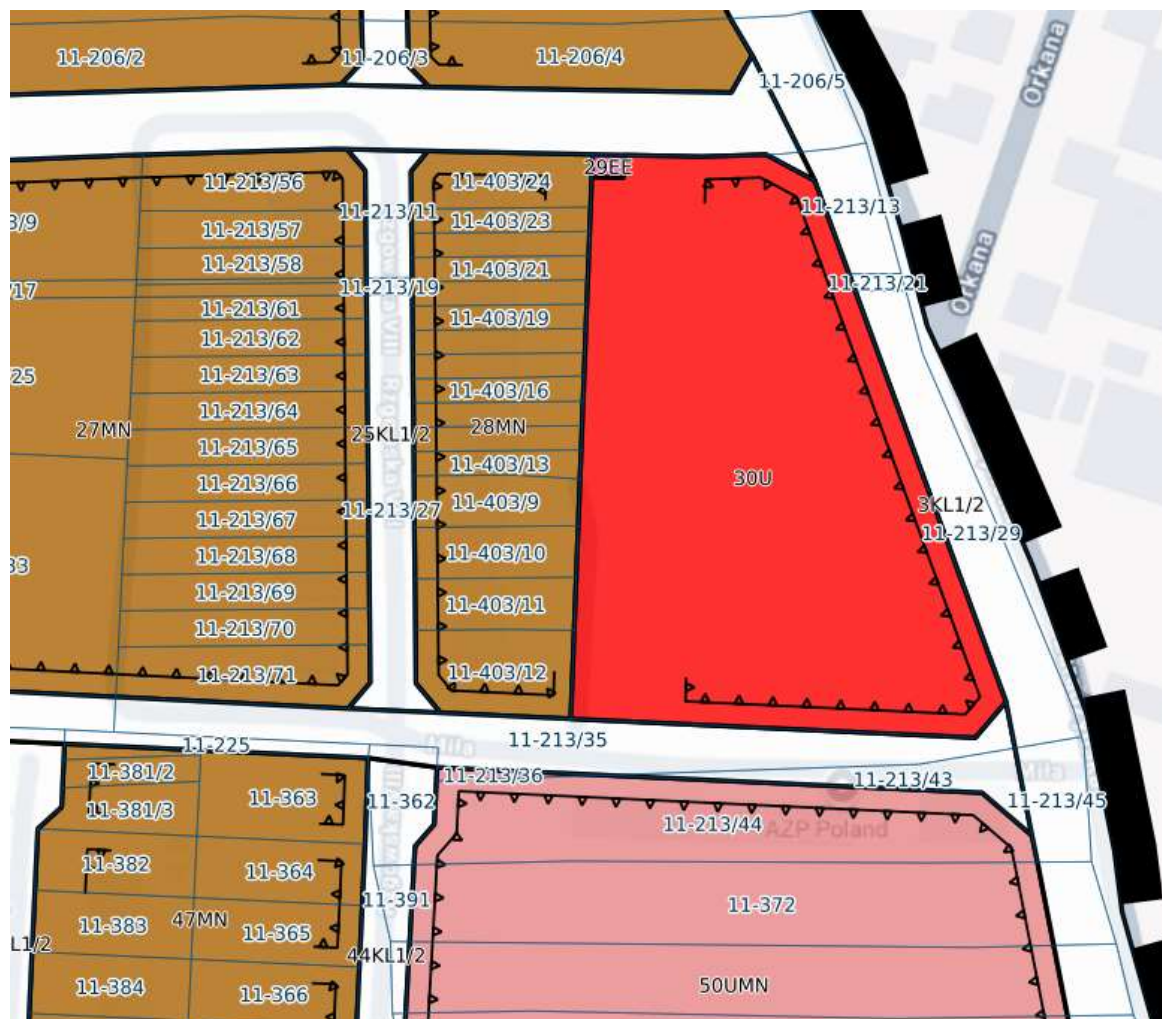
Wypełniając ustawowy wymóg wniosku o którym mowa w art. 7 ust. 7 pkt 11, wskazuje się zgodnie z poniższym:

Dla działki nr ew. 403/2 położonej na terenie m. Pabianice (obręb P-11) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Warszawska, Ksawerowska, Zaradzińska i Rzgowska w Pabianicach przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XLIV/443/01 z dnia 31.05.2001 r. Dokument uchwalony uchwałą z 2001 r. został sporządzony w oparciu o przepisy nieobowiązujące już ustawy z dn. 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a co za tym idzie jego zapisy nie odpowiadają wymogom obowiązującego stanu prawnego pod względem zakresu i treści ustaleń, podstawowe i szczegółowe cele mpzp określono dopero w § 4 i pomocniczo (ustalenia o charakterze "warsztatowo-edycyjnym") w § 7 rozporządzenia z 2003 roku (poz. 1587). Od daty przyjęcia mpzp tj. od dnia 31.05.2001 r. do roku 2024 tj. przez ostatnie 23 lata Rada Miejska w Pabianicach nie podjęła uchwały o przystąpieniu do zmiany obowiązującego mpzp dla działki nr ew. 403/2 stanowiącej pozostałość po funkcjonującej tu niegdyś cegielni przy ul. Rzgowskiej zamkniętej w latach 90. W stosunku do powyższej należy podkreślić, iż Rada Miejska w oparciu o wymogi wynikające z przepisu art. 32, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w ramach dokonywania oceny aktualności i stopnia realizacji przyjętych mpzp w związku z nie zagospodarowaniem przez ostatnie 23 lata działki nr ew. 403/2 zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w mpzp w roku 2001r. winna podjąć działania umożliwiające zagospodarowanie przedmiotowej działki zgodnie z kształtującymi się potrzebami lokalnej społeczności. W/w plan z roku 2001r. dla terenu działki nr ew. 403/2 przewiduje przeznaczenie nadane zgodnie z rysunkiem planu: "30U - teren usług". Zgodnie z § 24 planu na terenie oznaczonym na rysunku symbolem 30U ustala się przeznaczenie podstawowe jako usługi handlu, rzemiosła i gastronomii, natomiast w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i przemysł nieuciążliwy. Mpzp dopuszcza realizację zabudwy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z możliwością realizacji poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji. Zgodnie z § 1 pkt 6 planu miejscowego jako "przeznaczenie podstawowe" należy rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, natomiast zgodnie z treścią z § 1 pkt 7 w/w planu jako "przeznaczenie dopuszczalne" należy rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

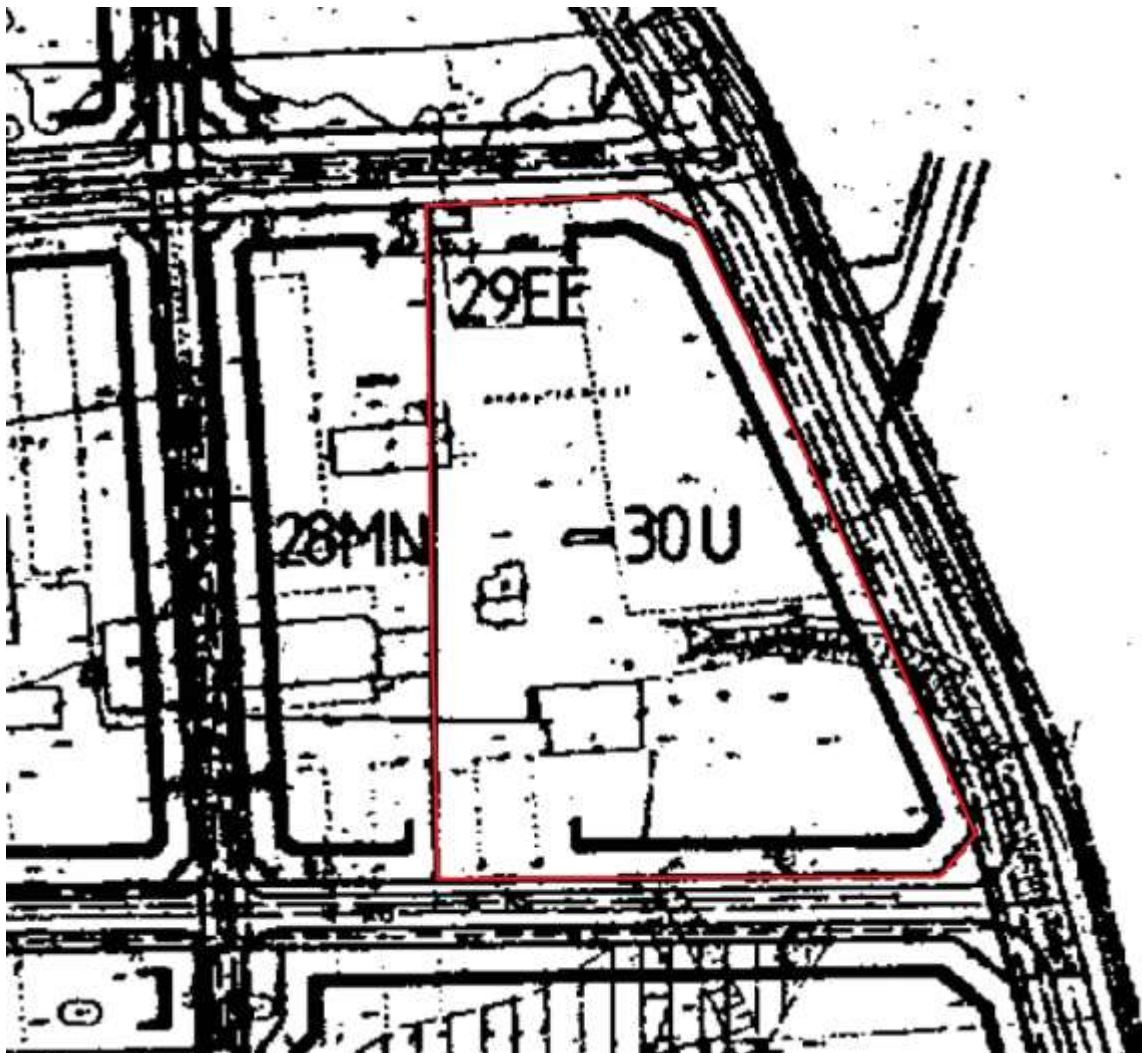
Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż obowiązujący plan miejscowy dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji w formie poddasza mieszkalnego, jednakże inwestycja dotycząca budowy trzech budynków

3-kondygnacyjnych o dominującej funkcji mieszkalnej na terenie działki nr ew. 403/2 stanowiącej część kompleksu terenów poprodukcyjnych po wyburzonej cegielni nie mogłaby zostać uznana zgodnie z brzmieniem § 1 pkt 7 w/w mpzp za przeznaczenie dopuszczalne, gdyż w ramach wnioskowanej inwestycji funkcja mieszkalna stanowi funkcję dominującą tj. funkcję, która będzie realizowana na ponad 90% powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy. Powyższe przesądza o niezgodności wnioskowanej inwestycji z obowiązującym planem miejscowym stanowiąc jednocześnie podstawę do zastosowania trybu specustawy mieszkaniowej, umożliwiającej realizację potrzeb inwestycyjno - rozwojowych na terenie poprodukcyjnym.

Należy również podkreślić, iż zakres inwestycji dotyczący rozbudowy i podłączenia inwestycji do miejskich sieci infrastruktury technicznej jest zgodny z § 7, §8, §9, §11, §12, §13, §14 planu. Mpzp przewiduje również budowę drogi klasy lokalnej (tj. drogi publicznej) oznaczonej symbolem 28KL1/2 na terenie działki nr ew. 213/35 za pośrednictwem której przewidziano połączenie terenu inwestycji z ul. Miłą (obsługa komunikacyjna stanowi zakres inwestycji realizowany poza trybem specustawy).



Rys.1 Wyrys z mpzp przyjętego uchwałą nr XLIV/443/01 z dnia 31.05.2001 r. – teren działki nr ew. 403/2 stanowi obszar oznaczony kolorem czerwonym o nadanym symbolu 30U (rysunek wykonano na podstawie danych dostępnych na systemie informacji przestrzennej miasta Pabianice (<http://pabianice.geoportalgminy.pl/>))



Rys. 2 Wyrys z mpzp przyjętego uchwałą nr XLIV/443/01 z dnia 31.05.2001r. – teren działki nr ew. 403/2 stanowi obszar o nadanym symbolu 30U oznaczony czerwoną obwiednią (rysunek wykonano na podstawie załącznika do w/w uchwały)

## WNIOSEK:

Reasumując aby inwestycja była zgodna z ustaleniami mpzp minimum 50% powierzchni nieruchomości oraz min. 50% powierzchni terenu inwestycji musiałoby być przeznaczone pod realizację przeznaczenia podstawowego tj. usługi handlu, rzemiosła i gastronomii. Realizacja inwestycji polegającej na wzniesieniu dominującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową realizowaną na powierzchni jedynie 5,45% zabudowy nie jest zgodna z przewidzianym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XLIV/443/01 z dnia 31.05.2001 r. podstawowym przeznaczeniem działki nr ew. 403/2. Powołując się na wypis i wyrys z w/w mpzp inwestor nie ma możliwości skutecznego ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych 3-kondygnacyjnych z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi w bryłę

budynku wraz z jednoczesną budową parkingów zewnętrznych, dojazdów, dojść do budynku, infrastruktury technicznej oraz urządzeniem terenów rekreacyjnych i biologicznie czynnych.

**XII. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:**

Wypełniając ustawowy wymóg wniosku o którym mowa w art. 7 ust. 7 pkt 12, wskazuję się zgodnie z poniższym:

Teren działki nr ew. 403/2 położonej w obrębie P-11 objęty jest ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianice przyjętego uchwałą Nr XXVII/316/12 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20.06.2012r.

W/w Studium w zakresie funkcji wyznaczonych terenów inwestycyjnych przewiduje dla terenu objętego wnioskiem przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drobnych form usługowo-produkcyjnych oznaczonych symbolem "UM" na rysunku Studium położony w zespole strukturalnym "K".

Zgodnie z treścią studium:

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA PABIANIC

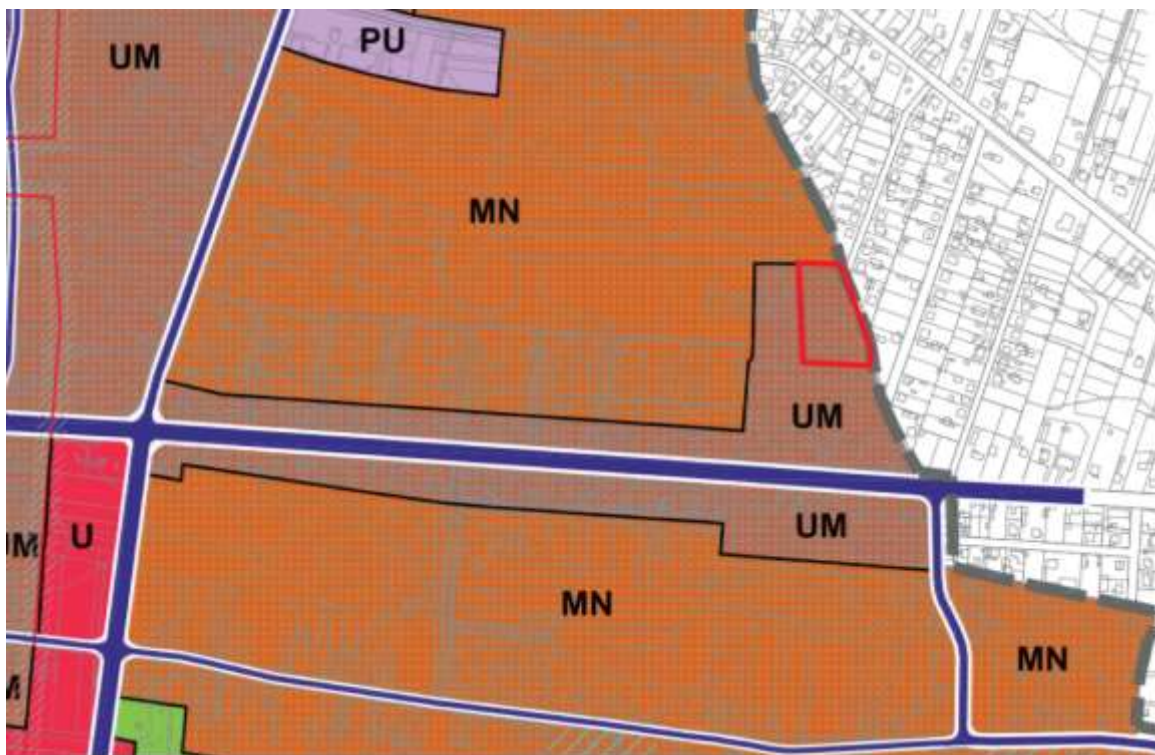
---

Zespół K – obrzeżna jednostka mieszkaniowa obecnie o charakterze zabudowy ekstensywnej. Podstawowe przeznaczenie to funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nawiązująca w części, do ukształtowanej struktury przestrzennej, głównie w oparciu o ul. Rzgowską, w pozostałej części z dopuszczeniem do nowych podziałów, z wytyczeniem wewnętrznego układu ulicznego. Utrzymuje się istniejące ogrody działkowe. Nowa zabudowa jednorodzinna powinna charakteryzować się wielkością działek ok. 1 000 m<sup>2</sup> i udziałem powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 %. W północnej części terenu zachowuje się funkcje produkcyjno-usługowe, z ograniczeniem ewentualnego wpływu na środowisko do granicy działki.

UM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drobnych form usługowo-produkcyjnych o oddziaływaniu środowiskowym ograniczonym do granic działki, które nie powodują ujemnego oddziaływania akustycznego i transportowego na otoczenie.

Rys. 3 fragment tekstu studium przyjętego uchwałą Nr XXVII/316/12 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20.06.2012r.pochodzący z części określającej kierunki zagospodarowania przestrzennego





Rys. 4 – rysunek wykonano na podstawie danych systemu informacji przestrzennej miasta Pabianice (<http://pabianice.geoportalgminy.pl/>) przedstawiającego zakres Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r. (teren działki nr ew. 403/2 oznaczono czerwoną obwiednią).

Zgodnie z powyższym lokalizacja inwestycji mieszkaniowej nie spełnienia wymogu art. 5 ust. 3 specustawy, jednakże w niniejszym przypadku zachodzi okoliczność wyłączająca konieczność spełnienia warunku niesprzeczności ze studium o której mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy).

art. 5 ust. 4 ustawy brzmi :

*„Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane”*

Należy podkreślić iż art. 5 ust. 4 specustawy obowiązuje nadal (nie dłużej niż do dnia wejścia w życie planu ogólnego Miasta Pabianice i nie dłużej niż do końca 2025 r.) w związku z przepisem przejściowym zawartym w 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).

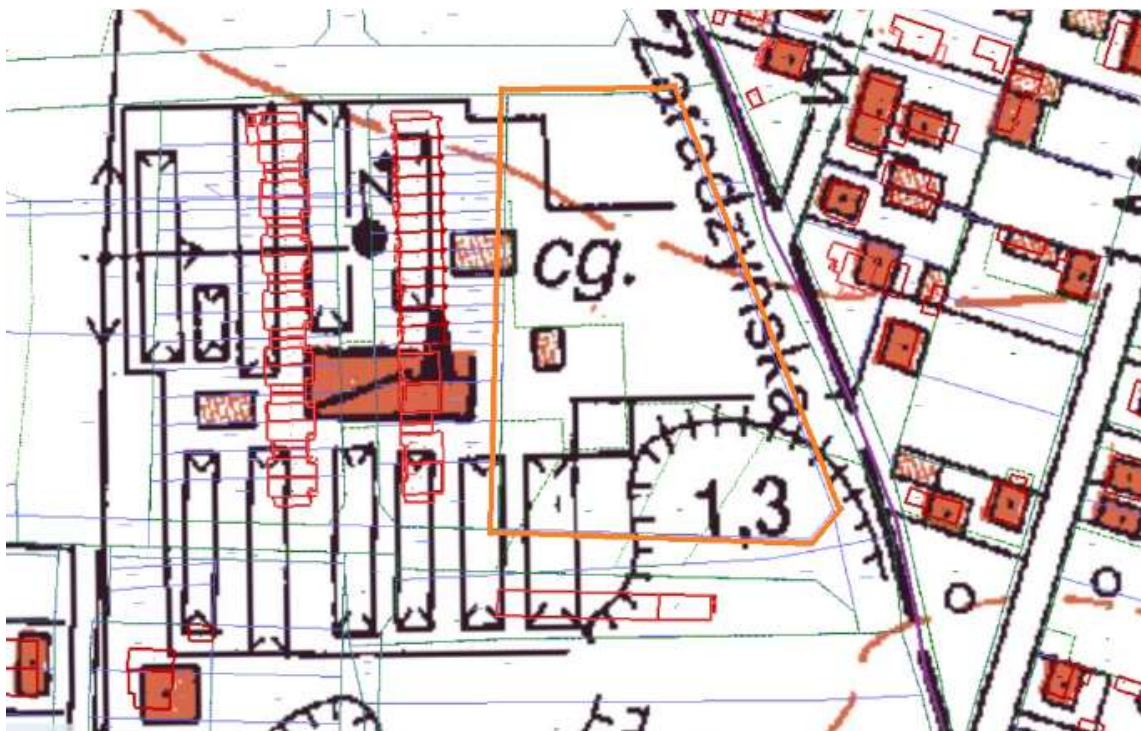
W stosunku do niniejszej lokalizacji zachodzi okoliczność wyłączająca konieczność spełnienia warunku niesprzeczności ze studium – wyłączeniu z powyższej zasady podlegają tereny powojenne, poprodukcyjne, pokolejowe i popocztowe. Teren przedmiotowej inwestycji, w przeszłości (do lat 90 – tych XX wieku) był wykorzystywany jako teren produkcyjny – teren działki nr ew. 403/2 przynależał do kompleksu funkcjonującego tu zakładu produkcji ceramiki budowlanej (tzw. cegielnia przy Rzgowskiej) wyżej przytoczony fakt wypełnia przesłanki



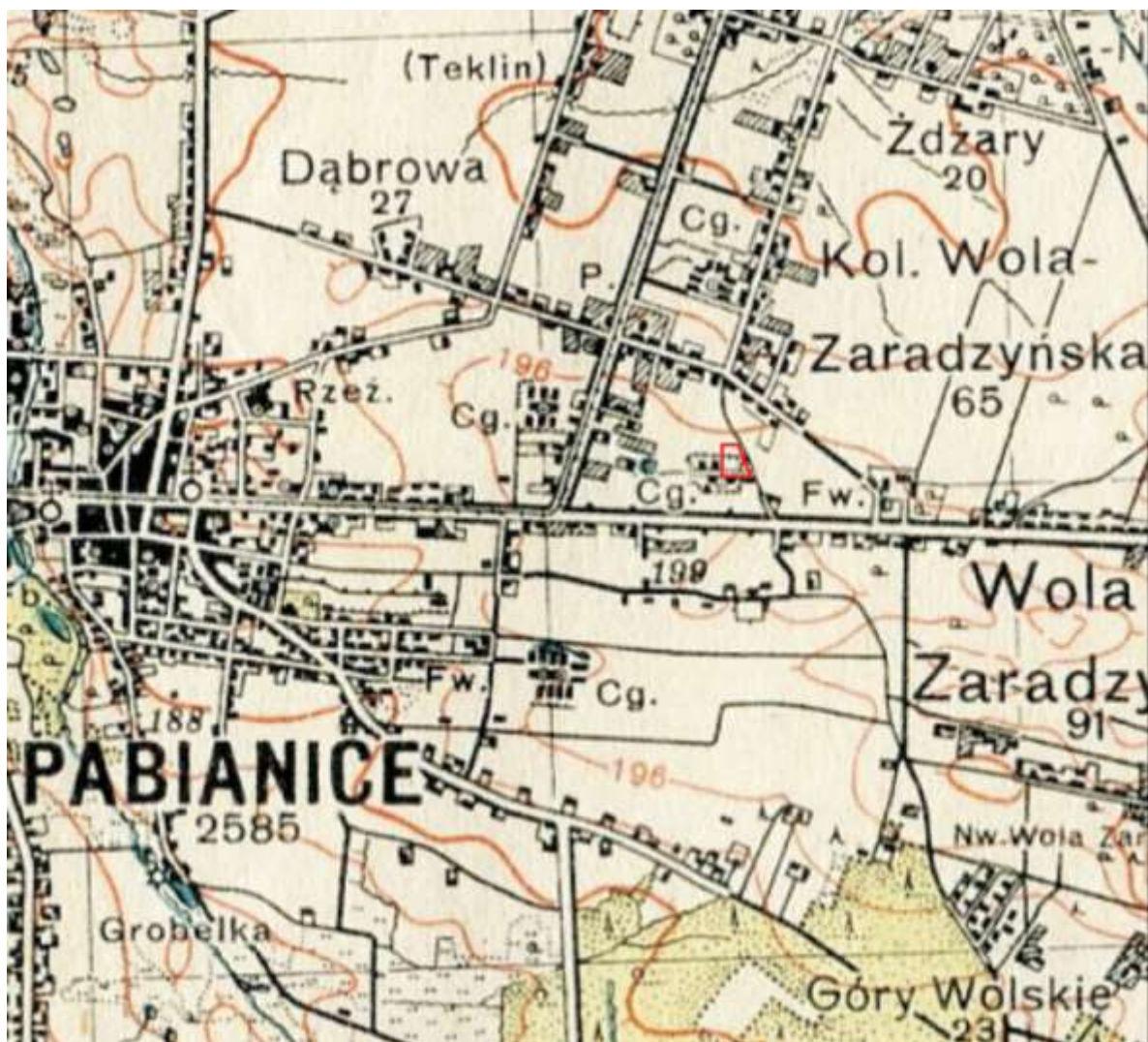
zawarte w art. 5 ust. 4 specustawy.

Cegielnia przy ulicy Rzgowskiej istniała w Pabianicach przynajmniej od okresu międzywojennego (istnienie cegielni dokumentuje już archiwalna mapa Wojskowego Instytutu Geograficznego z roku 1937). Zabudowa cegielni była klasyczna - kolisty piec Hoffmana, szereg suszarni, zabudowa fabryczna, socjalna oraz kolej wąskotorowa, która ciągnęła się aż w rejon skrzyżowania ulic Warszawskiej i Familijnej, gdzie znajdowały się wyrobiska. Te z czasem ograniczano do rejonów bliższych zakładowi, który mieścił się w okolicy ulicy Miłej i Zaradzyńskiej wzdłuż Rzgowskiej. Zakład produkcyjny funkcjonujący do lat 90 - tych widoczny jest na ogólnodostępnych mapach topograficznych. Jeszcze do 2004r. można było odnaleźć kawałek toru kolejowego, który ocalał przysypyany gliną. Obecnie po kolei wąskotorowej nie pozostał już żaden ślad poza ledwo widocznymi w terenie dołami po podkładach. Główny budynek zakładu wyburzono w październiku 2015r. Część terenu po cegielni na działkach sąsiadujących po stronie zachodniej z terenem inwestycji poddano już rewitalizacji, w poprzednich latach powstał tam kompleks zabudowy mieszkaniowej, lokalizacja inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ew. 403/2 będzie stanowiła kolejny etap rewitalizacji terenów poprodukcyjnych.

Należy podkreślić iż art. 5 ust. 4 specustawy obowiązuje nadal (nie dłużej niż do dnia wejścia w życie planu ogólnego Miasta Pabianice i nie dłużej niż do końca 2025r.) w związku z przepisem przejściowym zawartym w 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).



Rys. 5 Fragment mapy topograficznej z widocznymi obiektami zakładu produkcji ceramiki budowlanej w rejonie ul. Rzgowskiej, Zaradzyńskiej i Miłej (teren działki nr ew. 403/2 oznaczono pomarańczową linią).



Rys. 6 - Fragment mapy Wojskowego Instytutu Geograficznego z roku 1937 – mapa dokumentuje tworzący się kompleks cegielni przy ul. Rzgowskiej i Zaradzińskiej jeszcze przed wybuchem II wojny światowej (lokalizację teren działki nr ew. 403/2 oznaczono czerwoną linią)



*Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice na terenie działki nr ew. 403/2 (obręb P-11) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2024.195)*



Zdj. 3 Pozostałości po cegielni przy ul. Rzgowskiej - fotografia wykonana w roku 2010  
(źródło: [www.pabianice.tv](http://www.pabianice.tv))



Zdj. 4 Fotografia z 1987 roku. Widok na nieistniejący kompleks fabryczny, podłużne suszarnie, stację kolejki wąskotorowej (w tle obok budynku głównego), piec zabudowany po prawej stronie budynku (źródło: [www.pabianice.tv](http://www.pabianice.tv)).



Zdj. 5 Pozostałości po stacji kolejowej wąskotorowej. Glinę z koleb zrucano do widocznego dołu, następnie taśmociągami transportowano glinę do budynku cegielni gdzie trafiała do mieszalni (źródło: [www.pabianice.tv](http://www.pabianice.tv)).



Zdj. 6 Na pierwszym planie mury budowanego domu jednorodzinnego ukończonego w 1977 roku. W tle nieistniejąca już dziś zabudowa cegielni przy Rzgowskiej w Pabianicach. Słup po lewej stronie stoi do dziś, podobnie jak komin (Fotografia z archiwum rodzinnego rok 1975.)(<https://priv.gtlodz.eu/>)

Ustalenia dotyczące uchwały o utworzeniu parku kulturowego:

Realizacja inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ew. 403/2 nie dotyczy terenów objętych uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Rada Miejska w Pabianicach do dnia złożenia niniejszego wniosku nie podjęła uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

**XIII. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy).**

W niniejszym sprawie zastosowanie znajduje art. 19 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) w związku z faktem, iż Rada Miejska w Pabianicach przyjęła uchwałę nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic. Zgodnie z art. 19 ust. 1 i 3 w stosunku do standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 oraz liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej i obowiązku zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859) dla wnioskowanej inwestycji obowiązują standardy ustalone na podstawie uchwały Nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 10 listopada 2021r., poz 5075) ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22) w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic. Zgodnie z w/w uchwałą nieruchomość nr ew. 403/2 położona jest w granicach strefy oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. symbolem „A”.

**Wypełniając ustawowy wymóg wniosku o którym mowa w art. 7 ust. 7 pkt 13, wskazując, że:**

**Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. (1 ustawy:** teren inwestycji jest obsługiwany z istniejącej drogi publicznej – ul. Zaradzyńskiej (szerokość w liniach rozgraniczających ok. 15 m, istniejący zjazd), ponadto przylega (od str. południowej) do kolejnego pasa drogowego - ul. Miłej (szerokość pasa ok. 12 m) W ramach inwestycji przewidziano:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi wewnętrznej za pośrednictwem projektowanego zjazdu zapewniającego skomunikowanie terenu inwestycji z ul. Miłą (zarządca drogi będzie organem uzgadniającym warunki i zakres inwestycji dotyczącej obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy mieszkaniowej dot. zwłaszcza budowy/lokalizacji zjazdów i ewentualnej budowy odcinka nawierzchni ul. Miłej – realizacja zjazdu i urządzenie odcinka drogi będą realizowane w ramach odrębnego opracowania drogowego realizowanego w trybie zwykłym przewidzianym w przepisach odrębnych, dopuszczonym na podstawie art. 1 ust. 2 specustawy mieszkaniowej)
- 2) projektowane dojazdy i dojścia zlokalizowane na działce nr ew. 403/2, zapewniające dostęp do budynków, wyznaczonych miejsc odbioru odpadów stałych oraz miejsc parkingowych;

Zgodnie z art. 17 ust. 5. wymóg dotyczący dostępu do drogi publicznej można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.



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

Inwestycja mieszkaniowa zgodnie z wykazanym we wniosku zapotrzebowaniem ma zapewniony 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 2024 r. poz. 757), co czyni zadość art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy. Powyższe ustalono na podstawie warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nr TSA/7020/67/24 z dnia 10.06.2024r. wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp z o .o. z siedzibą w Pabianicach.

Zgodnie z art. 17 ust. 5. wymóg dotyczący dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

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

Zgodnie z wykazanym we wniosku zapotrzebowaniem inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej, co czyni zadość art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy. Powyższe ustalono na podstawie wydanych warunków przyłączenia nr 24-D8/WP/03506 z dnia 25.07.2024r., nr 24-D8/WP/05121 z dnia 11.09.2024r. i nr 24-D8/WP/05130 z dnia 11.09.2024r dla Podmiotów IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4V wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice, ul. Piłsudskiego 19, 95-200 Pabianice. W/w stanowią załącznik nr 13 do niniejszego wniosku.

Zgodnie z art. 17 ust. 5. wymóg dotyczący dostępu do sieci elektroenergetycznej można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

**Zgodnie z art. 17 ust. 4a ustawy:**

W ramach realizacji inwestycji na terenie działki nr ew. 403/2 przewidziano urządzenie terenów biologicznie czynnych o sumarycznej powierzchni dla całej inwestycji wynoszącej **od minimum 2713,0 m<sup>2</sup>** (30% powierzchni terenu inwestycji) do maksimum 3186,85 m<sup>2</sup> (35,24% powierzchni terenu inwestycji) z czego **1656,45m<sup>2</sup>** stanowić będą tereny biologicznie czynne urządzone jako ogólnodostępne, nieogrodzone, urządzone tereny wypoczynku, rekreacji i sportu tj.:

- Plac zabaw o pow. **36,62m<sup>2</sup>** (całkowita pow. placu zabaw wynosi 73,23m<sup>2</sup>, jednakże ze względu na położenie plac zabaw na dachu garażu podziemnego stanowiącego łącznik pomiędzy budynkiem A i B pow. biologicznie czynna została policzona w 50% tj.  $73,23m^2 \cdot 0,5 = 36,62m^2$ );
- Plac zabaw o pow. **48,90m<sup>2</sup>**;
- Siłownia zewnętrzna o ogólnej pow. 62,50m<sup>2</sup> z czego minimum 50% powierzchni tj. **31,25m<sup>2</sup>** stanowić będą urządzone tereny biologicznie czynne;
- urządzone tereny zieleni z nasadzeniami roślin całorocznych oraz małą architekturą wypoczynkową (teren parku osiedlowego) o pow. **1539,68 m<sup>2</sup>**;

Sumaryczna pow. ogólnodostępnych, nieogrodzonych, urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji i sportu urządzonych na powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji wynosi **1656,45m<sup>2</sup>**.

Zgodnie z powyższym % udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej wyniesie **od minimum 51,97%** (dla ogólnej pow. biologicznie czynnej równej 3186,85m<sup>2</sup> ) **do maksimum 61,05%** (dla ogólnej pow. biologicznie czynnej równej 2713,0m<sup>2</sup>).

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż warunek z art. 17 ust. 4a ustawy należy uznać za spełniony.

W ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej przewidziano powstanie od 80 do 87 lokali mieszkalnych i od 3 do 5 lokali usługowych, na obsługę całej inwestycji przewidziano sumaryczną liczbę od 140 do 151 miejsc parkingowych i garażowych z czego 4 miejsca postojowe przewidziano do obsługi lokali usługowych i od 136 do 147 miejsc postojowych przewidziano do obsługi lokali mieszkaniowych przy czym przewidziano nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o pow. <60m<sup>2</sup> i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny o pow. > 60m<sup>2</sup>. Minimalna liczba miejsc postojowych wynosząca co najmniej 1,5-krotności liczby mieszkań przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej wynosi odpowiednio w przypadku zakładanego minimum 80 lokali mieszkalnych 120 miejsc postojowych oraz w przypadku zakładanej maksymalnej liczby lokali mieszkalnych 130,5 miejsc postojowych, mając na uwadze fakt, iż na obsługę funkcji mieszkaniowej przewidziano od 136 do 147 miejsc postojowych i garażowych, natomiast na obsługę lokali usługowych przewidziano 4 miejsca postojowe i/lub garażowe należy stwierdzić, iż warunek z art. 17 ust. 4a ustawy jest spełniony (szczegółowo liczbę miejsc parkingowych w stosunku do lokali mieszkalnych i usługowych przedstawiono w rozdziale VII koncepcji dotyczącym etapowania realizacji inwestycji).

Zgodnie z art. 17 ust. 5 wymogi, o których mowa w ust. 4a można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Ustawowe standardy urbanistyczne na podstawie art. 19 specustawy mieszkaniowej zostały zmodyfikowane przez tzw. lokalne standardy urbanistyczne obowiązujące na terenie miasta Pabianic. Standardy te przyjęte zostały uchwałą Nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 10 listopada 2021r., poz. 5075) ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22) uszczegóławiającą iż miejsca parkingowe, należy lokalizować na terenie nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa.

Teren inwestycji mieści się w strefie A, dla której określono poniższe wskaźniki (poniżej cytaty z §2 uchwały):

”

1) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż:

- a) 1500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1944, 2400),
- b) 4500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, co w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Pabianic;

- 2) inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>, w odległości nie większej niż 3000 m;
- 3) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;
- 5) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:
  - b) 1,5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na mieszkanie,
  - c) 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na mieszkanie o powierzchni powyżej 60 m<sup>2</sup> i na dom jednorodzinny,
  - d) 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni towarzyszącej;
- 6) wprowadza się obowiązek dostępu do sieci ciepłowniczej dla realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej, na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868)."

**Zgodnie z § 2 uchwały Nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 10 listopada 2021r., poz 5075) ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22) ustalono następująco:**

**Odległość od przystanku komunikacji publicznej** - teren inwestycji znajduje się w odległości nie większej niż 1500 metrów od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778). Na potrzeby niniejszego wniosku zinwentaryzowano przystanki komunikacji zbiorowej w odległości 350m od terenu inwestycji:

- 1) przystanek komunikacji zbiorowej w odległości około 350m (Rzgowska/Zaradzyńska) od terenu inwestycji zlokalizowany w ciągu ul. Rzgowskiej;
- 2) przystanek komunikacji zbiorowej w odległości około 350m (Rzgowska/218) od terenu inwestycji zlokalizowany w ciągu ul. Rzgowskiej;

Odległość wynoszącą 350,0m ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do przystanków komunikacji zbiorowej na ul. Rzgowskiej ciągiem pieszo-jezdnym i pieszym zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy. Powyższe potwierdza koncepcja urbanistyczno – architektoniczna stanowiąca załącznik nr 5 do niniejszego wniosku.

**Odległość od Publicznej Szkoły Podstawowej** - teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w odległości nie większej niż 4500m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci nie mniejszej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. W odległości 2100,0m od terenu inwestycji zlokalizowana jest Publiczna Szkoła Podstawowa nr 17 im. im. Małgorzaty Kozery-Gliszczyńskiej w Pabianicach. W stosunku do wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej planowaną liczbę mieszkańców ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28,0m<sup>2</sup> (tzn. na 1 osobę przyjmują się wskaźnik 28,0m<sup>2</sup> projektowanej powierzchni użytkowej mieszkań). Maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań ustalono na 5300,00m<sup>2</sup> wobec czego maksymalną liczbę mieszkańców w zaokrągleniu ustalono na 190 osób z czego wymagane minimum określone



na 7% wynosi 13,3 tj. w zaokrągleniu 14 osób. Na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor uzyskał zaświadczenie Prezydenta Miasta Pabianice o zapewnieniu przyjęcia do Publicznej Szkoły Podstawowej nr 17 im. Małgorzaty Kozery-Gliszczyńskiej w Pabianicach 18 nowych uczniów co stanowi 9,47% ogólnej liczby mieszkańców. Powyższe odzwierciedla zaświadczenie wydane przez Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 29.08.2024r. stanowiące załącznik nr 16 do niniejszego wniosku. Odległość wynoszącą 2100,0m ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do budynku Szkoły Podstawowej nr 17 im. im. Małgorzaty Kozery-Gliszczyńskiej w Pabianicach ciągiem pieszo-jezdnym i pieszym zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy.

**Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu** – przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (maksymalna planowana liczba mieszkańców wynosi: 190 osób) oraz wskaźnika wynoszącego 4,0m<sup>2</sup>. W przypadku przedmiotowej inwestycji konieczne jest zapewnienie dostępu do minimum 760,0m<sup>2</sup> urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Inwestor w ramach terenu inwestycji przeznaczył 1656,45m<sup>2</sup> (ponad 50% terenów biologicznie czynnych) na urządzenie ogólnodostępnych, nieogrodzonych, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu na terenie działki nr ew. 403/2. W ramach w/w powierzchni powstaną dwa place zabaw, siłownia zewnętrzna i urządzone tereny zieleni z małą architekturą wypoczynkową. W odległości nie większej niż 3000m od terenu inwestycji znajduje się Skwer Zygmunta Lubońskiego o powierzchni około 1800m<sup>2</sup> zlokalizowany wzdłuż ul. Warszawskiej w odległości 2600m od terenu inwestycji, stanowiący publiczne tereny parkowe. W odległości nie większej niż 3000m od terenu inwestycji znajduje się również kompleks publicznych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych o pow. około 16ha na który skała się Rynek Starego Miasta (obecnie w przebudowie/rewitalizacji pod funkcje m.in. rekreacyjne) teren zielony przy Starym Mieście (dolina Dobrzynki + park Słowackiego + plac im. Księży Powstańców Styczniowych), jednakże należy podkreślić, iż już sama lokalizacja Skweru Zygmunta Lubońskiego względem terenu inwestycji pozwala na spełnienie warunku z § 2 ust. 2 uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r.

Wyżej ustalone odległość ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia ciągiem pieszo-jezdnym lub pieszym zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy. Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, iż inwestor wykazał dostęp do 16,18ha istniejących, urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu oraz dostęp do ponad 0,16ha projektowanych terenów wypoczynku, rekreacji i sportu na terenie inwestycji mieszkaniowej (działka nr ew. 403/2).

W odległości 1000m od terenu inwestycji zinwentaryzowano również Stadion Gminy Ksawerów o powierzchni 2,4ha, jednakże ze względu na położenie obiektu na terenie gminy Ksawerów nie uzależnia się od niego wykazania spełnienia wymogu z § 2 ust. 2) uchwały. Teren ten stanowi dodatkowe zaplecze rekreacyjno – sportowe dla mieszkańców projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

**Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** - na podstawie art. 19 ust. 1 pkt. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w związku z uchwałą Nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego z 10 listopada 2021r., poz 5075) ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22) w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic, wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono na podstawie § 2 ust. 4 w/w uchwały, uzasadnienie do powyższego przytoczono poniżej.

**Analiza w zakresie ustalenia parametru wysokości dla projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wykazała następująco:**

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców miasta Pabianice wynosi 60 598 (Źródło: GUS, 31.XII.2023) tj. mniej niż 100 000. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla miast o liczbie mieszkańców poniżej 100 000 w art. 17 ust. 6 wskazuje następująco:

„6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;”

Obowiązujący mpzp nr XLIV/443/01 z dnia 31.05.2001 r., dla terenu działki nr ew. 403/2 przewiduje przeznaczenie nadane zgodnie z rysunkiem planu: "30U - teren usług", natomiast zgodnie z § 24 planu na terenie oznaczonym na rysunku symbolem 30U ustala się przeznaczenie podstawowe jako usługi handlu, rzemiosła i gastronomii a w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i przemysł nieuciążliwy. Mpzp dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z możliwością realizacji poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji.

W czasie obowiązywania specustawy mieszkaniowej oraz w/w mpzp Rada Miejska w Pabianicach w uchwale Nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 10 listopada 2021r., poz 5075) ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22) w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic, postanowiła o ograniczeniu wysokości projektowanej zabudowy w strefie „A” w której położona jest działka nr ew. 403/2. Zgodnie z § 2 ust. 3) w/w uchwały: „budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne”.

Mając na uwadze powyższe ograniczenie dokonano inwentaryzacji istniejącej zabudowy w odległości 500m od terenu inwestycji. Analiza wykazała, iż w sąsiedztwie terenu inwestycji, w czasie podejmowania w/w uchwał znajdowało się minimum 40 budynków mieszkalnych w istniejącej zabudowy, których liczba kondygnacji przewyższa 2 kondygnacje nadziemne a wysokość całkowita wynosi od 9,2m do 11,04m (wysokości budynków liczone od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy).

Tab. 6 Wykaz budynków o wys. 3 kondygnacji w promieniu 500m od terenu inwestycji

Lokalizacja	Numer działki	Nr budynku	Wysokość
	355	226	3 pełne kondygnacje
	357	224	3 pełne kondygnacje
	353	228	3 pełne kondygnacje
	386	248	3 pełne kondygnacje
	351	230	3 pełne kondygnacje
	384	244	3 pełne kondygnacje
	359	218	3 pełne kondygnacje
	358	216	3 pełne kondygnacje
	213/71	35	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice na terenie działki nr ew. 403/2 (obręb P-11) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2024.195)

<b>Pabianice</b> <b>Obręb P-11</b> <b>Rejon</b> <b>ul. Rzgowskiej</b> <b>i Milej</b>	213/70	35A	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/69	35B	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/68	35C	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/67	35D	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/66	35E	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/65	35F	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/64	35G	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/63	35H	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/62	35J	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/61	35K	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/60	35L	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/59	35M	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/58	35N	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	399	252	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	382	240	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	361	222	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	341	182	3 pełne kondygnacje
	340	180	3 pełne kondygnacje
	325	150	3 pełne kondygnacje
	336	176	3 pełne kondygnacje
	338	178	3 pełne kondygnacje
	311	162	3 pełne kondygnacje
	328	168	3 pełne kondygnacje
	313	160	3 pełne kondygnacje
	330	170	3 pełne kondygnacje
	311	162	3 pełne kondygnacje
	332	172	3 pełne kondygnacje
	321	152	3 pełne kondygnacje
	299	120	3 pełne kondygnacje
	289/2	78a	3 pełne kondygnacje
	277	88	3 pełne kondygnacje

Powyższe wskazuje na brak uzasadnienia wobec ograniczenia nałożonego na inwestorów w w/w uchwale tym bardziej, iż uchwałodawca tj. władze miasta Pabianice w 2023r. uzyskały prawomocną decyzję pozwolenie na budowę nr 357/2023 z dnia 21.07.2023r. na terenie obejmującym działki nr ew. 372, 373, 374, znajdujące się w odległości 56,0m od terenu inwestycji mieszkaniowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych (wysokość całkowita zabudowy objętej pozwoleniem na budowę nr 357/2023 wynosi 11,52m co oznacza, iż po realizacji będzie ona tworzyła nową dominantę wysokościową).

Obowiązujące standardy urbanistyczne dla strefy „A” dopuszczają odstępstwo od w/w przepisu określonego w ust. 3), który brzmi następująco: „§ 2 ust. 4) jeżeli w odległości nie większej niż 250m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.”

W stosunku do powyższego należy podkreślić, iż uchwałodawca ponownie zastosował ograniczenie w stosunku do treści art. 17 ust. 7 specustawy mieszkaniowej, który brzmi następująco: „Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.”

Zgodnie z powyższym uchwałodawca (Rada Miejska) postanowiła nie tylko ograniczyć wysokościowo możliwości realizacji inwestycji w stosunku do ustawowych standardów urbanistycznych ale także ograniczyła terytorialnie obszar analizy z 500m do 250m na niekorzyść inwestora. Powyższe gminne regulacje ograniczające zakres inwestycji z ustawowych 4 kondygnacji do 2 kondygnacji nie znajdują uzasadnienia przestrzennego biorąc pod uwagę, iż w czasie przyjmowania przez Radę Miejską w/w uchwały w istniejącej zabudowie w strefie „A” istniały już liczne budynki mieszkalne 3-kondygnacyjne a ustawodawca chcąc uniknąć rażących różnic względem powstającej zabudowy sam nałożył ograniczenie względem miast z liczbą mieszkańców do 100 000 do maksymalnie 4 kondygnacji nadziemnych. Taką samą wysokość tj. maksymalnie 4 kondygnacje ustawodawca dopuścił na terenach poza miastami (wiejskimi). Należy również zauważyć, iż zgodnie z obowiązującą praktyką wykonywania analiz urbanistycznych, co potwierdzały w swych wyrokach wielokrotnie WSA i NSA nie ma uzasadnienia aby wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej była uzależniana od wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, toteż wprowadzone przez Radę Miejską standardy ograniczające wysokość zabudowy mieszkaniowej (zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej) do jednolitej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych stanowi istotne ograniczenie przy projektowaniu zabudowy wielorodzinnej (tutaj należy zauważyć, że specustawa mieszkaniowa nie przewiduje możliwości ograniczania przez RM jej stosowania w taki sposób aby zabudowa jednorodzinna była dominująca lub preferowana – zwłaszcza na terenach miejskich).

Dostosowując się do brzmienia § 2 ust. 4) uchwały dokonano ponownej inwentaryzacji zabudowy w promieniu 250m od terenu inwestycji. Analiza wykazała, iż w odległości nie większej niż 250m od terenu działki nr 403/2 w istniejącej zabudowie istnieje 25 budynków 3-kondygnacyjnych z czego 6 stanowią budynki o wysokości 3 pełnych kondygnacji i 19 stanowią budynek z 3 kondygnacją w formie poddasza użytkowego, wysokość zinwentaryzowanej zabudowy mieści się w zakresie od 9,2m do 11,04m.

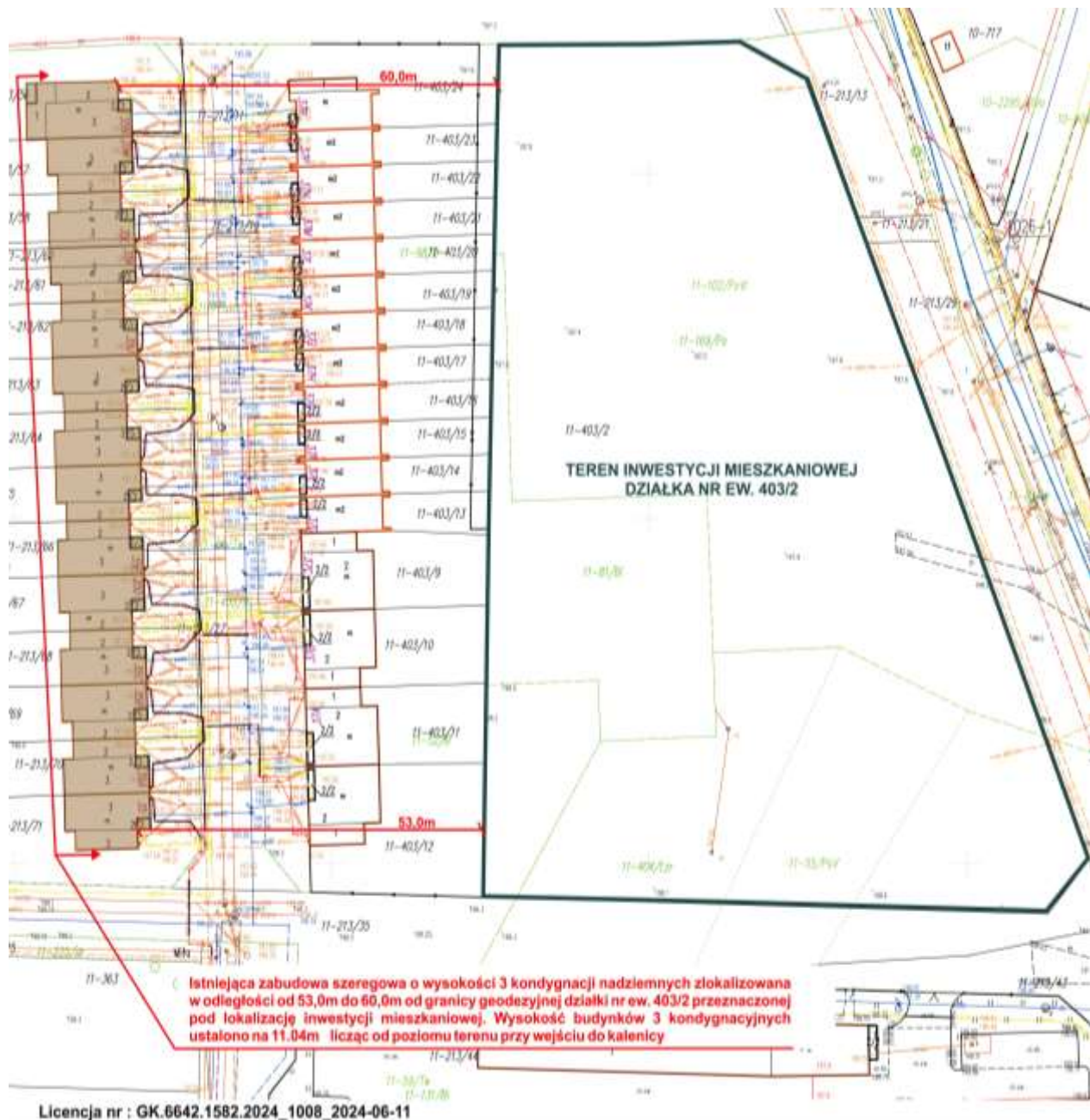
Tab. 7 Wykaz budynków o wys. 3 kondygnacji w promieniu 250m od terenu inwestycji

Lokalizacja	Numer działki	Nr budynku	Odległość budynku od terenu inwestycji mieszkaniowej (m)	Wysokość
<b>Pabianice Obręb P-11 Rejon ul. Rzgowskiej i Milej</b>	355	226	170,0m	3 pełne kondygnacje
	357	224	180,0m	3 pełne kondygnacje
	353	228	160,0m	3 pełne kondygnacje
	386	248	143,0m	3 pełne kondygnacje
	351	230	156,0m	3 pełne kondygnacje
	384	244	118,0m	3 pełne kondygnacje
	347	234	143,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	349	232	149,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/56	35N	60,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/57	35M	59,5m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/58 213/59	35L	59,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/60 213/61	35K	59,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/62	35J	58,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/63	35H	58,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/64	35G	56,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/65	35F	55,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/66	35E	55,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice na terenie działki nr ew. 403/2 (obręb P-11) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2024.195)

	213/67	35D	55,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/68	35C	54,5m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/69	35B	54,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/70	35A	53,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	213/71	35	53,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	399	252	160,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	382	240	112,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego
	361	222	194,0m	2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice na terenie działki nr ew. 403/2 (obręb P-11) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2024.195)



Rys. 16 Lokalizacja budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej o wys. 3 kondygnacji (2 pełne kondygnacje + dodatkowa kondygnacja w formie poddasza mieszkalnego) względem terenu inwestycji. Analiza wykazała, że budynki od nr 35 do nr 35N o wys. 11,04m w kalenicy znajdują się w odległości od 53,0m do 60,0m od granic geodezyjnych działki nr ew. 403/2 (rys. wykonano na podstawie kopii mapy zasadniczej pochodzącej z powiatowego ośrodka geodezji i kartografii o licencji nr GK.6642.1582.2024\_1008\_CL1).

Dodatkowo w odległości 129,0m od terenu inwestycji na terenie sąsiadującej gm. Ksawerów, w istniejącej zabudowie również zinwentaryzowano 3 – kondygnacyjny budynek mieszkalny o wysokości około 11.0m (budynek zlokalizowany na działce nr ew. 674). Budynek ten wraz z infrastrukturą techniczną oraz zjazdem stanowi obiekt obsługiwany od strony miasta Pabianice (w liniach rozgraniczających ul. Zaradzyńskiej - tej samej przy której zlokalizowany jest teren inwestycji) mieści się w zasięgu 250,0m - określonym na podstawie uchwały Nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 10 listopada 2021r., poz 5075) ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22) w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic. Ponadto uwzględnienie tego obiektu w analizie jest konieczne także ze względu na wymóg art. 6 ust.2 pkt. 5 tj. wypełnienie obowiązku informacji o powiązaniu przestrzennym planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

### **WNIOSKI:**

Biorąc pod uwagę wynik analizy, wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono na 3 kondygnacje nadziemne (tj. parter + 2 kondygnacje) z uwzględnieniem wysokości całkowitej budynków w zakresie od 10,0m do 11,04m nawiązując tym samym do istniejącej najwyższej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w odległości nie większej niż 250,0m od terenu inwestycji. Za prawidłowe przyjęto ustalenie maksymalnej całkowitej wysokości projektowanej zabudowy jako równej wysokości najwyższych budynków mieszkalnych 3-kondygnacyjnych w istniejącej zabudowie. Jako najwyższe zinwentaryzowano budynki nr 35N-35 położone w odległości od 53,0m do 60,0m od terenu inwestycji przy ul. Rzgowskiej VIII o wysokości 11,04m (wysokość budynków ustalono licząc od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy). Istnienie szeregu 3-kondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej potwierdziła wizja lokalna oraz kopia mapy zasadniczej pochodząca z powiatowego ośrodka geodezji i kartografii (licencja nr GK.6642.1582.2024\_1008\_CL1). Projektowana inwestycja mieszkaniowa będzie stanowiła również kontynuację w stosunku do 3-kondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla której Miasto Pabianice uzyskało prawomocną decyzję pozwolenie na budowę nr 357/2023 z dnia 21.07.2023r. na terenie działek nr ew.: 372, 373, 374, w odległości 56,0m od działki nr ew. 403/2, której wysokość będzie wynosiła 11,52m.

**Liczba miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:** na podstawie art. 19 ust. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) w związku z uchwałą Nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 10 listopada 2021r., poz 5075) ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22), w stosunku do liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej ustalono, iż liczba miejsc parkingowych i garażowych dla samochodów osobowych będzie wynosić od minimum 140 do maksimum 151 w tym:

- 1) od minimum 136 do maksimum 147 miejsc postojowych przewidziano do obsługi lokali mieszkaniowych;
- 2) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosi:
  - nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o pow. <60m<sup>2</sup>;
  - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny o pow. > 60m<sup>2</sup>;
- 3) w ramach ogólnej liczby miejsc postojowych 4 zarezerwowano do obsługi powierzchni usługowej (całkowitą pow. usługową ustalono w zakresie od 265,0m<sup>2</sup> do 300,0m<sup>2</sup> wobec czego 1 miejsce postojowe przypada na pow. od minimum 66,25m<sup>2</sup> do maksimum 75,0m<sup>2</sup>)



- 4) w ramach ogólnej liczby miejsc postojowych od 5 do 10 przewidziano urządzić jako miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych;

**W stosunku do obowiązku zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej dla realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej, na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859) ustalono następująco:**

Zgodnie z art. 7. Prawa Energetycznego Przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii jest obowiązane do zawarcia umowy o przyłączenie do sieci z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci, na zasadzie równoprawnego traktowania i przyłączania, w pierwszej kolejności, instalacji odnawialnego źródła energii, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczania tych paliw lub energii, a żądający zawarcia umowy spełnia warunki przyłączenia do sieci i odbioru, przy czym w przypadku przyłączenia źródła lub magazynu energii elektrycznej, moc przyłączeniowa tego źródła lub magazynu energii elektrycznej może być mniejsza lub równa jego mocy zainstalowanej elektrycznej. Konieczne jest natomiast ustalenie, czy spełnienie technicznych warunków przyłączenia do sieci będzie w konkretnym przypadku możliwe. Mają na tę ocenę wpływ różne okoliczności, w tym zaistnienie koniecznych warunków do lokalizacji lub rozbudowy konkretnej inwestycji (por. wyrok SOKiK z 27.11.2020 r., XVII AmE 345/18, LEX nr 3341145; wyrok SA w Warszawie z 26.04.2012 r., VI ACa 1500/11, LEX nr 1213381). Ciężar wykazania, że nie istnieją warunki techniczne przyłączenia do sieci spoczywa na przedsiębiorstwie energetycznym np. brak ujęcia w planach rozwoju sieci terenu inwestycji. Przy ocenie przesłanki ekonomicznej należy mieć na uwadze nie tylko obecną sytuację ekonomiczną przedsiębiorstwa energetycznego, ale także możliwe i dostępne metody finansowania, w tym przede wszystkim w taryfach. Wysokość opłat za przyłączenie jest ustalona w art 7 ust. 8 Prawa energetycznego ma charakter ryczałtowy i bardzo często nie pokrywa pełnych kosztów przyłączenia danego podmiotu. Pozostała część kosztów przyłączenia powinna zostać uwzględniona w kalkulacji stawek za przesyłanie lub dystrybucję paliw gazowych lub energii. Przedsiębiorstwo energetyczne musi uwzględnić obciążające je koszty budowy lub rozbudowy sieci przy ocenie, czy są spełnione warunki ekonomiczne przyłączenia. Jeżeli koszty te będą nadmierne w relacji do spodziewanych wpływów związanych z budową lub rozbudową określonych elementów sieci, to warunki ekonomiczne nie będą spełnione. Ciężar wykazania, że nie istnieją warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia do sieci spoczywa na przedsiębiorstwie energetycznym. Jeśli są wypełnione przesłanki braku warunków technicznych i ekonomicznych – wprowadzony lokalnymi standardami urbanistycznymi obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej dla realizacji inwestycji mieszkaniowej – nie będzie miał zastosowania z uwagi na przepisy Prawa energetycznego (art. 7 ust. 1).

Mając na uwadze powyższe inwestor wystąpił do Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Św. Rocha 8, 95-200 Pabianice, zarządca sieci w dniu 24.06.2024r. na podstawie pisma nr L.dz.567/TT/2024 potwierdził brak technicznej możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej (pismo nr L.dz.567/TT/2024 stanowi załącznik nr 14 do wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej). W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest przepisami prawa energetycznego do zapewnienia własnego systemu C.O. (infrastrukturę tą szczegółowo opisano pkt. VI niniejszego wniosku).

**Zgodnie z art. 17 ust. 8 ustawy:**

Liczbę mieszkańców miasta Pabianice przyjęto zgodnie z art. 17 ust. 8 ustawy, tj. liczba ludności zamieszkałej na obszarze danego miasta na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wynosi 60 598 mieszkańców (Źródło: GUS, 31.XII.2023);

**Zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy:**

Planowana liczba mieszkańców ustalona została w oparciu o iloraz powierzchni użytkowej mieszkań oraz wskaźnik wynoszący 28,0m<sup>2</sup>.

Zgodnie z niniejszym wnioskiem dla inwestycji mieszkaniowej określono minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań zgodnie z poniższym

- minimalna: 4500,00m<sup>2</sup>;
- maksymalna: 5300,00m<sup>2</sup>;

i wynosi dla przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej odpowiednio od minimum 160,71 (w zaokrągleniu 161 osób) do maksimum 189,28 (w zaokrągleniu 190 osób).

**Zgodnie z art. 17 ust. 10 i 11 ustawy:**

Odległości usytuowania przystanków komunikacji miejskiej, publicznej szkoły podstawowej oraz terenów wypoczynku, rekreacji i sportu ustalono, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektów ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do których ma być zapewniony dostęp.

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW TEKSTOWYCH I GRAFICZNYCH DO WNIOSKU O LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ		
Nr załącznika	Zgodnie z art. 7 ust. 7 specustawy	Ilość
<b>ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1</b>	Granice terenu objętego wnioskiem i obszar oddziaływania inwestycji na nieruchomości przyległe przedstawiony na kopii mapy zasadniczej	1
<b>ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2</b>	Planowany sposób zagospodarowania terenu – charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych	1
<b>ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3</b>	Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu	1
<b>ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4</b>	Analiza możliwości zapewnienia dostępu do komunikacji publicznej, szkoły podstawowej, terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu dla terenu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ew. 403/2 (obręb P- 11) w Pabianicach	1
Zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy		Ilość
<b>ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 5</b>	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności: 1) informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu 2) informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej 3) informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 4) informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 5) informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi 6) wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej	1
<b>ZAŁĄCZNIK NR 6</b>	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195);	1
<b>ZAŁĄCZNIK NR 7</b>	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195);	<i>nie dotyczy inwestycji</i>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 8</b>	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195);	<i>nie dotyczy inwestycji</i>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 9</b>	Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i	<i>nie dotyczy</i>

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w m. Pabianice na terenie działki nr ew. 403/2 (obręb P-11) w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2024.195)

	jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko	<i>inwestycji</i>
<b>ZALĄCZNIK NR 10</b>	Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) o ile zostało zawarte	<i>nie dotyczy inwestycji</i>
<b>Dodatkowe załączniki poza zakresem wymaganym z art. 7 ust. 7 i 8</b>		<b>Ilość</b>
<b>ZALĄCZNIK NR 11</b>	Wypis z rejestru gruntów dla działki której dotyczy wniosek	1
<b>ZALĄCZNIK NR 12</b>	Kopia księgi wieczystej nr LD1P/000514584/7	1
<b>ZALĄCZNIK NR 13</b>	Kopie warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Warunki techniczne nr 24-D8/WP/03506 z dnia 25.07.2024r.</li> <li>• Warunki techniczne nr 24-D8/WP/05121 z dnia 11.09.2024r.</li> <li>• Warunki techniczne nr 24-D8/WP/05130 z dnia 11.09.2024r.</li> <li>• Warunki techniczne nr TSA/7020/67/24 z dnia 10.06.2024r.</li> <li>• Warunki techniczne nr TSA/7020/105/24 z dnia 20.08.2024r.</li> <li>• Warunki techniczne nr WJ00/0000125347/00001/2024/00000 z dnia 10.09.2024r.</li> <li>• Warunki techniczne nr WJ00/0000125355/00001/2024/00000 z dnia 10.09.2024r.</li> <li>• Warunki techniczne nr WJ00/0000125361/00001/2024/00000 z dnia 10.09.2024r.</li> </ul>	8
<b>ZALĄCZNIK NR 14</b>	Pismo Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Św. Rocha 8, 95-200 Pabianice nr L.dz.567/TT/2024 z dnia 24.06.2024r. potwierdzające brak technicznej możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej	1
<b>ZALĄCZNIK NR 15</b>	Dokumenty potwierdzające, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną spełniania warunków o których mowa w art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195);	2
<b>ZALĄCZNIK NR 16</b>	Zaświadczenie Prezydenta Miasta Pabianice z dnia 29.08.2024r. zapewnieniu przyjęcia do Publicznej Szkoły Podstawowej nr 17 im. Małgorzaty Kozery-Gliszczyńskiej w Pabianicach 18 nowych uczniów	1
<b>ZALĄCZNIK NR 17</b>	Kopia mapy zasadniczej terenu inwestycji wraz z licencją poświadczona za zgodność z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	1
<b>ZALĄCZNIK NR 18</b>	Pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17zł) o ile jest wymagane.	1
<b>ZALĄCZNIK NR 19</b>	KRS Z I S NIERUCHOMOŚCI ZAWADZKI SPÓŁKA KOMANDYTOWA 95-200 Pabianice ul. Żwirki i Wigury 19a	1
<b>ZALĄCZNIK NR 20</b>	opinia prawna nt. możliwości złożenia wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej wraz z załącznikami przy ul. Zaradzyńskiej i ul. Miłej w mieście Pabianice w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 poz. 195) z dnia 10.06.2024r.	1