

# ***Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna***

*opracowana dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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) dla inwestycji 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, 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 Miłej

*(aktualizacja koncepcji urb-arch przekazanej w dniu 24.09.2024r.,  
uwzględniająca wezwanie nr UR-I.670.1.1.2024 z dnia 27.09.2024r.  
oraz wezwanie nr UR-I.670.1.1.2024 z dnia 09.10.2024r.)*



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

## **Zespół autorski:**

### **mgr inż. arch. kraj Ilona Chlebna**

Urbanista/specjalista w zakresie zastosowania ustawy Lex deweloper, uprawniona do sporządzania projektów aktów planistycznych na podstawie art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

### **Obsługa prawna:**

#### **r.pr. mgr Bogumił Postawski**

wpisany na listę radców prawnych pod nr LB-1853 OIRP w Lublinie, uprawniony do sporządzania projektów aktów planistycznych na podstawie art. 5 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, członek Towarzystwa Urbanistów Polskich

### **Krotowski Tomasz**

**Pracownia Architektoniczna z siedzibą w Rydzynkach  
ul. Uroczą 1, 95-080 Tuszyn**

#### **dr inż. arch. Tomasz Krotowski**

wpisany na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (32/LOOKK/2018)

#### **mgr inż. arch. Magdalena Wrąbel**

wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (21/LOOKK/2019)

#### **mgr inż. arch. Małgorzata Sadłowska**

#### **mgr inż. arch. Marcel Koguc**



## **SPIS TREŚCI**

I.	PODSTAWA OPRACOWANIA .....	4
II.	INFORMACJE WSTĘPNE .....	5
III.	STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZBUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....	6
IV.	ZAKRES INWESTYCJI REALIZOWANY W TRYBIE SPECUSTAWY MIESZKANIOWEJ ORAZ ZAKRES INWESTYCJI REALIZOWANY POZA TRYBEM SPECUSTAWY .....	24
V.	UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ .....	26
VI.	PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....	32
VII.	ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZEWIDZIANEJ W KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ .....	39
VIII.	POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI .....	42
IX.	ANALIZA MOŻLIWOŚCI ZAINWESTOWANIA OBSZARU INWESTYCJI W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP, STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PABIANIC ORAZ STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH PRZYJĘTYCH DLA MIASTA PABIANICE .....	44
X.	ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI W ZAKRESIE SPEŁNIENIA WARUNKÓW FORMALNO – PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH POTENCJALNEGO LUB ZNACZĄCEGO WPŁYWU NA ŚRODOWISKO .....	60
XI.	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI ZWIĄZANY Z BRYŁĄ PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH .....	61
XII.	ZGODNOŚĆ LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ W ODNIESIENIU DO PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	67

## **I. PODSTAWA OPRACOWANIA**

### **Podstawa opracowania:**

- Ustawa 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 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;

### **Przepisy odrębne:**

- Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposób u ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024 poz. 1116);
- Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, 1688, 1890, 1963, 2029.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320.);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290.);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022 poz.1225)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2023.2442);
- Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2023 poz. 1724);
- Materiały kartograficzne i ewidencyjne dla działek stanowiących teren inwestycji oraz działek położonych w analizowanym obszarze;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859.);
- Ustawia z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 poz. 757);
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778.);

### **Pozostałe:**

- Materiały kartograficzne i ewidencyjne dla działki nr ew. 403/2 stanowiących teren inwestycji przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;



## II. INFORMACJE WSTĘPNE

**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, dojazdów 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 i Miłej, w powiecie Pabianickiej w województwie łódzkim

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

**Dane dotyczące własności nieruchomości nr ew. 403/2:** zgodnie z wypisem z rejestru gruntów wydanym przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach, Wydział Geodezji, ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice, nieruchomość nr ew. 403/2 stanowi własność osoby fizycznej, własność ustanowiono na podstawie księgi wieczystej nr: LD1P/000514584/7.

**Uzasadnienie możliwości złożenia wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej do Rady Miejskiej przez podmiot/inwestora nie będącego właścicielem terenu inwestycji:** uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w przywołanej uchwale (ust. 2 art. 25). Przepis ten stanowi analogiczne rozwiązanie do decyzji o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 2 u.p.z.p.). Wydanie wspomnianej uchwały przez Radę Miejską może wystąpić zarówno na wniosek właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości, jak i osoby jedynie zainteresowanej jej nabyciem. Oznacza to, że prawo do terenu badane jest dopiero przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. W konsekwencji z wnioskiem o wydanie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może wystąpić także podmiot nie będący właścicielem nieruchomości, na której planowana jest realizacja inwestycji (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23.04.2013 r., II OSK 2532/11, LEX nr 1337386, w kontekście decyzji o warunkach zabudowy). Uzyskanie zatem uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie jest uzależnione od zgody właściciela nieruchomości, co oznacza, że dopuszczalne jest nawet pomimo jego wyraźnego sprzeciwu. Gwarancją dla właściciela, że bez jego zgody nie nastąpi zabudowa nieruchomości, jest wymóg legitymowania się tytułem prawnym do nieruchomości (prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane) przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę. Informację o tym, że uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności uprawnień osób trzecich, zamieszcza się w treści uchwały (więcej w kontekście charakteru i uprawnień wynikających z decyzji o warunkach zabudowy, co w reżimie przepisów prawa budowlanego odnosi się również do uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, wyd. 3, Warszawa 2018).

**Dane ilościowe i powierzchniowe wykazane w koncepcji urbanistyczno – architektonicznej :** niniejsze opracowanie dostosowano zakresem i dokładnością danych do etapu stanowiącego opracowanie koncepcyjne, dokładne dane ilościowe oraz powierzchniowe dla końcowo oszacowanej całkowitej liczby lokali mieszkalnych zostaną oszacowane na etapie pozwolenia na budowę, kiedy to inwestor będzie dysponował ostatecznym projektem budowlanym opracowanym na podstawie danych zawartych w niniejszej koncepcji.

### **III. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

#### **PODSTAWOWE I UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Niniejsza koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotyczy budowy zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych 3-kondygnacyjnych z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi w bryłę budynku w ramach kondygnacji podziemnych wraz z jednoczesną budową parkingów zewnętrznych, dojazdów, dojeżdż do budynku, infrastruktury technicznej oraz urządzeniem terenów rekreacji, wypoczynku i sportu oraz terenów biologicznie czynnych na terenie działki o nadanym numerze ewidencyjnym: 403/2 (obręb 0011 P-11) położonej miejscowości Pabianice, przy ul. Zaradzyńskiej i Miłej na terenie powiatu Pabianickiego w woj. łódzkim.

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

**Uzupełniające funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu określa się jako:** funkcję usługową w ramach projektowanych lokali usługowych w parterze budynków mieszkalnych, komunikacyjną w ramach projektowanych dojazdów, dojeżdż, parkingów i garaży, rekreacyjną w ramach projektowanej powierzchni biologicznie czynnej, rekreacyjnej i sportowej 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.

#### **ISTNIEJĄCA STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Teren inwestycji dotyczy działki nr ewid.: 403/2 położonej w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0011 P-11), w gm. Pabianice. Lokalizacja terenu inwestycji dotyczy obszaru położonego w bezpośrednim rejonie dróg publicznych, ul. Zaradzyńskiej i Miłej. Działka objęta koncepcją inwestorską jest niezabudowana, w latach uprzednich wyburzono wszystkie obiekty budowlane związane z funkcjonującą tu niegdyś cegielnią. Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr ew. 403/2 stanowi użytki o nadanej klasyfikacji: Bi, Lzr-PsV, PsV, PsVI. Teren działki nr ew. 403/2 w przeszłości (do lat 90 – tych XX wieku) był wykorzystywany jako teren produkcyjny – obszar inwestycji mieszkaniowej 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 archiwalna mapa Wojskowego Instytutu Geograficznego z roku 1937). Nieruchomość przeznaczona pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej zlokalizowana jest zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie Zespołu „K” – stanowiącego obrzeżną jednostkę mieszkaniową obecnie o charakterze zabudowy ekstensywnej. Podstawowe przeznaczenie to funkcja mieszkaniowa i usługowa nawiązująca do ukształtowanej struktury przestrzennej, głównie w oparciu o ul. Rzgowską. Działka stanowiąca teren inwestycji zlokalizowana jest w terenie skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kształtującej się wzdłuż osi ul. Rzgowskiej, Miłej i Zaradzyńskiej, obejmują one tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w różnych formach, zarówno jako obiekty wolnostojące, bliźniacze, szeregowe oraz zespoły małych domów mieszkalnych obejmujących od 2 do 4 lokali mieszkaniowych. W uzupełnieniu do zabudowy o funkcji mieszkaniowej w istniejącej strukturze zabudowy występują obiekty

o funkcjach uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej tj. obiekty usługowe stanowiące usługi komercyjne, administracji publicznej, obiekty edukacyjne, obiekty sakralne, obiekty handlowo-usługowe oraz obiekty o funkcji produkcyjnej o ograniczonym oddziaływaniu środowiskowym, nie powodującym ujemnego oddziaływania akustycznego i transportowego na otoczenie. Terenom zabudowy mieszkaniowej towarzyszą również obiekty towarzyszące tj. budynki gospodarcze, garażowe, tereny parkingów przy osiedlach zabudowy wielorodzinnej oraz obiekty rekreacji i sportu (tj. osiedlowe place zabaw, boiska sportowe). Wyżej wymienione stanowią zabudowę o funkcjach uzupełniających, niekolidujących z dominującą w terenie funkcją mieszkaniową. Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze z możliwością powstawania nowej zabudowy i uzupełniania zabudowy już istniejącej. Planowana przez inwestora lokalizacja inwestycji mieszkaniowej swoim przeznaczeniem i architekturą zbliżona jest do istniejących w obszarze analizowanym budynków mieszkalnych (jednorodzinnych i wielorodzinnych). Stanowiąc będzie zatem kontynuację funkcji i formy zabudowy nie zakłócając ładu przestrzennego w tym rejonie, ani zasad dobrego sąsiedztwa.

W ramach analizy urbanistycznej funkcji oraz struktury zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzonej w promieniu do 200,0m (w tym miejscu należy zauważyć, że specustawa nie narzuca odległości w jakiej minimalnie i maksymalnie należy przeprowadzić analizę urbanistyczną, inwestor przyjął odległość do 200,0m, natomiast poprawne byłoby przyjęcie odległości np. 250m a nawet 500,0m bo o takich odległości w stosunku do analiz terenowych mówi specustawa oraz standardy urbanistyczne przyjęte przez Radę Miejską) od granic terenu inwestycji zinwentaryzowano ponad 50 budynków o funkcji mieszkalnej i strukturze zabudowy nawiązującej do projektowanej inwestycji (wys. od 9,20m do 11,04m - wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy) w tym między innymi budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie szeregowej (13 budynków) o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych (wys. całkowita 11,04m) w odległości nie większej niż 60,0m od terenu inwestycji oraz dwa budynki o funkcji mieszkalnej przy ul. Rzgowskiej 39 i 41, których struktura zgodnie z obowiązującymi przepisami wskazuje na rodzaj zabudowy wielorodzinnej, na powyższe wskazuje zinwentaryzowany zakres zabudowy naniesiony na państwowy zasób geodezyjno-kartograficzny gdyż zgodnie z kopią mapy zasadniczej przy ul. Rzgowskiej 39 i 41 znajdują się dwa budynki o jednolitej strukturze zabudowy i wys. 2 kondygnacji nadziemnych (bez podziału na zabudowę szeregową jak ma to miejsce w wyżej opisanym przykładzie zabudowy szeregowej nr 35A-35N lub zabudowę bliźniaczą), co więcej budynkom przy ul. Rzgowskiej 39 i 41 nadano po jednym numerze porządkowym, należy również zauważyć, iż zgodnie z obowiązującym brzmieniem rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budynek mieszkalny jednorodzinny nie mógłby mieć więcej niż 2 odrębnych lokali mieszkalnych, do 16.12.2002r. obowiązywało rozporządzenie z 14.12.1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które dopuszczało domy jednorodzinne z maksymalnie 4 lokalami, natomiast budynki przy ul. Rzgowskiej 39 i 41 posiadają po 12 wejść co może wskazywać, iż w każdym budynku wyodrębniono znacznie więcej niż 4 lokale mieszkalne (to samo tyczy się budynków mieszkalnych przy ul. Rzgowskiej 29, 31, 33, 35 i 37). Faktem jest, iż tożsamej formy budynek położony przy ul. Rzgowskiej 33 w odległości około 314,0m od terenu inwestycji ma 12 wyodrębnionych lokali (niniejsze ustalono na podstawie wizji terenowej).

Należy jednak zauważyć, iż funkcja zarówno w stosunku do zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej jak i wielorodzinnej jest bezsprzecznie jednolita tj. mieszkaniowa. Funkcję mieszkaniową (w rozumieniu stałego zamieszkania, a nie czasowego, które zapewniają hotele, wynajem krótkoterminowy czy sanatoria) pełni tak zwana zabudowa mieszkaniowa, natomiast dwie podstawowe grupy budynków mieszkaniowych to budynki jednorodzinne i wielorodzinne.

Zabudowa mieszkaniowa o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych kształtuje się również w układzie równoległym względem ul. Miłej i Rzgowskiej. Teren inwestycji od strony północnej ogranicza obszar przeznaczony w obowiązującym mpzp pod urządzenie drogi publicznej, od strony zachodniej graniczy z parcelem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym o wysokości 11,04m (wysokość budynku liczona



od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy), od strony wschodniej zaś z drogą publiczną ul. Zaradzyńską. Południowe sąsiedztwo terenu inwestycji tworzy obszar przeznaczony w obowiązującym mpzp pod urządzenie drogi publicznej stanowiącej przedłużenie ul. Miłej.



*Rys. 1a - Zabudowa mieszkaniowa przy ul. Rzgowskiej*



*Rys. 1b - Zabudowa mieszkaniowa przy ul. Rzgowskiej*



## REASUMUJĄC:

Analiza w zakresie kontynuacji funkcji i formy zabudowy wykazała, iż w analizowanym obszarze zinwentaryzowano zespoły budynków o funkcji mieszkalnej i parametrach zabudowy porównywalnych do projektowanych budynków wielorodzinnych tj. budynki o funkcji mieszkalnej, o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych, zbliżone wysokością do projektowanej zabudowy, co więcej projektowana inwestycja mieszkaniowa będzie stanowiła, również kontynuację w stosunku do 3-kondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla której Miasto Pabianice uzyskało prawomocną decyzję pozwolenie

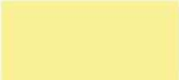



na budowę nr 357/2023 z dnia 21.07.2023r. na terenie działek nr ew.: 372, 373, 374, położonych w odległości 56,0m od terenu inwestycji, której wysokość będzie wynosiła 11,52m.

Usytuowanie terenu inwestycji względem dostępu do komunikacji publicznej, edukacji na poziomie podstawowym oraz dostępu do terenów wypoczynku, rekreacji i sportu, jak również parametry projektowanej zabudowy tj. wysokość zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej spełniają warunki § 2 uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic.

Należy również podkreślić, iż wyżej opisana analiza została przeprowadzona zgodnie ze standardami obowiązującymi przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, specustawa mieszkaniowa nie przewiduje obowiązku wykonania tak rygorystycznej analizy, jednakże ze względu na uzasadnienie realizacji inwestycji mieszkaniowej, wykazano, iż nawet w zwykłym trybie wskazana przez inwestora lokalizacja spełnia przesłanki kontynuacji funkcji i formy zabudowy.

Rys. 1c Analiza sposobu zagospodarowania działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji oraz działek znajdujących się w zasięgu możliwego oddziaływania projektowanej inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ew. 403/2



	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA MIESZKANIOWA O WYSOKOŚCI OD 2 DO 3 KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
	PROJEKTOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA DLA KTÓREJ WŁADZE MIASTA PABIANICE W 2023r. UZYSKAŁY PRAWOMOCNĄ DECYZJĘ POZWOLENIE NA BUDOWĘ NR 357/2023 Z DNIA 21.07.2023r. DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ O WYSOKOŚCI 3 KONDYGNACJI NADZIEMNYCH (WYSOKOŚĆ ZABUDOWY OBJĘTEJ POZWOLENIEM NA BUDOWĘ WYNOŚI 11,52m) NA TERENIE OBEJMUJĄCYM DZIAŁKI NR EW. 372, 373, 374 POŁOŻONE W OBRĘBIE P-11 ZNAJDUJĄCE SIĘ W ODLEGŁOŚCI 56,0m OD TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
	PROJEKTOWANY ZESPÓŁ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ O PRZEWIDYWANEJ WYSOKOŚCI OD 10,0m do 11,04m (ZABUDOWA OBJĘTA WNIOSEM W TRYBIE SPECUSTAWY MIESZKANIOWEJ)
	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA O WYSOKOŚCI 3-KONDYGNACJI (11,04m)





Rys. 1d Analiza formy zabudowy w najbliższym otoczeniu terenu inwestycji w stosunku do projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie działki nr ew. 403/2



## **Wnioski:**

- 1) *Struktura funkcjonalna i przestrzenna opracowana w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pabianice uwzględnia możliwość realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej (ze wskazaniem na jednorodzinną) co świadczy o tym, iż funkcja mieszkaniowa została uwzględniona w kierunkach zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym inwestycją mieszkaniową.*
- 2) *Rada Miejska podjęła Uchwałę 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 10.11.2021 r. poz. 5075) w której na obszarze objętym inwestycją mieszkaniową przewidziano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do II kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem możliwości realizacji III kondygnacji w przypadku występowania takiej wysokości w istniejącej zabudowie w promieniu nie większym niż 250m od terenu inwestycji co świadczy o tym, iż inwestycja objęta niniejszą koncepcją jest zgodna z przyjętymi na terenie strefy A kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice*
- 3) *Inwestycja dotycząca realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr ew.: 403/2 położonej w obrębie „0011 P-11” w granicach administracyjnych miasta Pabianice, stanowić będzie kontynuację funkcji i struktury zabudowy w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu na działkach sąsiadujących z terenem inwestycji, w promieniu do 200m od terenu inwestycji w ramach istniejącej zabudowy zinventaryzowano istniejącą zabudowę o funkcji mieszkalnej (w tym w formie wielorodzinnej);*

## **STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – SZCZEGÓŁOWA CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI**

Projekt przewiduje rewitalizację terenów przemysłowych (teren dawnej cegielni przy ul. Rzgowskiej) oraz ich docelowe 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 w parterze budynków mieszkalnych. 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 projektowane rampy. We wschodniej części działki zaprojektowano parkingi dla samochodów osobowych, częściowo osłonięty wiatami oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych. Dla całej inwestycji zapewniono od 140 do 151 miejsc postojowych z czego do 55 miejsc parkingowych na terenie działki nr ew. 403/2 oraz do 96 miejsc parkingowych w garażach podziemnych (w tym od 5 do 10 miejsc przeznaczono dla osób niepełnosprawnych oraz 4 miejsca postojowe przewidziane do obsługi lokali usługowych). W uzupełnieniu do zabudowy mieszkaniowej na terenie inwestycji przewidziano urządzenie ogólnodostępnych terenów rekreacji, wypoczynku i sportu na ponad 50% powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji (tereny spacerowo-wypoczynkowe z małą architekturą rekreacyjną, 2 place zabaw, siłownia zewnętrzna).

## **KOMPLEKS ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ:**

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.

**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. Zaprojektowano budynki o rzutach prostokątnych, 3 - kondygnacyjne z dachami płaskimi o spadku połaci 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 na parterze w większości zaprojektowane jako okna balkonowe (wysokość okien 2,40m) lub portfenetry (wysokość okien 2,10 m), z balustradami szklanymi. Balkony i loggie z analogicznymi balustradami. Główne wejścia do budynków zostały osłonięte daszkami o wysięgu min, 1,0m oraz zaakcentowane w elewacji budynków.

**Wysokość zabudowy dla budynków A, B i C: od 10,0m do 11,04m** (wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy - *budynek niski N*) – wysokość budynku 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.

**Wymiary budynków:**

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

**Liczba kondygnacji dla projektowanej zabudowy:** 3 kondygnacje naziemne + kondygnacja podziemna;

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

**Przeznaczenie budynków A, B i C :** 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 usługowych) w parterze budynków mieszkalnych (budynek B i C), komunikacyjną w ramach projektowanych dojazdów, dojeżdż, parkingów i garaży, biologicznie czynną w ramach trawników, powierzchni zielonego dachu, rekreacyjną w ramach projektowanych przestrzeni parkowych, placu 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 zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaplanowano budowę/urządzenie:**

- a) do 55 miejsc parkingowych zewnętrznych;
- b) do 96 miejsc garażowych urządzonych w kondygnacji podziemnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- c) dojeżdż i dojazdy do budynków, punktów zbiórki odpadów itp.;
- d) punktu zbiórki odpadów;
- e) nowych przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, teren inwestycji zostanie wyposażony w: instalację kanalizacji deszczowej, instalację kanalizacji sanitarnej, instalację wodociągową, instalację elektryczną i instalację gazową do budynków;
- f) 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;
- g) zielonego dachu ekstensywnego na części zabudowy stanowiącej łącznik między budynkami mieszkalnymi przeznaczony pod urządzenie garaży w kondygnacji podziemnej;
- h) punktu selektywnej zbiórki odpadów (w zakresie zgodnym z zapotrzebowaniem inwestora określonym na etapie pozwolenia na budowę);
- i) wiat stanowiących zadaszenie zewnętrznych miejsc parkingowych (przewiduje się



- budowę od 1 do 5 wiat o łącznej pow. do 210m<sup>2</sup>);
- j) Budowa 2 ramp;
  - k) Rezerwa terenu dla trafostacji (w zakresie zgodnym z zapotrzebowaniem inwestora określonym na etapie pozwolenia na budowę);
  - l) murków i ogrodzenia (w zakresie zgodnym z zapotrzebowaniem inwestora określonym na etapie pozwolenia na budowę);
  - m) skarp (w zakresie zgodnym z zapotrzebowaniem inwestora określonym na etapie pozwolenia na budowę);

Zaplanowano, również urządzenie terenów biologicznie czynnych jako ogólnodostępne, nieogrodzone, urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji i sportu na terenie działki nr ew. 403/2 tj. urządzone tereny zieleni z małą architekturą wypoczynkową o powierzchni 1539,68 m<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).



Rys 2. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działki nr ew. 403/2 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0011 P-11)



Rys 3. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działki nr ew. 403/2 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0011 P-11)





Rys 4. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działki nr ew. 403/2 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0011 P-11)



Rys 5. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działki nr ew. 403/2 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0011 P-11)





Rys 6. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działki nr ew. 403/2 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0011 P-11)





Rys 7. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działki nr ew. 403/2 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0011 P-11)





Rys 8. Wizualizacja koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy wielorodzinnej na terenie działki nr ew. 403/2 w granicach administracyjnych miasta Pabianice (obręb 0011 P-11)

**PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU – ZESTAWIENIE POWIERZCHNI (BILANS TERENU)**

Tab. 1 – Zbiorczy bilans powierzchniowy i ilościowy

<b>Bilans powierzchniowy i ilościowy dla całej inwestycji</b>	
Powierzchnia zabudowy dla 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnego	od minimum 2450,0 m <sup>2</sup> do maksimum 2740,0 m <sup>2</sup>
Kubatura zabudowy brutto	39626,79m <sup>3</sup>
Kubatura zabudowy netto:	26524,42m <sup>3</sup>
Całkowita powierzchnia użytkowa budynków:	9338,78m <sup>2</sup>
Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań	od minimum 4500,00m <sup>2</sup> do maksimum 5300,00 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 lokali usługowych	od minimum 265,0 m <sup>2</sup> do 300,0 m <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:	1122,71 m <sup>2</sup> - powierzchnia komunikacji wewnętrznej tj. dojazdy 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 1227,0m <sup>2</sup> )
<b>Powierzchnia biologicznie czynna w m<sup>2</sup>: od minimum 2713,0 m<sup>2</sup> (30% pow. terenu inwestycji) do maksimum 3186,85 m<sup>2</sup> (35,24% pow. terenu inwestycji)</b>	
w tym:	324,84m <sup>2</sup> (648,68*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> );
	1656,45m <sup>2</sup> - 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. 73,23*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>
	do 1205,56m <sup>2</sup> - inne tereny biologicznie czynne (powierzchnie trawników, nasadzeń zieleni, ogródki prywatne itp.)
miejsca parkingowe zewnętrzne	do 55
miejsca postojowe w garażu podziemnym	do 96
wskaźnik liczby miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny	1,5 (dla mieszkań o pow. < 60 m <sup>2</sup> ) 2 (dla mieszkań o pow. > 60 m <sup>2</sup> )
miejsca postojowych zarezerwowane na powierzchnię usługową	4 (całkowitą pow. usługową ustalono w zakresie od 265 m <sup>2</sup> do 300 m <sup>2</sup> wobec czego na 1 miejsce postojowe przypada pow. od minimum 66,25m <sup>2</sup> do maksimum 75,0m <sup>2</sup> )
<b>Powierzchnia całkowita terenu inwestycji w m<sup>2</sup>: 9043m<sup>2</sup></b>	



#### IV. ZAKRES INWESTYCJI REALIZOWANY W TRYBIE SPECUSTAWY MIESZKANIOWEJ ORAZ ZAKRES INWESTYCJI REALIZOWANY POZA TRYBEM SPECUSTAWY

Inwestycja będzie w części realizowana w trybie przewidzianym w oraz w części w trybie zwykłym przewidzianym w przepisach odrębnych, dopuszczonym na podstawie art. 1 ust. 2 specustawy mieszkaniowej

Tab. 2 - 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 (obrub 0011 P-11)	
<b>Zespół zabudowy wielorodzinnej</b>	<p>Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych składającego się z trzech trzykondygnacyjnych budynków połączonych garażami podziemnymi: 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>W każdym z mieszkań w budynkach A, B i C zaprojektowano balkon lub taras. Dla części mieszkań znajdujących się w parterach budynków przewidziano tarasy i ogródki prywatne.</p>
<b>Infrastruktura komunikacyjna</b>	Budowa dojazdów, dojazd 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> do 96 miejsc garażowych urządzonych w kondygnacji podziemnej zabudowy mieszkalnej na pow. do 1227,5m <sup>2</sup> );
	<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> <p>1) 324,84m<sup>2</sup> (648,68m<sup>2</sup>*0,5)m<sup>2</sup> - 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</p>

<p><b>Infrastruktura towarzysząca (tereny rekreacyjne, biologicznie czynne, inne)</b></p>	<p>ze względu na urządzenie zielonego dachu ekstensywnego na powierzchni 648,68 m<sup>2</sup>);</p> <p>2) 1656,45m<sup>2</sup> – stanowią 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 policzony 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>3) do 1205,56m<sup>2</sup> - stanowią inne tereny biologicznie czynne (powierzchnie trawników, nasadzeń zieleni, ogródki prywatne itp.)</p> <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 zadanie 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>
<p><b>Infrastruktura techniczna</b></p>	<p>Budowa osiedlowych odcinków sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządców sieci w granicach działki objętej wnioskiem o lokalizację inwestycji mieszkaniowej;</p>

Tab. 3 - 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>	
<p><b>Budowa zjazdu publicznego, urządzenie odcinka ul. Miłej</b></p>	<p>Budowa zjazdu publicznego oraz urządzenie odcinka ul. Miłej – 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. 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 (działka nr ew. 213/35 na której planuje się lokalizację zjazdu przeznaczona jest w obowiązującym mpzp pod pas drogowy).</p>

<p><b>Infrastruktura techniczna</b></p>	<p>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;</p>
---	--

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

Układ urbanistyczny koncepcji opiera się na dominancie w postaci budynków o podstawowej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej zaprojektowanych zgodnie z § 2 uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic. Teren inwestycji położony jest w części obrębie 0011 bezpośrednio graniczącej od strony wschodniej z gminą Ksawerów, w obszarze tworzącym układ urbanistyczny składający się z zespołów budowlanych tworzonych przez pojedyncze budynki o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i formy zaprojektowanych zespołów zabudowy o funkcjach mieszkalnych, usługowych i przemysłu lekkiego. Dominującą funkcją analizowanego układu jest funkcja mieszkalna uzupełniona przez usługi i parcele zabudowy przemysłowej. Oś układu urbanistycznego w analizowanym obszarze tworzy ul. Rzgowska wzdłuż której po północnej stronie tworzą się w przewadze pojedyncze struktury zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej uzupełnione zespołami zabudowy przemysłu lekkiego i zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej po stronie południowej. Sieć komunikacyjna jest dobrze rozwinięta, tworzy regularne, geometryczne układy dzieląc obszar na parcele terenu o porównywalnej powierzchni co wpływa na łatwość kształtowanie się nowych struktur przestrzennych. Teren inwestycji od wschodniej strony graniczy z drogą klasy lokalnej ul. Zaradzyńską, od zachodu przylega do kolejnej drogi lokalnej ul. Miłej.

Kompozycję architektoniczną projektowanej zabudowy tworzy zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych składający się z trzech trzykondygnacyjnych budynków połączonych garażami podziemnymi: budynek A zlokalizowany w południowo – zachodniej części działki, budynek B zlokalizowany w południowo – wschodnim narożniku działki, oraz budynek C zlokalizowany wzdłuż ul. Zaradzyńskiej w północno – wschodniej części działki. Po stronie wschodniej terenu inwestycji wzdłuż ul. Zaradzyńskiej projektowana zabudowa będzie tworzyć pierzeję ukształtowaną w jednolitej linii zabudowy o jednolitej wysokości zlicowanej z wysokością zabudowy bezpośrednio i pośrednio sąsiadującej z terenem inwestycji co pozwoli na harmonijne wkomponowanie projektowanej zabudowy w istniejący układ urbanistyczny. Ostatni z budynków ukierunkowano prostopadłe do ul. Miłej. Taka kompozycja pozwoli na maksymalne odsunięcie projektowanej zabudowy od istniejącej zabudowy w układzie szeregowym po zachodniej stronie terenu inwestycji. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy tworzą dwa budynki na planie prostokąta rozlokowane w układzie liniowym wzdłuż ul. Zaradzyńskiej (nowa pierzeja) oraz budynek na planie prostokąta w układzie punktowym zamykający kompozycję od strony południowej terenu inwestycji, teren od strony zachodniej i południowej pozostaje otwarty łącząc się kompozycyjnie z istniejącym układem zabudowy. Zaprojektowanie 2/3 miejsc postojowych w formie garaży podziemnych pozwoliło na uwzględnienie w kompozycji przestrzennej terenu inwestycji dużego udziału terenów biologicznie czynnych z czego ponad 50% zaprojektowano jako ogólnodostępne tereny rekreacyjne co podnosi wartość układu urbanistycznego. Dwa z budynków (budynek B budynek C) znajdują się równolegle do ul. Zaradzyńskiej, trzeci z budynków (budynek A – etap 1) zaprojektowano w południowo – zachodniej części działki, niedaleko planowanego wejścia i wjazdu na działkę. Zaprojektowano budynki o rzutach prostokątnych, 3-kondygnacyjne z dachami płaskimi o spadku połaci 2%. Poziomy posadzki najniższych kondygnacji mieszkalnych znajdują się 1,0m powyżej poziomu terenu przy głównych wejściach do budynków. Elewacje zaprojektowano 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 2,10 m), 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 III kondygnacji nadziemnych nie burzy układu urbanistycznego stworzonego przez istniejące budynki mieszkalne zlokalizowane w zasięgu terenu inwestycji oraz jest zgodna ze standardami urbanistycznymi wyznaczonymi dla strefy „A”. Zgodnie z załącznikami graficznymi stanowiącymi część rysunkową koncepcji urbanistyczno - architektonicznej zabudowa mieszkaniowa zostanie usytuowana zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie północ-południe nawiązując tym samym do układu kompozycyjnego zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej wzdłuż ul. Rzgowskiej. Zaprojektowany układ przestrzenny stanowił będzie domknięcie układu zabudowy wzdłuż ul. Zaradzyńskiej. Architektura obiektu zarówno kolorystycznie oraz w postaci detali nawiązywała będzie do zabudowy istniejącej w związku z czym po realizacji inwestycja będzie stanowiła jednolitą i spójną strukturę zabudowy wkomponowaną w istniejący układ urbanistyczny (obiekt będzie wpisywał się gabarytowo i przestrzennie w układ urbanistyczny istniejącej zabudowy oraz poprzez zbliżenie wysokością do architektury istniejącej stanowił będzie spójną kompozycję przestrzenną). Układ urbanistyczny zabudowy o funkcji podstawowej będzie uzupełniony zabudową o funkcjach uzupełniających/towarzyszących zabudowie mieszkaniowej tj. projektowanymi parkingami, komunikacją wewnętrzną składającą się z ciągów pieszych i jezdnych oraz terenami biologicznie czynnymi stanowiącymi w części tereny rekreacji.

W celu zaprojektowania układu urbanistycznego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dookoła działki której dotyczy inwestycja wyznaczono obszar analizy urbanistycznej w promieniu nie większym niż 200,0m (zgodnie z zasadami wykonywania analiz przestrzennych dla ustalania warunków zabudowy) w kierunku północ-południe, wschód-zachód, który pozwoli na udokumentowanie, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej przewidziana jest w terenie do tego predysponowanym i stanowić będzie kontynuację zastanego w terenie układu urbanistycznego charakterystycznego dla zabudowy mieszkaniowej.

Obszar ten uznać należy za wyznaczony prawidłowo w zakresie udokumentowania spełnienia przesłanek z art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic stanowiącej akt prawa miejscowego (w zakresie udokumentowania przesłanek dotyczących kompozycji architektonicznej i układu urbanistycznego).

Wyznaczenie obszaru analizowanego w odległości do 200,0m od terenu inwestycji jest wystarczające, w obszarze analizowanym występuje zwarta, skoncentrowana zabudowa, której parametry budowlane pozwalają na określenie układu urbanistycznego dla nowej zabudowy zachowując istniejący charakter zabudowy ukształtowanej w ramach jednostek urbanistycznych rozwijających się wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy pasa drogowego ul. Zaradzyńskiej oraz północnej i południowej graniczy pasa drogowego ul. Rzgowskiej. Ewentualne powiększenie obszaru analizowanego nie wpłynęłoby na zmianę przedstawionego w niniejszej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej układu urbanistycznego projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ustalone parametry architektoniczne i powierzchniowe zespołu zabudowy przedstawiono w poniższym zestawieniu tabelarycznym.

Tab. 4 Bilans danych powierzchniowych i parametrów architektonicznych dla 3 budynków tworzących zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej:

<b>DANE ARCHITEKTONICZNE I POWIERZCHNIOWE DOTYCZĄCE KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEGO ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ</b>	
<b>Łączna powierzchnia użytkowa budynku A, B, C</b>	9338,78 m <sup>2</sup>
<b>Łączna powierzchnia zabudowy</b>	od minimum 2450 m <sup>2</sup> do maksimum 2740 m <sup>2</sup>
<b>Łączna powierzchnia działki 403/2</b>	9043 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia biologicznie czynna</b>	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>Powierzchnie utwardzone</b>	2878,73m <sup>2</sup>
<b>Wymiary zabudowy</b>	
Budynek A	17,15 m x 43,25 m +/- 10% tolerancji;
Budynek B	18,80 m x 33,05 m +/- 10% tolerancji;
Budynek C	18,80 m x 75,97 m +/- 10% tolerancji;
Liczba kondygnacji nadziemnych	3 kondygnacje
Liczba kondygnacji podziemnych	1 kondygnacja
Wysokość całkowita budynków w najwyższym punkcie	od 10,0m do 11,04m budynek niski (N)
Liczba mieszkań	od minimum 80 do maksimum 87
Powierzchnia użytkowa mieszkań	od minimum 4500,00m <sup>2</sup> do maksimum 5300,00 m <sup>2</sup>
kubatura zabudowy mieszkaniowej brutto	39626,79 m <sup>3</sup>
kubatura zabudowy mieszkaniowej netto	26524,42 m <sup>3</sup>

Uzupełnienie do niniejszego rozdziału stanowią załączniki graficzne nr 6a i 6b obrazujące w graficznej formie kompozycję architektoniczną zabudowy oraz elewacje frontowe budynków A, B i C

*Poniżej przedstawiono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w promieniu do 200,0m od terenu inwestycji*



**ZABUDOWA USŁUGOWA**

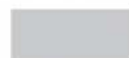
**ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA**

**ZABUDOWA MIESZKANIOWA**

**ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA**



**TEREN, DLA KTÓREGO UZYSKANO POZWOLENIE NA BUDOWĘ  
DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKAŁNYCH WIELORODZINNYCH  
- DECYZJA NR 357/2023 Z DN. 21.07.2023R.**



**POZOSTAŁA ZABUDOWA - USŁUGI UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJĘ  
MIESZKAŁNĄ, ZABUDOWA GOSPODARCZA, GARAŻOWA ITP.**



**PROJEKTOWANA ZABUDOWA  
MIESZKANIOWA WIELORODZINNA**





*Rys. 9 Wizualizacja kompozycji architektonicznej projektowanego zespołu zabudowy przy ul. Zaradzyńskiej*





Rys. 9a Koncepcja zagospodarowania terenu przedstawiające powiązanie z okolicą

## **VI. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **UZBROJENIE TERENU – SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

*Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu inwestycji jest wystarczające dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji mieszkaniowej. Podane przez inwestora wielkość zapotrzebowania na wodę, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostawę energii elektrycznej i gazu zostaną w całości pokryte za pośrednictwem miejskich sieci infrastruktury technicznej co potwierdzają warunki przyłączenia do sieci wydane przez ich zarządców sieci. Zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 1 tj. w zakresie dostępu do sieci infrastruktury wodno - kanalizacyjnej i elektroenergetycznej inwestor może spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.*

#### **Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia**

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.

#### **W ramach inwestycji zaplanowano wykonanie instalacji zewnętrznych tj.:**

- 1) przyłącza oraz zewnętrzną instalację elektryczną na terenie inwestycji;
- 2) przyłącza oraz zewnętrzną instalację wodociągową i kanalizacji sanitarnej na terenie inwestycji;
- 3) przyłącza oraz zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji;
- 4) przyłącza oraz zewnętrzną instalację gazową na terenie inwestycji;



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

Warunki przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej	
<b>Energia elektryczna</b>	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>
	2. 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/03500 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu: <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>
	3. 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/03501 o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu: <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 zasilenia posesji położonej w Pabianicach przy ul. Zaradzyńskiej:</p> <p>Przyłączy 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>Przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– miejsce przyłączenia do sieci kanalizacyjnej: w rejonie posesji 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 57,56l/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>wydaných przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi ul. Targowa 18, 90-042 Łódź dla zasilania 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>Zapewnienia 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>

## WNIOSEK:

Powyższe informacje w zakresie zapewnienia dostępu do infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej stanowią o spełnieniu warunków z art. 17 ust. 1 pkt. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zgodnie z art. 17 ust. 5. w/w ustawy wymóg dotyczący dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej i elektroenergetycznej można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

## **SZACUNKOWE ZAPOTRZEBOWANIE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- 1) woda zapewniona z wodociągu miejskiego:
  - łączne zapotrzebowanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: **3,92l/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: **57,56l/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. 2022.0.1225) zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023r. oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 9 maja 2024r.. 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;
- 13) Miejsca gromadzenia odpadów będą zlokalizowane w punktach zapewniającym do niego swobodny dostęp - w odległości maksymalnie 80m od każdej klatki schodowej. 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.).

- 14) 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;

## **PRZEBIEG GŁÓWNYCH DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH**

*Zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 1 tj. w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji inwestor może 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.*

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

- 1) bezpośredni dostęp do ul. Zaradzyńskiej (droga publiczna klasy lokalnej o szerokości ok. 15,0m spełniająca funkcję drogi ppoż.) – istniejący zjazd;
- 2) 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 dotyczącej obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy mieszkaniowej dot. 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;
- 3) projektowane dojazdy – zlokalizowane na działce 403/2 łączące się z drogą publiczną poprzez projektowany zjazd z ul. Miłej;
- 4) projektowane miejsca parkingowe i garażowe dla samochodów osobowych będzie wynosić od minimum 140 do maksimum 151 w tym:
  - a) 4 miejsca postojowe przewidziano do obsługi lokali usługowych (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>);
  - b) od minimum 136 do maksimum 147 miejsc postojowych przewidziano do obsługi lokali mieszkaniowych;
  - c) 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>;
  - d) w ramach ogólnej liczby miejsc postojowych od 5 do 10 przewidziano jako miejsca postojowe dostosowane do potrzeb 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 pieszka** – dostępność pieszka przewidywana jest z każdej strony planowanej inwestycji i będzie powiązana z terenami otaczającymi tj.:

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

**Przyjęte wytyczne w zakresie urządzenia komunikacji wewnętrznej, parkingów, ciągów pieszych i ukształtowania terenu:**

- ustala się realizację nawierzchni dróg i parkingów z drobnowymiarowej kostki/płyty betonowej, asfaltu, kraty trawnikowej itp.;
- ustala się realizację nawierzchnię ciągów pieszych z kostki/płyty betonowej, asfaltu itp.;
- ustala się realizację nawierzchni wzmocnionych trawników dla dróg pożarowych z kraty trawnikowej polietylowej – nośność 100Kn na oś;

Dla dróg i miejsc postojowych ustala się spadki poprzeczne jednostronne oraz spadki podłużne skierowane do projektowanych wpustów deszczowych.

#### **PRZYJĘTE NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WYTYCZNE W ZAKRESIE REALIZACJI INSTALACJI ELEKTROENERGETYCZNYCH**

**Instalacja elektryczna** – przewiduje się realizację instalacji elektrycznej zgodnie z warunkami technicznymi zasilania wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A.. Ustala się miejsce przyłączenia jako istniejące lub projektowane złącze kablowe Nn zasilane z projektowanej stacji SN/Nn do istniejącej sieci za pośrednictwem projektowanego lub istniejącego przyłącza, istniejącej sieci na warunkach wyznaczonych przez zarządcę sieci.

**Instalacje telekomunikacyjne** – przewiduje się zaprojektowanie wewnętrznej instalacji teletechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**W budynkach mieszkalnych wielorodzinnych ustala się:**

- wydzielić pomieszczenie na punkt styku z sieciami zewnętrznymi dostawców usług telekomunikacyjnych;
- instalację masztów antenowych na dachu budynku;

**Instalacja oddymiania klatek schodowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych** – zadania dla systemów zabezpieczenia przeciwpożarowego, w tym instalacji wentylacji pożarowej, wynikają z krajowych przepisów techniczno-budowlanych i przepisów o ochronie przeciwpożarowej. Podstawowe cele dla funkcjonowania zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku, w tym systemów oddymiania klatek schodowych zostaną zrealizowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.0.1225) oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 11 stycznia 2019r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2019 poz. 67).

**Wypożażenie techniczne** – dźwigi osobowe z napędem elektrycznym, z maszynownią w nadszyciu na 4 przystanki. Nośność 1000,0kg, wymiary kabiny około 110,0cm x 210,0cm x 210,0 cm, prędkość 1m/s. Wymiary wejścia 90,0cm x 200,0cm. Kabina i drzwi (kabinowe i zewnętrzne) ze stali nierdzewnej, przystosowana dla osób niepełnosprawnych także niewidomych (komunikacja głosowa), wyposażona w oświetlenie awaryjne, zaopatrzona w jazdę pożarowy.

## **PRZYJĘTE NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WYTYCZNE W ZAKRESIE REALIZACJI INSTALACJI SANITARNYCH**

**Instalacja wody i cyrkulacja** – zaopatrzenie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci poprzez projektowaną sieć osiedlową oraz przyłącze zewnętrzne z doprowadzeniem wody do punktów poboru zgodnie z zapotrzebowaniem inwestora. Instalacja wody ciepłej z cyrkulacją wymuszoną zaprojektowana jako centralna z doprowadzeniem do punktów poboru zgodnie z zapotrzebowaniem inwestora. Projektowany hydrant zewnętrzny na terenie inwestycji zlokalizowany przy wjeździe na działkę. Drugi z hydrantów o wydajności 10dm<sup>3</sup>/s znajduje się w ul. Rzgowskiej. Średnice poszczególnych przewodów i materiałów oraz bilanse zapotrzebowań zostaną określone w projektach branżowych stanowiących integralną część projektu budowlanego. Pierwszy hydrant zlokalizowany w odległość od budynków: 7,53m od budynku A, ok. 53,90m od budynku B. ok. 56,40m od budynku C. Drugi hydrant zlokalizowany w odległość od budynków - ok. 56 m od budynku A, 108 m od budynku B i 100 m od budynku C.).

**Kanalizacja sanitarna** – realizacja instalacji grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej odprowadzającej nieczystości ciekłe za pośrednictwem projektowanego przyłącza zewnętrznego i projektowanej sieci osiedlowej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Odprowadzanie nieczystości ciekłych przewiduje się do istniejącego kanału sanitarnego wskazanego przez zarządcę sieci. Średnice poszczególnych przewodów, sieci, przykanalików oraz bilanse ścieków zostaną określone w projektach branżowych stanowiących integralną część projektu budowlanego.

**Kanalizacja deszczowa** – odprowadzanie wód opadowych z dachu budynku ustala się za pomocą projektowanej instalacji wewnętrznej (wypusty dachowe, piony i poziomy). Możliwość obsługi inwestycji w zakresie odprowadzania wód deszczowych z powierzchni utwardzonych potwierdzono w ramach uzyskanych warunków przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej. Zarządca sieci miejsce włączenia wskazał 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;

**Instalacja ogrzewania budynków** – przewiduje się wyposażenie budynku w kompaktowy węzeł cieplny do celów c.o. i c.c.w. Typ węzła cieplnego zostanie określony w projekcie budowlanym. 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 wspomaganyymi 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. Wyżej opisany sposób zapewnienia ciepła w budynkach wynika ze stanowiska zarządcy sieci ciepłowniczej. Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach, ul. Św. Rocha 8, 95-200 Pabianice 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).



## **VII. ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZEWIDZIANEJ W KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ**

***Niniejszą charakterystykę realizacji poszczególnych etapów inwestycji dostosowano zakresem i dokładnością danych do etapu stanowiącego opracowanie koncepcyjne, dokładne dane ilościowe i powierzchniowe dla końcowo oszacowanej całkowitej liczby lokali mieszkalnych zostaną oszacowane na etapie pozwolenia na budowę kiedy to inwestor będzie dysponował ostatecznym projektem budowlanym opracowanym na podstawie danych zawartych w niniejszej koncepcji.***

Realizację inwestycji mieszkaniowej przewiduje się w III etapach. W każdym z etapów realizacji inwestycji powstanie jeden z trzech budynków mieszkalnych wraz z odpowiednią ilością miejsc parkingowych, garażowych, powierzchnią terenów utwardzonych, biologicznie czynnych, rekreacyjnych, wypoczynkowych, sportu oraz infrastrukturą techniczną.

- 1) w I etapie realizacji inwestycji założono wybudowanie budynku A (lokale mieszkalne + administracja + garaże podziemne) wraz z budową/urządzeniem infrastruktury towarzyszącej tj. tereny utwardzone tj. parkingi otwarte, chodniki, dojazdy, tereny rekreacji, sportu, wypoczynki, powierzchnie biologicznie czynnych, infrastruktura techniczna niezbędna w zakresie obsługi budynku A) – realizację etapu I zaplanowano na lata 2025-2026;
- 2) w II etapie realizacji inwestycji założono wybudowanie budynku B (lokale mieszkalne + administracja + lokale usługowe + garaże podziemne) wraz z budową/urządzeniem infrastruktury towarzyszącej tj. tereny utwardzone tj. parkingi otwarte, chodniki, dojazdy, tereny rekreacji, sportu, wypoczynki, powierzchnie biologicznie czynnych, infrastruktura techniczna niezbędna w zakresie obsługi budynku B) – realizację etapu II zaplanowano na lata 2026-2027;
- 3) w III etapie realizacji inwestycji założono wybudowanie budynku C (lokale mieszkalne + administracja + lokale usługowe + garaże podziemne) wraz z budową/urządzeniem infrastruktury towarzyszącej tj. tereny utwardzone tj. parkingi otwarte, chodniki, dojazdy, tereny rekreacji, sportu, wypoczynki, powierzchnie biologicznie czynnych, infrastruktura techniczna niezbędna w zakresie obsługi budynku C) – realizację etapu III zaplanowano na lata 2027-2028;

**Poniżej przedstawiono zestawienie danych powierzchniowych i ilościowych dla każdego z trzech etapów realizacji inwestycji**

### **Etap I :**

- maksymalna ilość mieszkań  $\geq 60$  - **3**
- maksymalna ilość wszystkich mieszkań – **27**
- maksymalna ilość miejsc parkingowych na terenie – 17,
- maksymalnie ilość miejsc parkingowych w garażu podziemnym – 25,
- łącznie maksymalna ilość miejsc parkingowych – **42** z czego maksymalnie 2 dostosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych - 1 na terenie i 1 w garażu podziemnym
- PUM – **1250 – 1550m<sup>2</sup>**
- maksymalnie 1 mieszkanie dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych
- nie zakłada się realizacji powierzchni usługowej na I etapie realizacji inwestycji

### **Etap I i II:**

- maksymalna ilość mieszkań  $\geq 60$  - **11**
- maksymalna ilość wszystkich mieszkań – **43**
- maksymalna ilość miejsc parkingowych na terenie – 20,
- maksymalnie ilość miejsc parkingowych w garażu podziemnym – 52,
- łącznie maksymalna ilość miejsc parkingowych – **72** – **z czego 70 miejsc parkingowych przeznaczonych na potrzeby lokali mieszkalnych** (z czego

maksymalnie 4 dostosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych - 1 na terenie i 3 w garażu podziemnym), **a 2 miejsca parkingowe na terenie przeznaczone na potrzeby lokali usługowych**

- PUM – **2100 – 2300m<sup>2</sup>**
- powierzchnia usług od **115 do 200m<sup>2</sup>** (2 miejsca parkingowe na terenie)
- maksymalnie 2 mieszkania dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych

#### **Etap I, II i III :**

- maksymalna ilość mieszkań  $\geq 60$  - **33**
- maksymalna ilość wszystkich mieszkań – **87**
- maksymalna ilość miejsc parkingowych na terenie – 55,
- maksymalna ilość miejsc parkingowych w garażu podziemnym – 96,
- łącznie maksymalna ilość miejsc parkingowych – **151 – z czego 147 miejsc parkingowych przeznaczonych na potrzeby lokali mieszkalnych** (z czego maksymalnie 10 dostosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych - 5 na terenie i 5 w garażu podziemnym), **a 4 miejsca parkingowe na terenie przeznaczone na potrzeby lokali usługowych** (zgodnie z załącznikiem nr 5 do wniosku)
- PUM – **4500 – 5300m<sup>2</sup>**
- powierzchnia usług od **265 do 300m<sup>2</sup>** (4 miejsca parkingowe na terenie)
- maksymalnie 6 mieszkań dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych

Każdy z etapów będzie realizowany zgodnie z ustawą Prawo Budowlane oraz Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, warunek z § 20 w/w rozporządzenia zostanie zrealizowany już na I etapie realizacji inwestycji.

**Poszczególne etapy realizacji inwestycji przedstawiono również w formie graficznej na podstawie załączników nr 8a, 8b, i 8c.**

**W zakresie konieczności realizacji pow. towarzyszącej na każdym etapie realizacji inwestycji ustalono następująco:**

Zgodnie z wykładnią językową (oraz celowościowo-systemową) przepisów specustawy - część usługowo-handlową można a więc nie trzeba realizować, natomiast jeśli się podejmuje decyzję o jej realizacji to nie może być jej mniej niż 5% i nie więcej niż 20% PUMu – taki warunek inwestycja bezsprzecznie spełnia. Zgodnie z art. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących 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 m<sup>2</sup>,
- pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

Zgodnie z powyższym art. 3 ustawy odnosi się do całej inwestycji - nie przewiduje obowiązku realizacji powierzchni towarzyszącej na każdym etapie realizacji inwestycji. Należy również podkreślić, iż w przypadku omawianej inwestycji inwestor w I etapie w ogóle nie realizuje części usługowej - nie ma więc przekroczenia progu dolnego - 5% ani górnego - 20%.

W tym miejscu, mając na uwadze żądania tut. organu dotyczące szczegółowości opisu etapowania inwestycji należy podkreślić, iż pojęcie etapowanie inwestycji (powiązane m.in. z odbiorami - jako etapu budowlanego - należy do kompetencji Nadzoru Budowlanego a nie Rady Miasta Pabianice) jest utrwalone w bogatym orzecznictwie sądowo-administracyjnym: Etapowanie zamierzenia budowlanego jest możliwe wówczas, gdy całe zamierzenie obejmuje

więcej niż jeden obiekt, a objęte danym etapem zamierzenie może samodzielnie funkcjonować zgodnie ze swoim przeznaczeniem, a ponadto inwestor przedstawił projekt zagospodarowania działki dla całego zamierzenia budowlanego - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 lipca 2020 r. II OSK 908/20.

Przy relacjach PUMu do PU usług nie można pominąć (wykładnia celowościowo-systemowa przepisów) art. 28 ustawy ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195):

Art. 28. [Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie]

1. Budynki wybudowane w ramach inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w trybie niniejszej ustawy wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Pozwolenie na użytkowanie wydaje właściwy powiatowy inspektor nadzoru budowlanego.
2. Pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego przeznaczonego na działalność handlową lub usługową wydaje się nie wcześniej niż przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie inwestycji mieszkaniowej.

co dodatkowo potwierdza słuszność przedstawionego przez inwestora zakresu realizacji inwestycji w I etapie nie przewidującym realizacji powierzchni usług.



## VIII. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z TERENAMI OTACZAJĄCYM

Projektowana inwestycja mieszkaniowa (tj. funkcja zabudowy, układ zabudowy jego forma architektoniczna itp.) została wkomponowana w istniejącą strukturę zabudowy. Umiejscowiona przy ciągach dróg publicznych (ul. Zaradzyńska, Rzgowska i Miła) inwestycja zostanie zintegrowana przestrzennie z terenami otaczającymi zarówno w zakresie funkcji jak i kompozycji architektonicznej oraz powiązań komunikacyjnych (jezdnym i pieszym) z otaczającą zabudową, zwłaszcza, iż 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 realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych, w stosunku do powyższego należy stwierdzić, iż realizacja inwestycji mieszkaniowej będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy realizowanej w tym obszarze przez lokalne władze samorządowe.

Projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostanie zrealizowana na obszarze dla którego podstawową funkcją zabudowy są tereny mieszkaniowe uzupełnione przez zabudowę usługową o charakterze nieuciążliwym. Nowo projektowane ciągi jezdne i pieszce na terenie inwestycji zostaną połączone z istniejącymi ciągami komunikacji publicznej tak, aby usprawnić komunikację pieszą i jezdnią w ciągu ul. Miłej i Zaradzyńskiej.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wzdłuż północnej i południowej granicy terenu inwestycji przewiduje realizację dróg lokalnych z możliwością prowadzenia w nich sieci infrastruktury technicznej, natomiast od strony wschodniej do terenu inwestycji przylega ul. Zaradzyńska, powyższe świadczy o dobrej lokalizacji terenu inwestycji w stosunku do możliwości skomunikowania inwestycji mieszkaniowej z pozostałymi terenami miasta. Projektowana komunikacja wewnętrzna na terenie działki nr ew. 403/2 zostanie połączona z drogą publiczną – ul. Miłą za pośrednictwem projektowanego odcinka drogi publicznej i zjazdem, co umożliwi bezkolizyjny wjazd i wyjazd z terenu inwestycji dla którego powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oszacowano w zakresie od minimum 4500,00m<sup>2</sup> do maksimum 5300,00m<sup>2</sup> (od 80 do 87 mieszkań).

Nowa zabudowa ze względu na przyjęty parametr wysokości całkowitej zostanie harmonijnie wkomponowana w strukturę istniejącej zabudowy, zrównując swoją wysokość z terenami zabudowy mieszkaniowej rozciągającymi po zachodniej stronie terenu inwestycji (istniejące osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej o wys. 11,04m - wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy) oraz wzdłuż ul. Rzgowskiej (zabudowa mieszkaniowa o wys. od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych) i Zaradzyńskiej. Projektowany kompleks zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stworzy jednolitą przestrzeń kubaturowo - architektoniczną oraz komunikacyjno – funkcjonalną w stosunku do terenów otaczających. W strukturze przestrzennej w promieniu 250,0m od terenu inwestycji dominują tereny zabudowane z kierunkową funkcją mieszkalną uzupełnioną funkcją usług nieuciążliwych. Parametry architektoniczno – budowlane projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie wpłyną na powstanie nowej dominanty wysokościowej w analizowanym obszarze. Powiązania przestrzenne inwestycji widoczne są przede wszystkim w kontynuacji kierunkowej funkcji zabudowy w stosunku do istniejących terenów o funkcji mieszkalnej bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji - obejmujące tereny zarówno o zabudowie zwartej, jak i w strukturach rozluźnionych – osiedlowych oraz zespoły domów mieszkalnych. Tereny te obejmują jednocześnie program funkcji podstawowych tj. mieszkaniowych jak i uzupełniających tj. obiekty handlowo-usługowe, usługowe, obiekty edukacji, administracji publicznej, sakralne, tereny rekreacji, zieleni i sportu oraz obsługi komunikacyjnej.

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ew. 403/2 umożliwia powiązanie przestrzenne projektowanej zabudowy mieszkaniowej z terenami usług uzupełniających niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkalnej. Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Zaradzyńskiej i ul. Miłej (pośrednio poprzez pas terenu przeznaczony w mpzp pod urządzenie drogi klasy lokalnej). W sąsiedztwie terenu inwestycji zinventaryzowano przystanki komunikacji zbiorowej w odległości ok. 350,0m od terenu inwestycji:

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

Projektowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się w odległości 2100,0m od Publicznej Szkoły Podstawowej nr 17 im. Małgorzaty Kozery-Gliszczyńskiej w Pabianicach. 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 9,13% ogólnej szacowanej liczby mieszkańców. Powyższe odzwierciedla zaświadczenie wydane przez Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 29.08.2024r. Lokalizacja projektowanej inwestycji mieszkaniowej zapewnia dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4,0m<sup>2</sup>. W przypadku przedmiotowej inwestycji konieczne jest zapewnienie dostępu do minimum 788,0m<sup>2</sup> terenów o których mowa w art. 17 ust. 4 ustawy. W odległości 2600m od terenu inwestycji znajduje się Skwer Zygmunta Lubońskiego o powierzchni 1800m<sup>2</sup> zlokalizowany wzdłuż ul. Warszawskiej, stanowiący publiczne tereny parkowe, teren inwestycji położony jest również w odległości nie większej niż 3 km od Rynku Starego Miasta (obecnie w przebudowie/rewitalizacji pod funkcje m.in. rekreacyjne) oraz terenów zielonych przy Starym Mieście (dolina Dobrzyńki + park Słowackiego). Ponadto Inwestor w ramach terenu inwestycji przeznaczył 1656,45m<sup>2</sup> (tj. 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 place zabaw, siłownia zewnętrzna i urządzone tereny zieleni z małą architekturą wypoczynkową.

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 rekreacyjne dla mieszkańców projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

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

Wyżej wymienione tj. dostępność przystanków komunikacji miejskiej, dostępność Publicznej Szkoły Podstawowej oraz dostępność publicznych obiektów wypoczynku, rekreacji lub sportu czynią zadość wymogom z § 2 uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r ustalonych dla strefy A. Wskazane powyżej odległość ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do przystanku komunikacji zbiorowej na ul. Rzgowskiej ciągiem pieszo-jezdnym i pieszym zgodnie z art. 17 ust. 10 i ust. 11 ustawy.

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

Przedmiotem analizy jest zbadanie możliwości zainwestowania działki nr ew. 403/2 przy ul. Zaradzyńskiej zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową w trybie specustawy mieszkaniowej.

Teren inwestycji stanowią obecnie grunty niezabudowane, na dzień opracowywania niniejszej koncepcji budynki, obiekty i infrastruktura budowlana stanowiąca pozostałości po funkcjonującej tu niegdyś cegielni została wyburzona, *zgodnie z ewidencją gruntów działka stanowi użytki: „Bi”, „Lzr-PsV”, „PsV”, „PsVI”.* Dla działki nr ew. 403/2. obowiązują dwa akty prawa miejscowego:

- uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach nr XLIV/443/01 z dnia 31.05.2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Warszawska, Ksawerowska, Zaradzyńska i Rzgowska w Pabianicach przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach;
- uchwała 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);

oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r., nie będące aktem prawa miejscowego, stanowiące dokument kierunkowy w zakresie kształtowania polityki przestrzennej miasta Pabianice.

Teren działki nr ew. 403/2 nie stanowi terenów podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, nie stanowi terenów stanowiących otuliny form ochrony przyrody, rodzinnych ogródków działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Dla terenu działki nr ew. 403/2 nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego, w/w działki nie dotyczą strefy ograniczenia zabudowy związane z elektrowniami wiatrowymi. 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. Teren działki nr ew. 403/2 nie wymaga również 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.

### **ZGODNOŚĆ ZAKRESU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:**

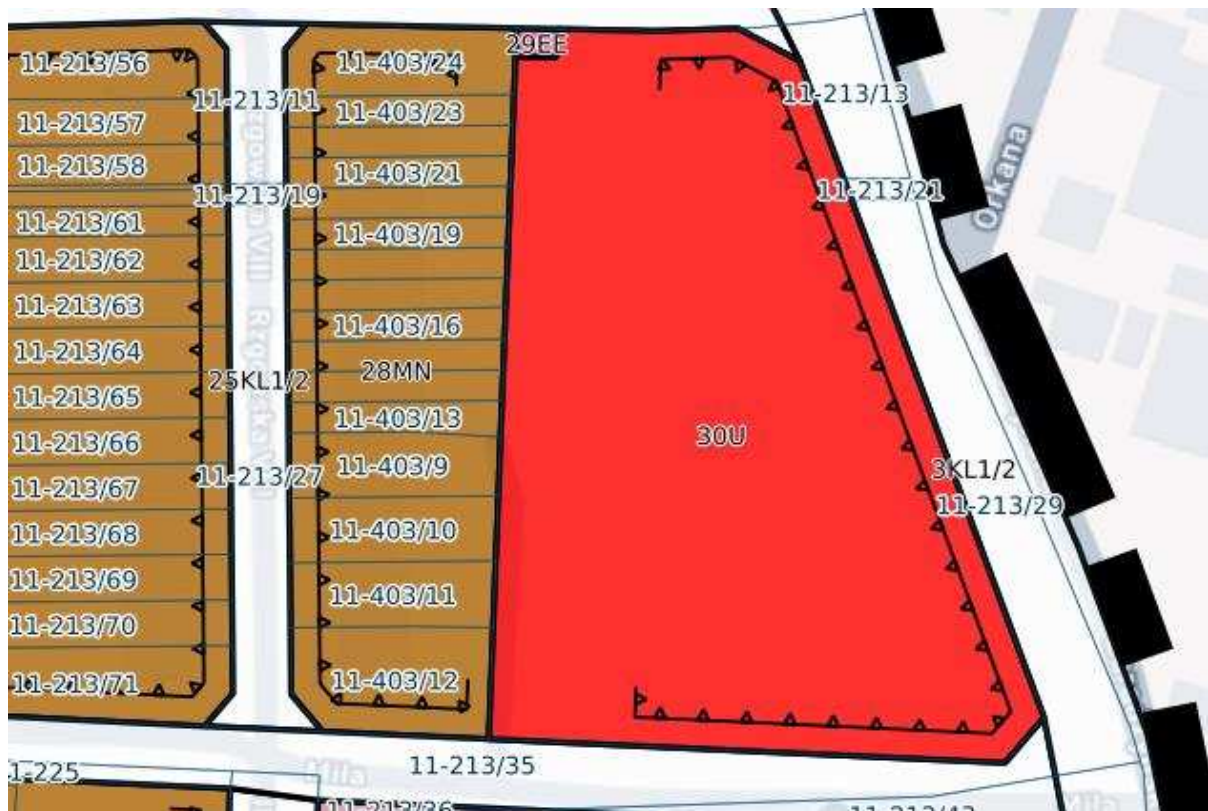
Dla działki nr ew. 403/2 położonej na terenie m. Pabianice (obręb P-11) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Warszawska, Ksawerowska, Zaradzyńska i Rzgowska w Pabianicach przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XLIV/443/01 z dnia 31.05.2001 r. Dokument uchwalony uchwałą z 2001 r. został sporządzony w oparciu o przepisy nieobowiązującej 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



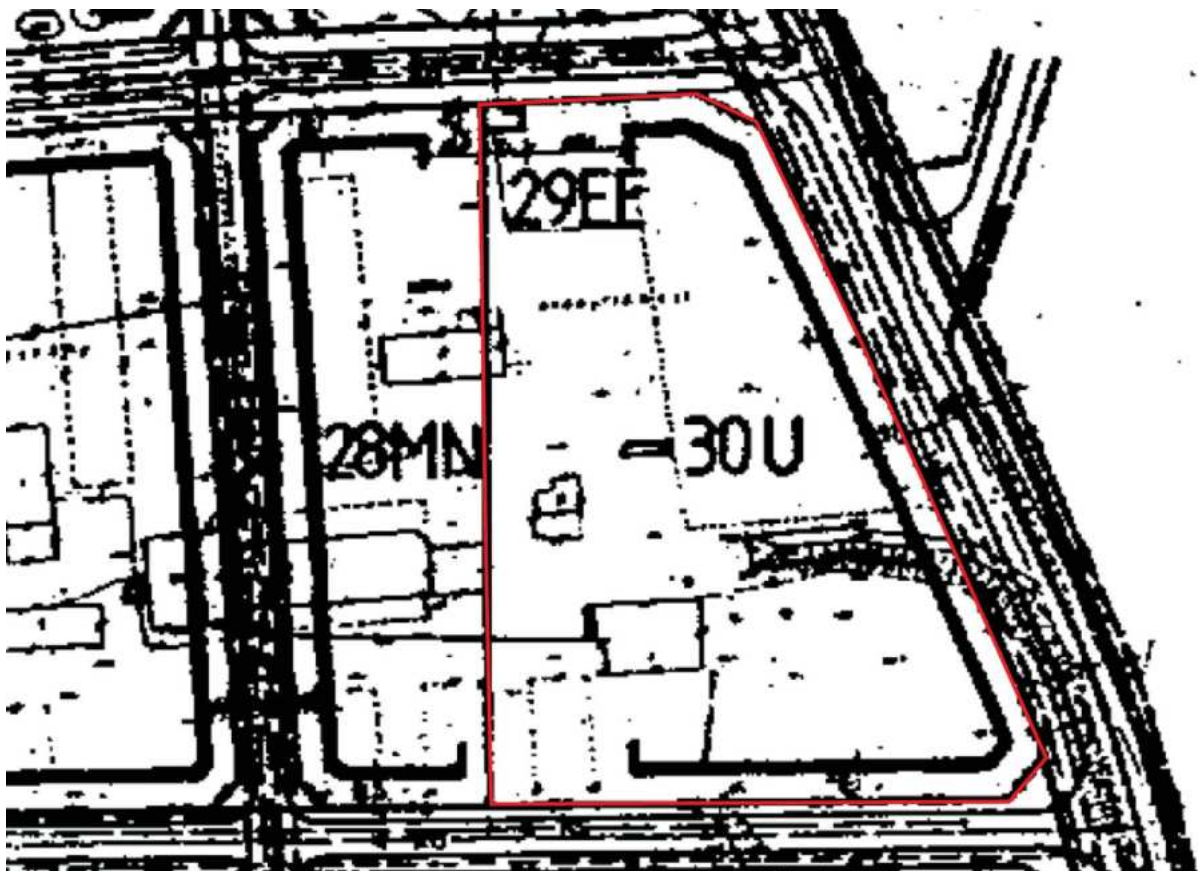
o charakterze "warsztatowo-edycyjnym") w § 7 rozporządzenia z 2003 roku (poz. 1587). Od daty przyjęcia mpzp tj. od dnia 31.05.2001 r. do roku 2024 tj. przez ostatnie 23 lata Rada Miejska w Pabianicach nie podjęła uchwały o przystąpieniu do zmiany obowiązującego mpzp dla działki nr ew. 403/2 stanowiącej pozostałość po funkcjonującej tu niegdyś cegielni przy ul. Rzgowskiej zamkniętej w latach 90. W stosunku do powyższego 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 2024 r. poz. 1130) 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. Fakt, iż obowiązek wykonania oceny aktualności zapisów rozpatrywanego mpzp wprowadzony ustawą z roku 2003r., którą to prezydent/wójt/burmistrz ma obowiązek przedłożyć radzie miasta/gminy przynajmniej raz w ciągu trwającej kadencji, w sytuacji niezagospodarowania działki nr ew. 403/2 zgodnie z nadanym przeznaczeniem w mpzp z roku 2001r. przez ponad 20lat należy rozpatrywać jako zaniedbanie ze strony organu właściwego do monitorowania aktualności zapisów mpzp oraz kształtowania polityki przestrzennej na terenie miasta Pabianice.

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 zabudowy 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. 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. 10 Wyrys z mpzp przyjętego uchwałą nr XLIV/443/01 z dnia 31.05.2001r. – 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. 11 Wyrys z mpzp przyjętego uchwałą nr XLIV/443/01 z dnia 31.05.2001 r. – 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 musiałyby 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 użytkowej wynoszącej nie więcej niż 5,45% całkowitej powierzchni użytkowej 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 przewidzianym dla 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, dojeżdż do budynku, infrastruktury technicznej oraz urządzeniem terenów rekreacyjnych i biologicznie czynnych.

## ZGODNOŚĆ ZAKRESU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PABIANICE:

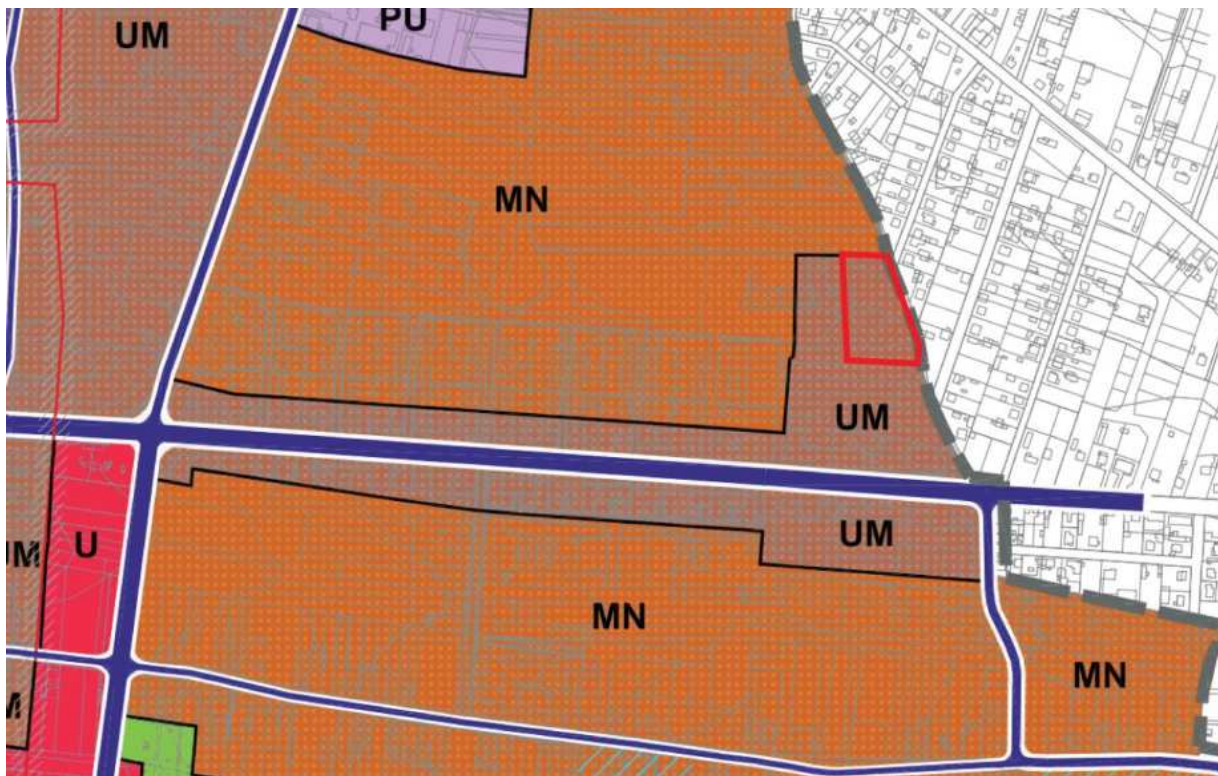
Teren działki nr ew. 403/2 położonej w obrębie P-11 objęty jest ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianice przyjętego uchwałą Nr XXVII/316/12 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20.06.2012r. W/w Studium w zakresie funkcji wyznaczonych terenów inwestycyjnych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

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. 12 Fragmenty tekstu studium pochodzący z części określającej kierunki zagospodarowania przestrzennego*





Rys. 13 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 z 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 :

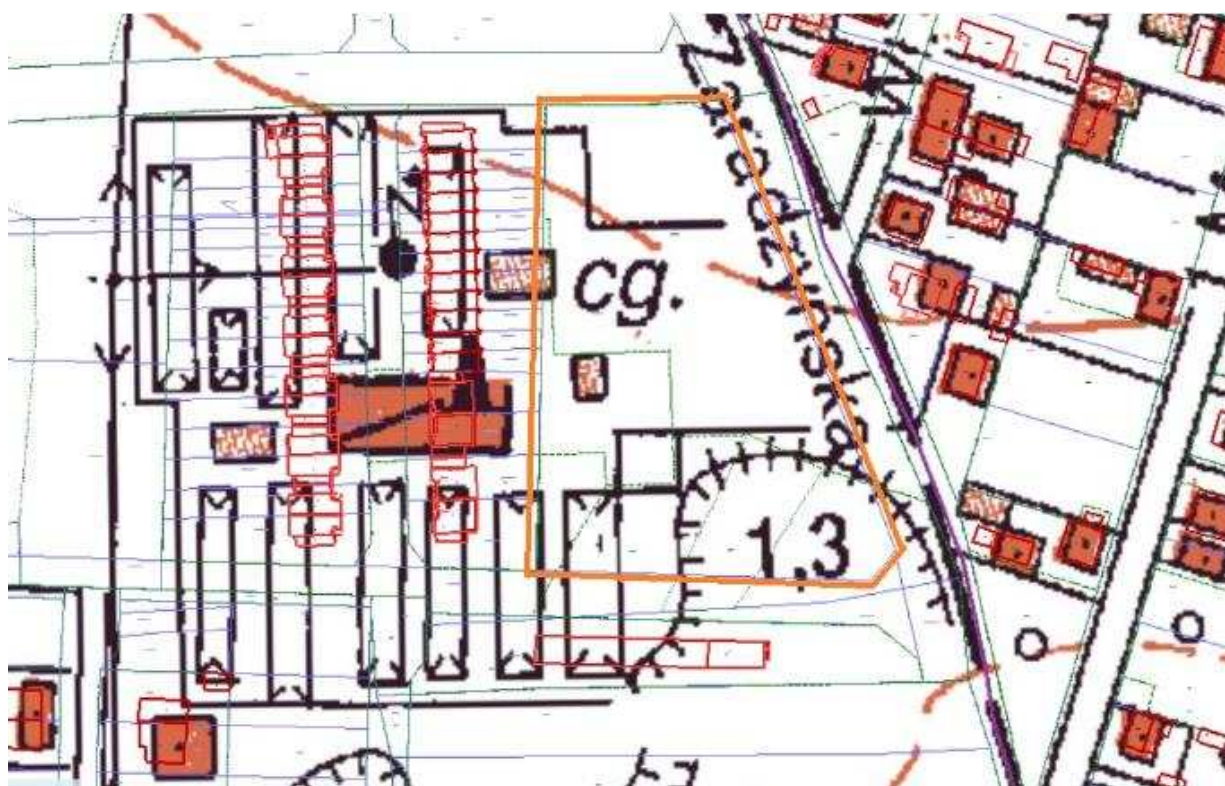
*„Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane”*

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 przysypany 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 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).



Rys. 14 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.15 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).



Zdj.1 Pozostałości po cegielni przy ul. Rzgowskiej - fotografia wykonana w roku 2010 (źródło: [www.pabianice.tv](http://www.pabianice.tv)).





*Zdj. 2 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)).*

## **WNIOSKI:**

Analiza obowiązującego suikzp miasta Pabianice wykazała, że wnioskowane przez inwestora zamierzenie budowlane w trybie specustawy mieszkaniowej, polegające na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako dominującej w stosunku do przewidzianego udziału zabudowy usługowej w ramach inwestycji nie jest zgodne z obowiązującymi ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pabianic przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXVII/316/12 z dnia 20.06.2012r. w stosunku do ustaleń suikzp 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) gdyż działka objęta inwestycją stanowią terenu poprodukcyjne.

**Zgodność zakresu inwestycji mieszkaniowej z uchwałą nr XXXIX/408/21 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)**

Dla terenu miasta Pabianice 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) ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22). Zgodnie z treścią wyżej wymienionej uchwały teren nieruchomości nr ew. 403/2 położony jest w obszarze strefy „A” dla której standardy urbanistyczne ustalono w § 2 w/w uchwały. W związku z powyższym zgodnie z art. 19 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) w stosunku do standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ustawy oraz liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji 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) obowiązują standardy ustalone

na podstawie uchwały nr nr XXXIX/408/21 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).

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:*
    - *1,5 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na mieszkanie,*
    - *2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na mieszkanie o powierzchni powyżej 60 m<sup>2</sup> i na dom jednorodzinny,*
    - *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).”*

**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 2023r. poz. 2778). Na potrzeby niniejszego wniosku zinventaryzowano przystanki komunikacji zbiorowej w odległości około 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.

**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. 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 przyjmując się wskaźnik 28,0m<sup>2</sup> projektowanej powierzchni użytkowej mieszkań). Maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań ustalono na 5300,0m<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. Małgorzaty Kozery-Gliszczyńskiej w Pabianicach ciągiem pieszo-jezdny 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 mach 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 Dobrzyńki + 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-jezdny 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 1000,0m 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 rekreacyjne 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 zabudwy 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
Pabianice Obręb P-11 Rejon ul. Rzgowskiej i Miłej	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
	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).

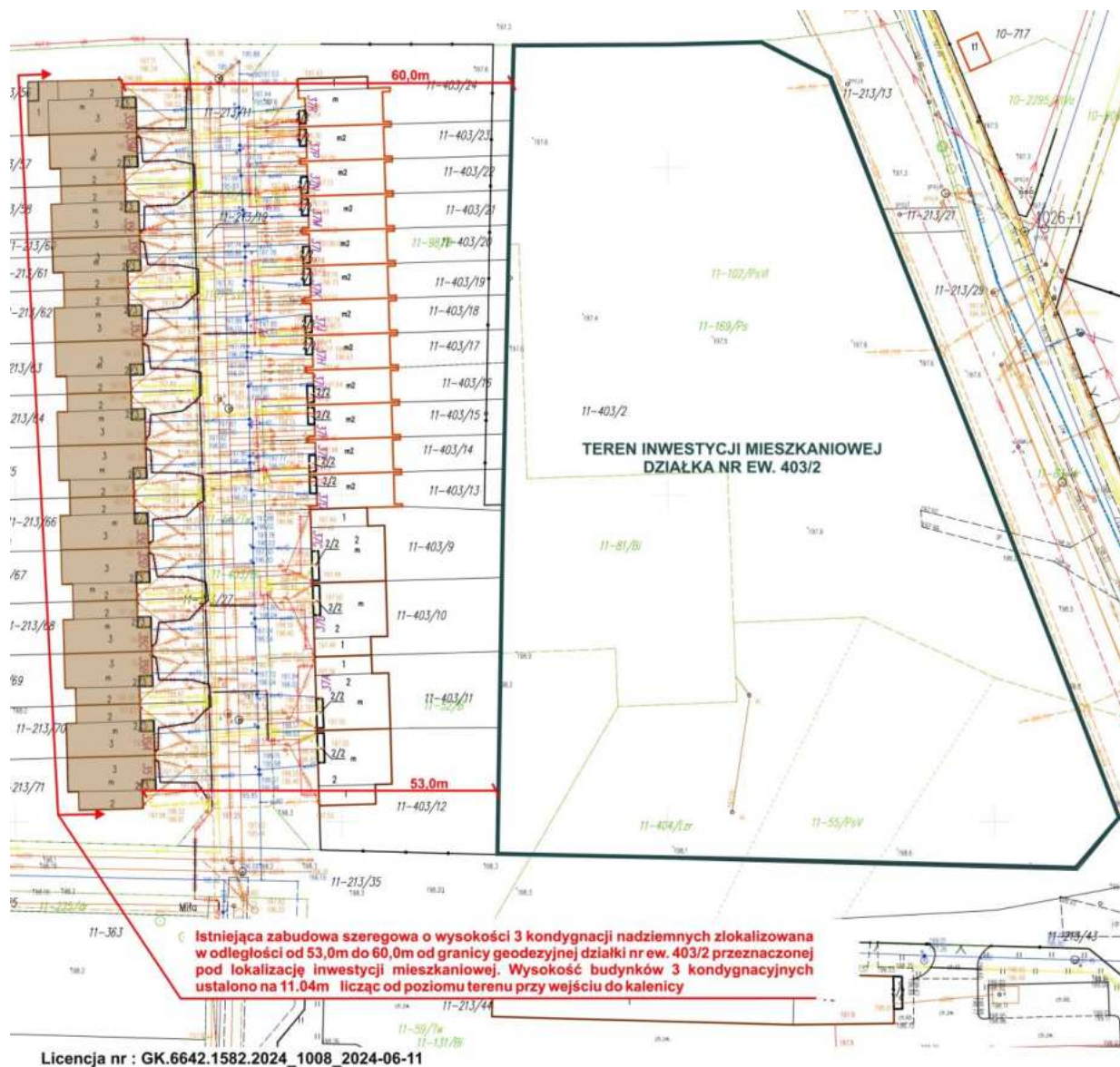
Dostosowując się do brzmienia § 2 ust. 4) uchwały dokonano ponownej inwentaryzacji zabudowy w promieniu 250m od terenu inwestycji. Analiza wykazała, iż w odległości nie większej niż 250m od terenu działki nr 403/2 w istniejącej zabudowie istnieje 25 budynków 3-kondygnacyjnych z czego 6 stanowią budynki o wysokości 3 pełnych kondygnacji i 19 stanowią budynku 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 Miłej</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
	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



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 zinventaryzowano 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 m - 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 zinventaryzowano 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) 4 miejsca postojowe przewidziano do obsługi lokali usługowych (całkowitą pow. usługową ustalono w zakresie od 265m<sup>2</sup> do 300m<sup>2</sup> wobec czego 1 miejsce postojowe przypada na pow. od minimum 66,25,m<sup>2</sup> do maksimum 75,0m<sup>2</sup>);
- 2) od minimum 136 do maksimum 147 miejsc postojowych przewidziano do obsługi lokali mieszkaniowych;
- 3) 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>;
- 4) w ramach ogólnej liczby miejsc postojowych od 5 do 10 przewidziano 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 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 niniejszego wniosku). W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest przepisami prawa energetycznego do zapewnienia własnego systemu C.O. (infrastrukturę tą szczegółowo opisano pkt. VI niniejszego wniosku).



## **X. ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI W ZAKRESIE POTENCJALNEGO LUB ZNACZĄCEGO WPŁYWU NA ŚRODOWISKO**

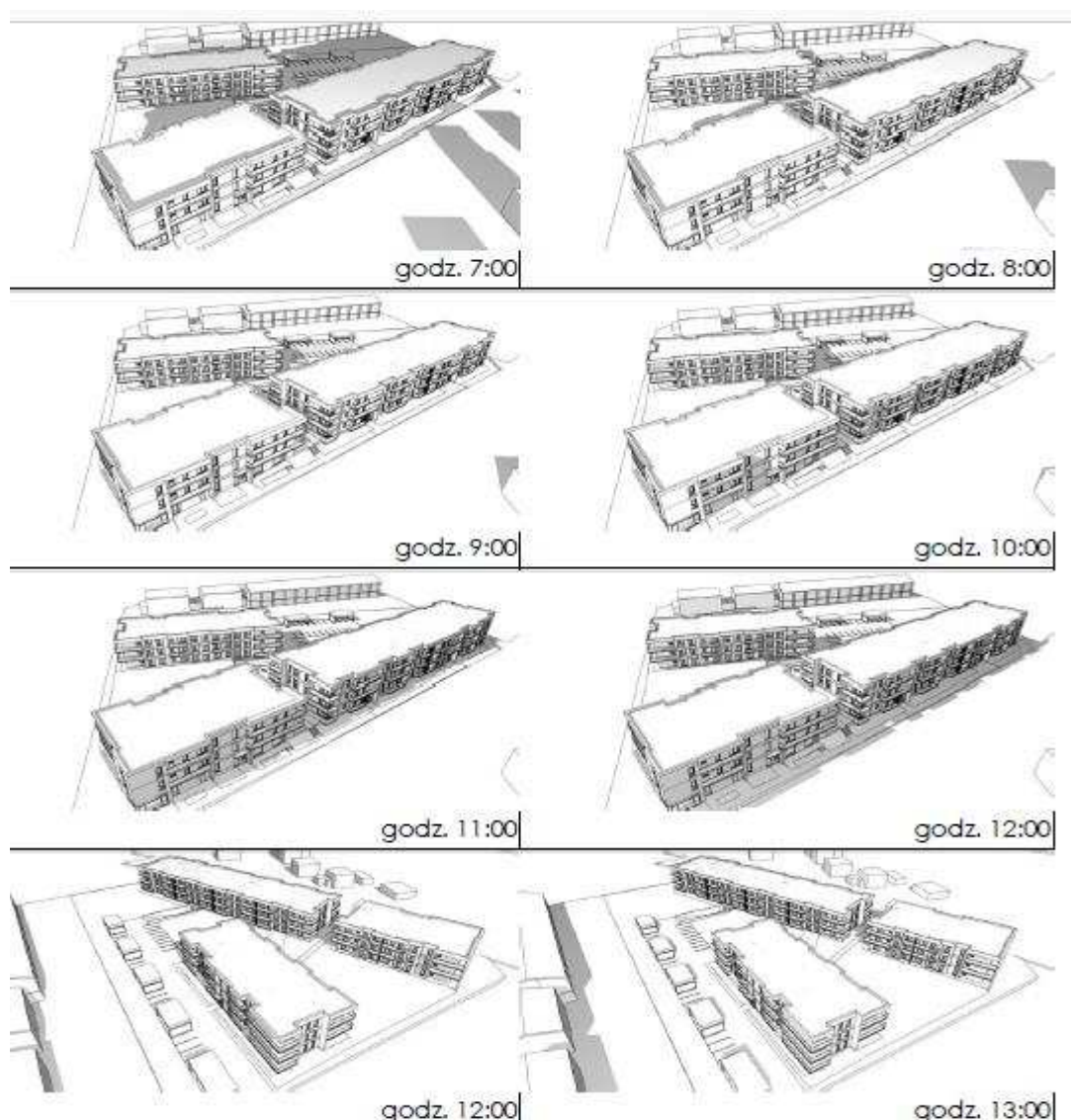
Planowana inwestycja mieszkaniowa nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia terenu inwestycji wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną nie przekracza 2 ha (pow. terenu inwestycji: 9043m<sup>2</sup>), powierzchnia 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).

Sumaryczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko przedstawiono poniżej:

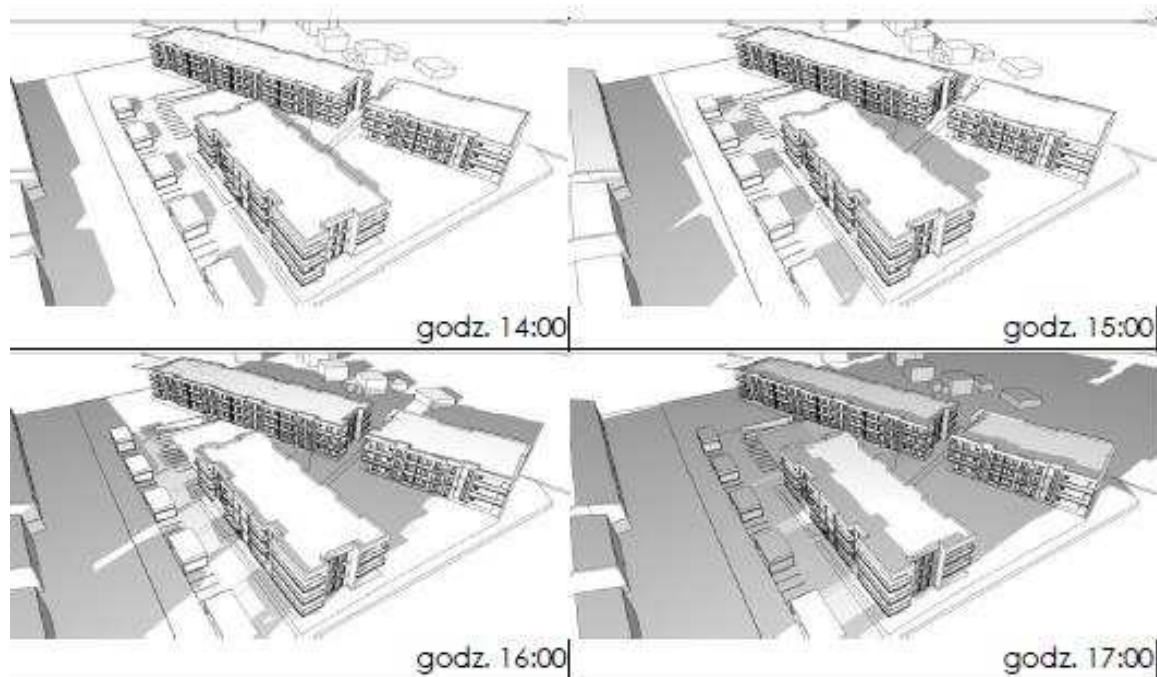
- całkowita powierzchnia terenu inwestycji: **9043,0 m<sup>2</sup>**;
- powierzchnia zabudowy: od minimum **2450 m<sup>2</sup>** do maksimum **2740 m<sup>2</sup>**
- powierzchnia biologicznie czynna: od minimum **2713,0 m<sup>2</sup>** (**30%** powierzchni terenu inwestycji) do maksimum **3186,85 m<sup>2</sup>** (**35,24%** powierzchni terenu inwestycji)
- powierzchnia terenów utwardzonych: **2878,73 m<sup>2</sup>** ;

## **XI. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO ZESPOŁU ZABUDOWY ZWIĄZANY Z BRYŁĄ PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH**

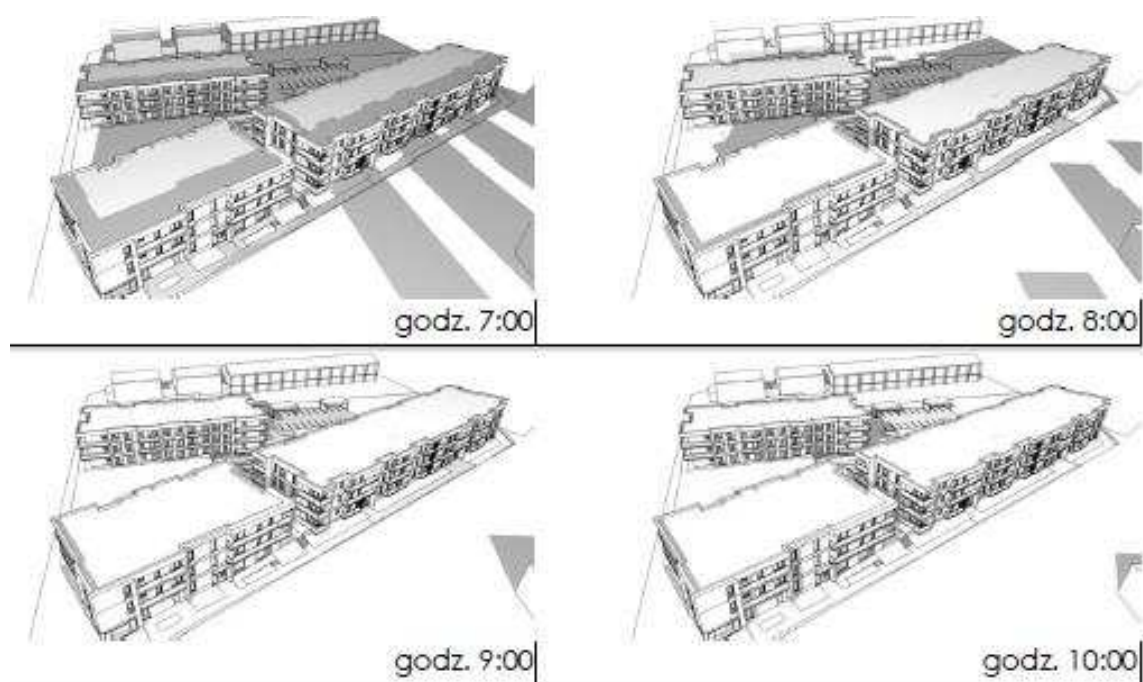
**Obszar oddziaływania inwestycji związany z bryłą projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych:** Budynki zostały zaprojektowane jako budynki trzykondygnacyjne z garażami podziemnymi. Zespół składa się z trzech budynków połączonych między sobą częścią podziemną. Zaprojektowano budynki o rzutach prostokątnych, 3- kondygnacyjne z dachami płaskimi o spadku połaci 2 %. Poziomy posadzki najniższych kondygnacji mieszkalnych znajdują się 1,0m powyżej poziomu terenu przy głównych wejściach do budynków. Zespół posiada wysokość 3 kondygnacji nadziemnych o wysokości 10,60m i kondygnacji podziemnej przeznaczonej na urządzenie garaży. (budynek niski – N), całkowitą powierzchnię zabudowy określono na od minimum 2450 m<sup>2</sup> do maksimum 2740 m<sup>2</sup>. Zakres oddziaływania projektowanej zabudowy zamyka się w granicach geodezyjnych działki nr ew. 403/2. Zapewniono co najmniej 3 godziny nasłonecznienia w dniach równonocy w godzinach 7:00 – 17:00 dla przynajmniej jednego pokoju w mieszkaniu wielopokojowym.



Rys. 17 Równonoc wiosenna

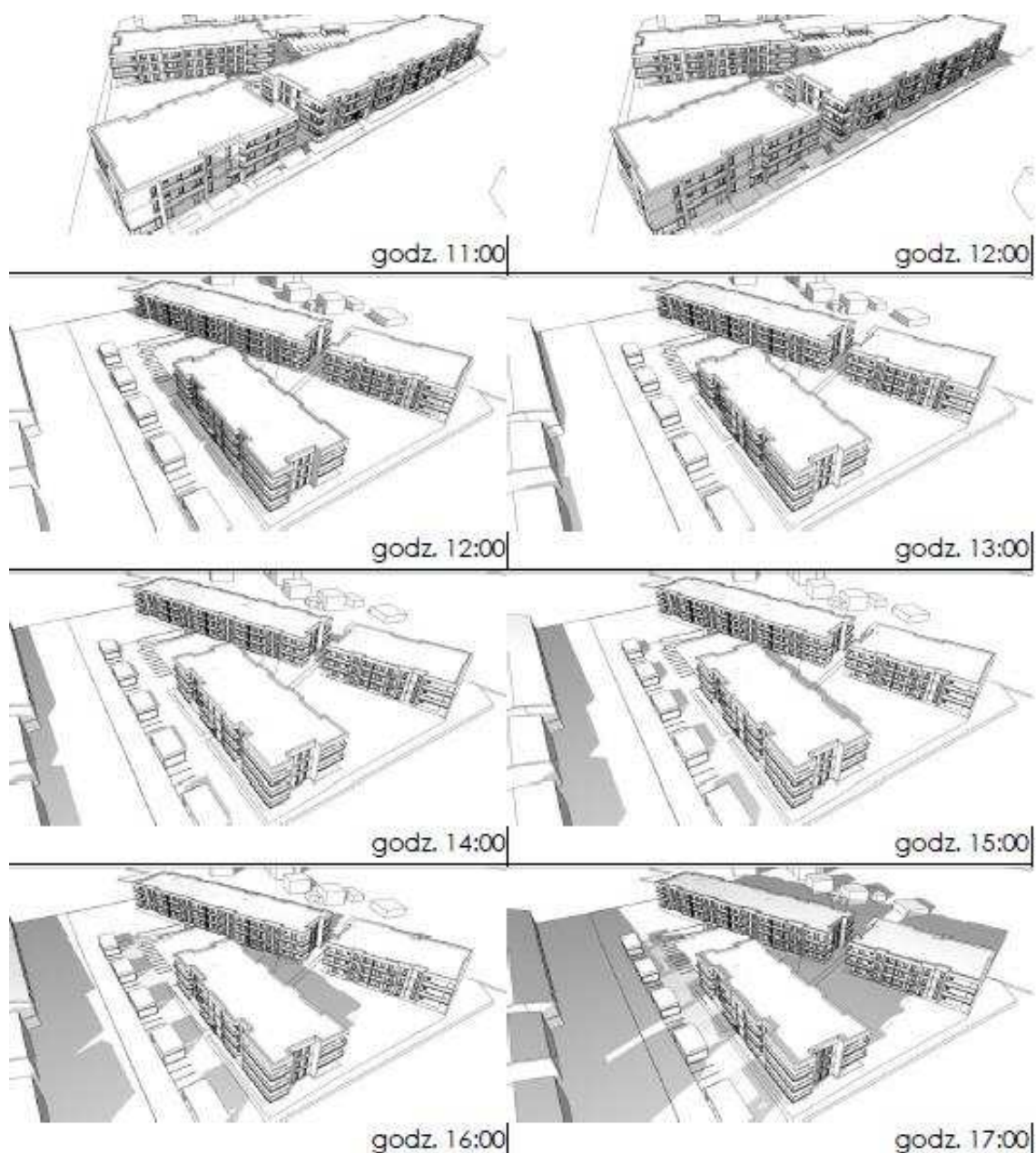


Rys. 18 Równonoc wiosenna



Rys. 19 Równonoc jesienna





Rys. 20 Równonoc jesienna

Zakres oddziaływania inwestycji ustalono na podstawie:

- 2) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 poz. 1112);
- 3) 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 sierpnia 2023 r. (Dz.U.2023.1724)
- 4) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (Dz.U. z 2024 poz. 725 z późniejszymi zmianami)
- 5) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130)

- 6) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 nr 109 poz. 719 z późniejszymi zmianami)
- 7) Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2018 poz. 1935 z późniejszymi zmianami)
- 8) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2013 poz. 1129 z późniejszymi zmianami)
- 9) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późniejszymi zmianami)
- 10) Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650 z późniejszymi zmianami)
- 11) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126 z późniejszymi zmianami)

**Charakterystyka zagrożenia pożarowego:** projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi i garażami podziemnymi ze względu na przeznaczenie i sposób użytkowania zaliczono do kategorii zagrożenia ludzi ZL oraz PM:

1.	garaże w parterze – PM o gęstość obciążenia ogniowego poniżej 500 MJ/m <sup>2</sup>
2.	część usługowa (2 lokale usługowe w parterze budynku B i 2 lokale usługowe w parterze w budynku C – ZL III)
3.	część techniczna i gospodarcza w parterze – PM o gęstość obciążenia ogniowego poniżej < 500 MJ/m <sup>2</sup>
4.	pomieszczenia z lokalami mieszkalnymi - kategoria zagrożenia ludzi ZL IV

**Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego:** strefa garażowa w piwnicy o gęstości obciążenia ogniowego poniżej 500 MJ/m<sup>2</sup>. Strefa techniczna w piwnicy o gęstości obciążenia ogniowego poniżej 500 MJ/m<sup>2</sup>.

**Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych:** nie przewiduje się w budynku pomieszczeń i stref zagrożonych wybuchem.

**Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.**

**Podział obiektu na strefy pożarowe i strefy dymowe:** Dopuszczalna wielkość strefy pożarowej dla budynku wynosi: dla garażu – 5 000 m<sup>2</sup>, dla pozostałych pięter – 8 000 m<sup>2</sup>. Część mieszkalna została podzielona na 3 strefy pożarowe (każdy budynek A, B, C stanowi osobną strefę). Garaże wielostanowiskowe podzielono na 2 strefy pożarowe o powierzchni poniżej 1500 m<sup>2</sup> (pierwsza strefa to garaże z etapu 1 i 2, druga strefa to garaż z etapu 3). W budynku wyodrębniono kategorie stref pożarowych:

Tab.8 - Strefy pożarowe i strefy dymowe

Strefy pożarowe i strefy dymowe	
1.	strefa garaży G (PM) – Wymagana klasa odporności ogniowej elementów oddzielenia przeciwpożarowego REI 120. Powierzchnia całkowita strefy nie przekracza 1500 m <sup>2</sup> . strefa mieszkań M1 – budynek A (ZL IV) – strefa wydzielona za pomocą stropu nad garażem o REI 120 oraz ścian klatek schodowych REI 60.
2.	strefa mieszkań M2 – budynek B (ZL IV) – strefa wydzielona za pomocą stropu nad garażem o REI 120 oraz ścian klatek schodowych REI 60.
3.	strefa mieszkań M3 – budynek C (ZL IV) strefa wydzielona za pomocą stropu nad garażem o REI 120 oraz ścian klatek schodowych REI 60.
4.	strefa usług U1, U2, (ZL III) - powierzchnie usługowe na parterze. Strefa wydzielona za pomocą za pomocą stropu nad garażem o REI 120, stropu nad parterem REI 60, oraz ścian oddzielenia pożarowego REI 120 od strony pomieszczeń technicznych, gospodarczych i części mieszkalnej.
5.	strefa techniczna T (PM) – strefa wydzielona od strony lokali usługowych i garaży ścianą REI120, od strony klatki schodowej i korytarzy ścianą REI60 i drzwiami EI30.

**Informacje o warunkach i strategii ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób:**  
z budynków przewidziana jest ewakuacja jednostronna. Dopuszczalna długość przejścia ewakuacyjnego 40,0m – zachowana. Ewakuacja z lokali mieszkalnych odbywać się będzie korytarzami oraz klatkami schodowymi prowadzącymi na zewnątrz dla każdego budynku. Dopuszczalna długość dojścia przy jednym kierunku ewakuacji 60,0m z tego nie więcej niż 20 m na poziomej drodze ewakuacyjnej – zachowana. Przewidywana liczba osób w całym zespole zabudowy do 190 osób. Przejścia ewakuacyjne nie prowadzą przez więcej niż 3 pomieszczenia.

Wymagana szerokość drzwi ewakuacyjnych:

- 1) Prowadzących do innych pomieszczeń – 0,9m;
- 2) Prowadzących na zewnątrz z korytarza lub klatki schodowej – 1,2m (przy czym szerokość skrzydła czynnego nie mniej niż 0,9m);
- 3) Szerokości drzwi mierzone w świetle ościeżnicy;
- 4) Jeżeli drzwi ograniczają szerokość korytarza muszą otwierać się o 180 stopni lub być wyposażone w samozamykacz;

Wyjścia z pomieszczeń na drogi ewakuacyjne są zamykane drzwiami. Długości przejścia ewakuacyjnego określa się wówczas jako sumę przejść w poszczególnych pomieszczeniach. Obudowa poziomych dróg ewakuacyjnych musi być wykonana zgodnie ze schematami pokazanymi w projekcie. Dotyczy ścian i przeszkleń stałych w ścianach drzwi bez odporności ogniowej. Wyjścia ewakuacyjne oraz drogi ewakuacyjne zostaną oznakowane znakami ewakuacyjnymi zgodnie z PN-EN ISO 7010 Symbole graficzne. Na drogach ewakuacyjnych oświetlanych wyłącznie światłem sztucznym należy zastosować awaryjne oświetlenie ewakuacyjne.

**Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych, a w szczególności: wentylacyjnej, ogrzewczej, gazowej, elektrycznej, teletechnicznej i piorunochronnej:**  
budynek wyposażony będzie w instalacje: zimnej wody, ciepłej wody użytkowej, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, elektryczną, teletechniczną, odgromową, wentylacji mechanicznej;



**Informacje o doborze urządzeń przeciwpożarowych i innych urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu, dostosowanym do wymagań wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej i przyjętych scenariuszy pożarowych, z podstawową charakterystyką tych urządzeń.**

- 1) W budynku nie jest wymagana i nie przewiduje się instalacji SSP;
- 2) W budynku nie są wymagane i nie przewiduje się stałych urządzeń gaśniczych;
- 3) W budynku przewiduje się 5 hydrantów wewnętrznych HP33;
- 4) W budynku nie jest wymagany i nie przewiduje się dźwiękowego systemu ostrzegawczego;
- 5) W każdej klatce przewiduje się zainstalowanie klap oddymiających;
- 6) W budynku nie są wymagane i nie przewiduje się dźwigów do potrzeb ekip ratowniczych;
- 7) Przeciwpożarowy wyłącznik prądu – w formie przycisku zlokalizowany w pobliżu głównego wejścia lub przyłącza energetycznego;
- 8) Obiekt nie wymaga wyposażenia w gaśnice;

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

- 1) Hydranty zewnętrzne - wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 10dm<sup>3</sup> /s przy ciśnieniu nominalnym 0,2 MPa mierzonym na zaworze hydrantowym podczas poboru wody. Należy ją zapewnić z hydrantu o średnicy 80 mm. 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. 56m od budynku A, 108m od budynku B i 100m od budynku C.
- 2) Drogi pożarowe - drogę pożarową stanowi ulica Zaradzińska (szer. ok. 10,0m, bez konieczności wjazdu na teren opracowania. Nawierzchnia nie mniej niż 100kN/m<sup>2</sup>. Droga ppoż. w odległości od 5,0m do 15m.
- 3) Sprzęt do działań ratowniczych - nie przewiduje się sprzętu do działań ratowniczych poza wymienionymi wcześniej urządzeniami i instalacjami.

## **XII. ZGODNOŚĆ LOKALIZACJI PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ W ODNIESIENIU DO PRZEPISÓW ODRĘDNYCH**

1. Planowana inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839).
2. Na terenie inwestycji nie obowiązują warunki z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
3. Teren inwestycji nie leży na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
4. Teren inwestycji nie leży na terenach górniczych w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290.).
5. Teren inwestycji nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1089.).
6. Teren inwestycji nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).
7. Według danych udostępnianych przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy – przedmiotowy teren nie jest zlokalizowany na terenach określanych jako „obszary zagrożone podtopieniem”.
8. Względem terenu inwestycji nie stwierdzono występowania ograniczeń w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu działki nr ew.: 403/2 położonej w obrębie „P-11” położonych w granicach administracyjnych miasta Pabianice, w gm. Pabianice które inwestor wskazał pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej;
9. Ustalenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej opracowanej dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie naruszają odpowiednich przepisów techniczno – budowlanych a lokalizacja inwestycji jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195); .

### **Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej zgodnie z opracowaną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną:**

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

### **Warunki wynikające z przepisów szczególnych, inne warunki:**

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

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.);
2. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.);
3. Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, 1688, 1890, 1963, 2029.);
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2023 poz. 2442);
5. Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82.);
6. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320.);
7. Warunki ogólne wynikające z przepisów szczególnych:
  - a) w projekcie budowlanym uwzględnione zostaną wszystkie zalecenia wynikające z opinii wymaganych przepisami szczególnymi i z warunków określonych w innych przepisach właściwych w sprawie oraz w niniejszej decyzji;
  - b) obiekt budowlany zostanie zaprojektować zgodnie z wymogami obowiązującego Prawa budowlanego, w tym przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej;

***Terenu inwestycji tj. dz. nr ewid.: 403/2 położonej w obrębie „P-11” w granicach administracyjnych miasta Pabianice, w gm. Pabianice na terenie woj. łódzkiego nie dotyczą inwestycje, o których mowa w:***

1. Ustawie z dnia 20 grudnia 1996r. 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 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311.);
3. Ustawie z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 697, 731.);
4. Ustawie z dnia 12 lutego 2009r. 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 2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2024 r. poz. 1286.);
6. Ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 604, 834, 1222.);
7. Ustawie z dnia 8 lipca 2010r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 274.);
8. Ustawie z dnia 29 czerwca 2011r. 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199.);
10. Ustawie z dnia 10 maja 2018r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024r. poz. 545, 834.);



## **ZAŁĄCZNIKI :**

1. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 1
2. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2a
3. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2b
4. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2c
5. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2d
6. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2e
7. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 2f
8. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 3
9. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 4
10. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 5
11. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 6a
12. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 6b
13. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 7
14. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 8a
15. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 8b
16. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ NR 8c

