

Pabianice dn., 04.10.2024r.

Pełnomocnik Inwestora:
Katarzyna Lewandowska
Krotowski Tomasz
Pracownia Architektoniczna
ul. Wólczańska 265 lok. 3
93-035 Łódź

Dotyczy sprawy: UR-I.670.1.1.2024

Prezydent Miasta Pabianic
ul. Zamkowa 16
95-200 Pabianice

ODPOWIEDŹ NA WEZWANIE

**w sprawie złożonego wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej
w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji
inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195)**

W związku z wezwaniem z dnia 27 września 2024 r., do uzupełniania braków oraz złożenia wyjaśnień w ramach złożonego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: "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", niniejszym pismem uzupełniam wymagane wezwaniem braki oraz składam wyjaśnienia zgodnie z poniższym:

1. Odnosząc się do pkt. 1 wezwania w części dotyczącej graficznego przedstawienia realizacji etapów inwestycji oraz określenia szacowanej liczby miejsc parkingowych dla każdego z etapów wyjaśniam następująco:

Opracowana koncepcja realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza możliwość realizacji miejsc parkingowych w ogólnym zakresie dla całej inwestycji wynoszącym od 140 do 160 miejsc postojowych (w tym 6 do obsługi lokali usługowych) w ramach parkingów zewnętrznych oraz miejsc w garażach podziemnych z czego w poszczególnych etapach przewidziano:

- etap I: od 15 do 18 miejsc parkingowych na terenie oraz od 23 do 25 miejsc w garażu wielostanowiskowym – łącznie dla etapu I przewidziano od 38 do 43 miejsc parkingowych;

- etap II: od 1 do 3 miejsc parkingowych na terenie oraz od 25 do 29 miejsc w garażu wielostanowiskowym – łącznie dla etapu II przewidziano od 26 do 32 miejsc parkingowych;;
- etap III: od 34 do 39 miejsc parkingowych na terenie oraz od 42 do 46 miejsc w garażu wielostanowiskowym – łącznie dla etapu III przewidziano od 76 do 85 miejsc parkingowych;

Należy zauważyć, iż w/w zakres wynika bezpośrednio z dopuszczanej w art. 7 ust. 7 pkt. 2 ustawy, ustalonej we wniosku minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań określonej w zakresie od 4500,00m² do 5500,00m² oraz dopuszczanej w art. art. 7 ust. 7 pkt. 3 minimalnej i maksymalnej liczby lokali mieszkalnych określonej w zakresie od 80 do 95. Należy również zauważyć, iż niezależnie od ostatecznie ustalonej na etapie pozwolenia na budowę liczby lokali mieszkalnych dla każdego z etapów realizacji inwestycji obowiązują jednolite wskaźniki zgodnie z poniższym:

- 1,5 (dla mieszkań o pow. < 60 m²);
- 2 (dla mieszkań o pow. > 60 m²);

Do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ustawą (art. 6 ust. 1, 2 i 3) inwestor ma obowiązek przedłożyć koncepcję urbanistyczno-architektoniczną realizacji inwestycji. Ustalone przez inwestora oraz dopuszczone w ustawie zakresy ilościowe i powierzchniowe mają na celu umożliwienie opracowania końcowego projektu budowanego w oparciu o przepisy wykonawcze właściwe dla etapu rozpatrywania wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Biorąc pod uwagę powyższe, ustalając w przedłożonej koncepcji zakresy „od do” inwestor wziął pod uwagę, iż opracowana koncepcja na etapie opracowywania technicznych projektów branżowych może wymagać niewielkich modyfikacji wynikających z obowiązujących przepisów prawa właściwych na etapie wydawania decyzji pozwolenie na budowę.

W celu uszczegółowienia opisu realizacji inwestycji w ramach trzech wskazanych w rozdziale VII koncepcji urbanistyczno-architektonicznej etapów do niniejszego pisma inwestor dołącza załączniki graficzne obrazujące szczegółowy zakres realizacji inwestycji obejmujący realizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu dla każdego z trzech etapów (załącznik nr 8a, 8b, 8c) przy zakładanej ogólnej liczbie 87 lokali mieszkalnych (+ administracja) i 4 lokali usługowych jako najbardziej pożądany przez inwestora wariant realizacji inwestycji na etapie pozwolenia na budowę.

2. Odnosząc się do pkt. 1 wezwania w części dotyczącej treści str. 34 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wyjaśniam, iż w załączeniu do niniejszego wezwania dołączono korektę części tekstowej w/w załącznika nr 5 do wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej uwzględniającą korektę rozdziału VII dotyczącego etapowania realizacji inwestycji mieszkaniowej w zakresie wskazanym przez Prezydenta Miasta Pabianic w wezwaniu z dnia 27.09.2024r.
3. Odnosząc się do pkt. 2 wezwania w załączeniu do niniejszego pisma przedkładam kopię mapy zasadniczej z licencją potwierdzającą prawo do publikacji w sieci Internet.
4. Odnosząc się do pkt. 3 wezwania z dnia 27.09.2024r wyjaśniam następująco:

Dokonując analizy złożonej z dniem 24.09.2024r. dokumentacji inwestor na str. 10 wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej w tabeli nr 1 i 2 oraz na str. 20 i 21 części tekstowej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej w tabeli nr 2 i 3 dokonał

korekt tak aby przedłożony materiał dowodowy nie budził wątpliwości, iż wszystkie przyłącza infrastruktury technicznej (tj. wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i gazowe) będą realizowane w trybie zwykłym przewidzianym w przepisach odrębnych, dopuszczonym na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195). Do niniejszego pisma dołączono aktualizację wniosku oraz części tekstowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej uwzględniające powyższe.

5. Odnosząc się do pkt. 4 wezwania w załączeniu do niniejszego pisma przedkładam potwierdzenie uiszczenia drugiej opłaty skarbowej z tytułu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W załączeniu:

1. Korekta części tekstowej wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej
2. Korekta części tekstowej załącznika nr 5 do wniosku (konceptcja urbanistyczno-architektoniczna) wraz z załącznikami graficznymi nr 8a, 8b i 8c
3. Potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej
4. Kopia mapy zasadniczej z licencją nr GK.6642.2756.2024_1008_CL2

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Pabianic ul. Zamkowa 16, 95-200 Pabianice
2. a/a