

Protokół Nr 8/25

z posiedzenia Komisji Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, które odbyło się w dniu 14 stycznia 2025 r. o godz. 10:00 w sali nr 4 Urzędu Miejskiego w Pabianicach ul. Zamkowa 16.

Posiedzeniu przewodniczył Radny Włodzimierz Stanek – Przewodniczący ww. Komisji.

Lista obecności radnych Komisji Urbanistyki i Planowania Przestrzennego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Radni zostali skutecznie powiadomieni o terminie Komisji.

Porządek obrad:

1. Informacja nt. przyjęcia porządku obrad.
2. Informacja nt. przyjęcia protokołów Nr 6/24 z dnia 27.11.2024 r. i Nr 7/24 z dnia 4.12.2024 r.
3. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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 zadaszenia parkingów, dojazdów, dojeżdż do budynku, 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”
4. Sprawy różne:

Ad.1.

Przewodniczący Komisji Włodzimierz Stanek przywitał radnych i gości następnie otworzył obrady komisji.

Przewodniczący Komisji poinformował, że do przedstawionego porządku obrad nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym uważa porządek obrad za przyjęty.

Ad.2.

Przewodniczący Komisji poinformował, że nie zgłoszono żadnych uwag do treści wyłożonych protokołów Nr 6/24 z dnia 27.11.2024 r. i Nr 7/24 z dnia 4.12.2024 r. w związku z tym uważa protokoły za przyjęte.

Ad.3.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki Renata Sielczak (dalej: Naczelnik UR): przedstawiła projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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 zadaszenia parkingów, dojazdów, dojeżdż do budynku, 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” (zał. nr 2).

Uzasadnienie:

Przedmiotem regulacji jest **odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce o numerze ewidencyjnym 403/2 (obręb P-11) położonej przy ul. Zaradzyńskiej i Miłej w Pabianicach**, która planowana jest do realizacji w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195), zwanej dalej: „specustawą” lub „specustawą mieszkaniową”, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą XLIV/443/01 z dnia 31 maja 2001 r. (Dz. Urz. Woj. łódz. z dnia 24 lipca 2001 r. poz. 1635) obejmującego teren inwestycji (jednostka obszarowa 30U).

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 7 ust. 4 specustawy, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z art. 7 ust. 1 specustawy mieszkaniowej w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor, za pośrednictwem prezydenta miasta, występuje do właściwej miejscowo rady gminy z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 25 września 2024 r. do Urzędu Miejskiego w Pabianicach wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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 zadaszenia parkingów, dojazdów, dojeżdż do budynku, infrastruktury technicznej oraz urządzeniem ogólnodostępnymi, nieogrodzonymi, urządzonymi 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”*, złożony przez pełnomocnika firmy ZIS Nieruchomości Zawadzki Spółka komandytowa w oparciu o specustawę mieszkaniową.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku, pismem znak: UR-I.670.1.1.2024 z dnia 27 września 2024 r. Prezydent Miasta Pabianic wezwał wnioskodawcę do usunięcia braków oraz naniesienia koniecznych korekt wniosku w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Pismo zostało odebrane tego samego dnia.

Wnioskodawca ustosunkował się do wezwania pismem z dnia 4 października 2024 r. (data wpływu do UMP: 7 października 2024 r.) oraz uzupełnił i zmodyfikował wniosek. Wniosek wraz z załącznikami został ponownie sprawdzony pod względem formalnym. Prezydent Miasta Pabianic pismem z dnia 9 października 2024 r. ponownie wezwał wnioskodawcę do usunięcia braków oraz naniesienia koniecznych korekt wniosku w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Pismo zostało odebrane dnia 11 października 2024 r.

Wnioskodawca ustosunkował się do wezwania pismem z dnia 24 października 2024 r. (data wpływu do UMP: 25 października 2024 r.) i pismem z dnia 25 października 2024 r. (data wpływu do UMP: 28 października 2024 r.) oraz uzupełnił i zmodyfikował wniosek. Wniosek wraz z załącznikami został ponownie sprawdzony pod względem formalnym. Z uwagi na to, że spełnił wszystkie wymogi formalne określone w specustawie mieszkaniowej oraz był pod tym względem kompletny, został poddany dalszej procedurze.

W pierwszej kolejności, wniosek wraz z załączoną koncepcją architektoniczno-urbanistyczną został opublikowany w dniu 29 października 2024 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach.

Wniosek spełniał wymagania określone w art. 7 ust. 7 specustawy. Określono granice terenu objętego wnioskiem, przedstawiając je na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy oraz obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać. Określono planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań (4500-5300 m²), planowaną

minimalną i maksymalną liczbę mieszkań (80-87). Określono także zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową (3-5 lokali usługowych o powierzchni 265-300 m²) oraz zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Ilość powierzchni usługowej w stosunku do powierzchni mieszkalnej spełnia wymogi art. 3 specustawy mieszkaniowej (dla całości inwestycji oraz na kolejnych etapach inwestycji). Wniosek objął analizę powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu oraz charakterystykę inwestycji mieszkaniowej zgodnie z wymogami art. 7 ust. 7 pkt 7 specustawy. Określono także minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej (51,97% powierzchni biologicznie czynnej, czyli 1656,45 m² – w tym 2 place zabaw, siłownia zewnętrzna oraz urządzone tereny zieleni z małą architekturą wypoczynkową). Wnioskodawca wskazał nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją oraz stwierdził, że wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 specustawy nie dotyczy niniejszego wniosku. Wskazano, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzono, że inwestycja, jako sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest lokalizowana na terenie, który w przeszłości był wykorzystywany jako teren produkcyjny (cegielnia), a obecnie ta funkcja nie jest na tym terenie realizowana. Wskazano, że przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Wykonano analizę wskazującą, że omawiana inwestycja odpowiada też Lokalnym Standardom Urbanistycznym przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r., zmienionej uchwałą Nr LVI/555/22 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 listopada 2022 r.

Do wniosku dołączono skan warunków technicznych PGE Dystrybucja S.A. przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej (warunki techniczne nr 24-D8/WP/03506 z dnia 25.07.2024r., warunki techniczne nr 24-D8/WP/05121 z dnia 11.09.2024r., warunki techniczne nr 24-D8/WP/05130 z dnia 11.09.2024r.) skan warunków technicznych Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. (warunki techniczne nr WJ00/0000125355/00001/2024/00000 z dnia 10.09.2024 r., warunki techniczne nr WJ00/0000125361/00001/2024/00000 z dnia 10.09.2024r., warunki techniczne nr WJ00/0000125347/00001/2024/00000 z dnia 10.09.2024r.) skan warunków technicznych Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. (nr TSA/7020/67/24 z dnia 10.06.2024r., nr TSA/7020/105/24 z dnia 20.08.2024r.) - załącznik nr 13.

Zgodnie z art. 7 ust. 8 pkt 1 specustawy do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną (sporządzoną przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, co spełnia wymagania art. 6 ust. 4 specustawy), wraz z wizualizacją projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej, co spełnia wymagania art. 6 ust. 1, 2 i 3 specustawy.

Do wniosku Inwestor dołączył też inne wymagane oświadczenia, w tym:

1) oświadczenie o którym mowa w art. 7 ust. 8 pkt 2 specustawy, że ww. inwestycja nie będzie zlokalizowana na tym samym obszarze, co inwestycje, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 specustawy (które mają ustawowe pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi) i tym samym nie zachodzi z nimi kolizja (strona 4 i 5 wniosku, załącznik nr 6);

2) oświadczenie, że działki przeznaczone pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej nie są przeznaczone pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub lokalnym oraz nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikające z przepisów o ochronie

gruntów rolnych i leśnych - art. 7 ust. 2 i 3 specustawy (strona 5 wniosku).

Ponadto, do wniosku załączono *Opinię (ocenę) formalno-prawną nt. możliwości złożenia wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej wraz z załącznikami przy ul. Zaradzińskiej i Mitej w mieście Pabianice 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) tzw. specustawa mieszkaniowa z dnia 10 czerwca 2024 r. autorstwa radcy prawnego mgr. Bogumiła Postawskiego.*

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w strefie A wyznaczonej Uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia **Lokalnych Standardów Urbanistycznych** (zwanymi dalej LSU) na terenie miasta Pabianic (Dz. U. woj. łódz. z dnia 10 listopada 2021 r. poz. 5075), zmienionej Uchwałą Nr LVI/555/22 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 listopada 2022 r. (Dz. U. woj. łódz. z dnia 20 grudnia 2022 r. poz. 7775), które dla tego terenu ustalają (strefa A):

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 m², 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 ust. 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:

a) 1,5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na mieszkanie

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na mieszkanie o powierzchni powyżej 60 m² i na dom jednorodzinny,

c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni towarzyszącej;

d) miejsca parkingowe, o których mowa w lit. a, b i c należy lokalizować na terenie nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa;

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).

Wnioskodawca wskazał, że wniosek wypełnia Lokalne Standardy Urbanistyczne w następujący sposób:

1) do wniosku załączono analizę możliwości zapewnienia dostępu do komunikacji publicznej, szkoły podstawowej, terenów wypoczynków, rekreacji lub sportu dla terenu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w której wykazano m. in., że inwestycja oddalona jest o ok. 350 m od przystanku komunikacji zbiorowej, ok. 2100 m od szkoły podstawowej i ok. 2600 m od najbliższego istniejącego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika

wynoszącego 4 m², wskazując przy tym, iż odległości te ustalono zgodnie z art. 17, ust. 19 specustawy;

2) gotowość przyjęcia 18 nowych uczniów do Szkoły Podstawowej nr 17 potwierdza zaświadczenie Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 29 sierpnia 2024 r. znak: EKS.1610.115.2024 (załącznik nr 16). Liczba ta jest większa niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, która wyniesie 190 mieszkańców;

3) załączono analizę wysokości sąsiadującej zabudowy dowodząc, że w odległości nie większej niż 250 m znajdują się budynki wyższe niż 2 kondygnacje naziemne (strony 7-11 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej), co pozwala na wykonanie 3 kondygnacji nadziemnych projektowanej inwestycji, wskazując jednocześnie, że wysokość zabudowy przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej nie przekracza wysokości najwyższych budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie (11,04 m);

4) zarówno w części opisowej jak i rysunkowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej określono liczbę miejsc parkingowych, wskazując przy tym spełnienie wymagań Lokalnych Standardów Urbanistycznych, tj. 1,5 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na mieszkanie, 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na mieszkanie o powierzchni powyżej 60 m² i 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni usługowej;

5) do wniosku załączono pismo Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach z dnia 24 czerwca 2024 r. znak: L.dz.567/TT/2024 informujące, że *brak jest technicznych możliwości przyłączenia do miejskiego systemu ciepłego zespołu nowobudowanych budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ulicy Zaradzyńskiej w Pabianicach (dz. nr 403/2, obręb P-11). Wpływa na to brak istniejącego uzbrojenia ciepłowniczego w ww. obrębie. Postępując się załączoną do wniosku przywołaną wyżej interpretacją prawną radcy prawnego Bogumiła Postawskiego stwierdzono, że skoro brak jest technicznej możliwości przyłączenia projektowanej inwestycji do miejskiej sieci ciepłej, to „inwestor zobowiązany jest przepisami prawa energetycznego do zapewnienia własnego systemu C.O.” oraz, że „jeśli są wypełnione przesłani 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)”.*

Wskazano też, że projektowana inwestycja mieszkaniowa nie zostanie zlokalizowana na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, a także w granicach otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych czy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 specustawy. Dodatkowo, wskazano, że inwestycja zostanie zlokalizowana poza obszarem parku kulturowego (gmina nie wyznaczyła obszaru parku kulturowego) oraz poza terenami przeznaczonymi pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Inwestor wskazał również, że dla obszaru, na którym zlokalizowana jest inwestycja obowiązuje **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego** oraz określił, w jakim zakresie wnioskowana inwestycja nie spełnia jego ustaleń. Dla przedmiotowego terenu obowiązują zapisy Uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XLIV/443/01 z dnia 31 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Warszawska, Ksawerowska, Zaradzyńska i Rzgowska w Pabianicach (Dz. Urz. Woj. łódz. z dnia 24 lipca 2001 r. poz. 1635). Działka, na której planowana jest inwestycja znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 30U i 29EE. Dla symbolu 30U plan ustala jako przeznaczenie podstawowe usługi handlu, rzemiosła i gastronomii. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala zabudowę mieszkaniową i przemysł nieuciążliwy. Na tym terenie wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i wysokość budynków do dwóch kondygnacji z możliwością realizacji poddasza użytkowego z dachami o kącie nachylenia 30o-45o, jako trzeciej kondygnacji oraz możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,0 m nad poziomem

terenu. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29 EE plan ustala jako przeznaczenie podstawowe stacje transformatorowe wewnętrzne, które mogą być sytuowane w linii rozgraniczającej ulicy. Zgodnie z definicją zawartą w niniejszej uchwale jako przeznaczenie podstawowe należy rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Natomiast jako przeznaczenie dopuszczalne należy rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Biorąc pod uwagę obowiązujące ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu należy stwierdzić, że opisana we wniosku zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie jest zgodna z ustaleniami ww. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym jest zlokalizowana. Również część przyjętych dla inwestycji warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wykracza poza wymagania ustalone w planie.

Na podstawie art. 5 ust. 3 specustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że **nie jest sprzeczna** ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Na terenie miasta obowiązuje *Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic* przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XXVII/316/12 z dnia 20 czerwca 2012 r. Na potrzeby określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w Studium wyróżniono zespoły strukturalne, dla których określono zasady prowadzenia polityki przestrzennej miasta. Obszar objęty wnioskiem znajduje się w "zespolu K". Jest to *obrzeźna 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. 1000 m² 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.*

Dla obszaru objętego analizą w *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ustalono jako funkcje wiodące 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.* W związku z powyższymi ustaleniami, należy uznać, że planowana inwestycja **jest sprzeczna ze studium** w zakresie swojej funkcji, co stwierdza również wnioskodawca.

Zgodnie z art. 5 ust. 4 specustawy, powyższy 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.* Jak wskazuje inwestor, powołując się na załączone we wniosku „ogólnodostępną” mapę topograficzną i mapę Wojskowego Instytutu Geograficznego z roku 1937 r. oraz na „wiedzę powszechną”, na terenie przedmiotowej inwestycji do lat 90-tych XX wieku funkcjonował zakład ceramiki budowlanej. W XXI wieku budynki dawnej cegielni wyburzono. Teren obecnie nie jest zagospodarowany, ani wykorzystywany, co przy wskazaniu na wcześniejsze produkcyjne wykorzystanie terenu inwestycji zwalnia z wymogu zachowania niesprzeczności ze studium lokalizowanej inwestycji mieszkaniowej. Mając na uwadze powyższe, wymóg braku sprzeczności ze studium **nie dotyczy** terenu wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.

Pismem z dnia 29 października 2024 r. Prezydent Miasta Pabianic poinformował o możliwości **przedstawienia opinii** w sprawie następujące instytucje i organy, adekwatnie

do zakresu, obszaru i lokalizacji terenu objętego wnioskiem:

- 1) Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Pabianicach;
- 2) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
- 3) Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Pabianicach;
- 4) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
- 5) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi;
- 6) Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi;
- 7) Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Pabianicach;
- 8) Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Łodzi;
- 9) Komendę Powiatową Policji w Pabianicach;
- 10) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejskowy w Łodzi;
- 11) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego;
- 12) Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Delegaturę w Katowicach, Wydział Zamiejskowy w Łodzi;
- 13) Agencję Wywiadu;
- 14) Nadwiślański Oddział Straży Granicznej;
- 15) Zarząd Województwa Łódzkiego.

W wyznaczonym terminie wpłynęło siedem opinii. Opinia Zarządu Województwa Łódzkiego wpłynęła po wyznaczonym terminie. Natomiast siedem instytucji (Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Pabianicach, Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Komendant Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi, Komenda Powiatowa Policji w Pabianicach, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Katowicach Wydział Zamiejskowy w Łodzi, Agencja Wywiadu, Nadwiślański Oddział Straży Granicznej) nie przedstawiło stanowiska – w związku z powyższym (na podstawie art. 7 ust. 13 specustawy) uznaje się to za brak zastrzeżeń do wniosku.

Następujące organy opiniujące udzieliły odpowiedzi:

1) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pismem z dnia 14 listopada 2024 r. **negatywnie** zaopiniowała wniosek.

1. Brak nawiązania do otaczającej zabudowy – niezgodność z warunkami określonymi w art. 6 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 uprim. Przedstawione zamierzenie inwestycyjne bardzo źle wpisuje się funkcjonalnie z tą częścią miasta, w której jest zlokalizowane. Wbrew opisowi wnioskodawcy nie jest kontynuacją zlokalizowanej w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, którą jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Lokalizacja w samym centrum zabudowy jednorodzinnej trzech bloków w gęstej zabudowie generować będzie konflikty społeczne wynikające z zupełnie innej specyfiki użytkowania terenu (np. pod względem hałasu, natężenia ruchu, korzystania ze środowiska, proporcji między elementami zieleni a kubaturą zabudowy) i narusza zasady dobrego sąsiedztwa. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna winna przyjąć takie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne dla planowanej inwestycji mieszkaniowej, które wynikają z charakteru zabudowy okolicy. Dla inwestycji mieszkaniowej ustawa uprim zwalnia projektantów z analizowania wskaźnika wysokości, którą przyjmuje się zgodnie z art. 17 ust. 6, ale pozostałe wskaźniki powinny zostać bezwzględnie przeanalizowane. Wśród wskaźników wymagających przeanalizowania – po to, aby inwestycja poprawnie wpisywała się w zurbanizowaną przestrzeń – są m. in.: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, wskaźnik intensywności zabudowy, szerokości elewacji frontowych budynku, analiza geometrii dachów (wysokość okapu, kąt nachylenia, układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki), linie zabudowy, charakter zabudowy. Z analizy takiej winno wynikać między innymi jakie wartości ww. wskaźników występują w obszarze analizowanym i jak mają się one do wskaźników cechujących projektowaną zabudowę. Dobrym zwyczajem wydaje się

przyjmowanie w projektach średniej wartości ww. wskaźników dla analizowanego obszaru, a już na pewno nie powinno się przekraczać wskaźnika maksymalnego występującego w obszarze analizy. Wnioskowana koncepcja inwestycji mieszkaniowej szczególnie jaskrawo zawyża wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, wskaźnik szerokości elewacji frontowej oraz wskaźnik intensywności zabudowy (jednocześnie nie podając w analizach wartości tych wskaźników). Konkludując: koncepcja nie spełnia – zdaniem Komisji – wymagań art. 6 ustawy uprim.

2. Odnosząc się do kwestii przywołanej przez projektantów zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie, Komisja zauważa, że istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Rzgowskiej, o której nadmienia wnioskodawca (po jej południowej stronie) jest w istocie szeregiem odrębnych dwukondygnacyjnych lokali mieszkalnych, o wysokości ok. 6 m, a zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna planowana do realizacji przez spółkę SIM Łódzkie Sp. z o. o. przy ulicy Zaradzyńskiej nie jest zabudową istniejącą, a dopiero planowaną inwestycją, której wielkość może jeszcze ulec zmianie i która może też nie zostać w ogóle zrealizowana. Trudno więc powoływać się na nią jako zabudowę istniejącą w okolicy. Na marginesie: wnioskodawca powołuje się na nią tylko w zakresie funkcji, pomijając formę, która jest zupełnie inna niż projektowana architektura i nie można tu wskazać jakichkolwiek powiązań w zakresie formy budynków. Projektowana inwestycja winna odnosić się do już ukształtowanego kontekstu okolicy, nie zaś do zamierzeń inwestycyjnych, które nie zostały nawet rozpoczęte.

Konkludując, w analizowanym obszarze nie istnieje jakakolwiek zabudowa wielorodzinna, do której można nawiązać się funkcjonalnie i przestrzennie. W związku z tym powoływanie się przez wnioskodawcę na znajdującą się zabudowę jednorodzinna tylko w kontekście jej wysokości, i jednocześnie „niezauważenie” jej funkcji i formy (spadziste dachy, rytm podziałów elewacyjnych, podziałów własnościowych) jest, zdaniem Komisji, nadużyciem i nie wypełnia przesłanek art. 6 ustawy uprim. Wnioskowana inwestycja – zdaniem Komisji – jest „oderwana” od terenów znajdujących się w jej otoczeniu.

3. Zdaniem Komisji zapisany w Standardach Urbanistycznych Gminy Miejskiej Pabianice obowiązek podłączenia zamierzonej inwestycji do miejskiej sieci ciepłej jest obligatoryjny i oznacza wprost, że warunkiem realizacji inwestycji na określonych terenach jest ich podłączenie do miejskiej sieci ciepłej i obsługa tym konkretnym czynnikiem grzewczym. Brak możliwości podłączenia planowanej inwestycji do miejskiej sieci ciepłej powoduje, że wniosek w takim kształcie nie spełnia wymagań Lokalnych Standardów Urbanistycznych (tym samym również ustawy) i – zdaniem Komisji – nie powinien być procedowany.

4. Wątpliwości Komisji budzi również proponowany sposób zagospodarowania terenu, np. brak możliwości zaparkowania samochodu w pobliżu lokali usługowych, długość drogi dojścia od miejsc parkingowych dla osób ze szczególnymi potrzebami do poszczególnych wejść do budynków (zarówno klatek schodowych jak i lokali usługowych), brak możliwości podjechania pod klatki schodowe od strony ul. Zaradzyńskiej (dwa budynki) np. dla karetki pogotowia.

Brak możliwości parkowania w miejscu ogólnodostępnym ogranicza też dostępność projektowanej usługi.

Proponowane rozwiązania wykazują brak poszanowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych – np. poprzez tworzenie konieczności pokonywania bardzo dużych odległości do wejść do budynków od zewnętrznych miejsc parkingowych zaprojektowanych dla osób niepełnosprawnych. Z treści Projektu Zagospodarowania Terenu wynika, że osoba niepełnosprawna (pod warunkiem, że jest uprawniona do wjazdu na teren nieruchomości), zostawiwszy samochód na jednym z 4 miejsc dla niepełnosprawnych wyznaczonych na terenie nieruchomości, aby dostać się do budynku Etapu II lub Etapu III – musi wyjść (wyjechać na wózku) bramą na zewnątrz nieruchomości wyjazdem na ul. Miłą, przejechać jezdnią (inwestycja nie przewiduje realizacji chodników) na ul. Zaradzyńską, przejechać jezdnią ul. Zaradzyńskiej (znów brak chodników) do wejścia (furtki) na teren

zlokalizowanego między dwoma blokami i dopiero wtedy dojść do któregośkolwiek z wejść do tych budynków. Możliwość skorzystania z krótszego dojścia chodnikiem na terenie nieruchomości jest dla osób poruszających się na wózku, czy też dla matek z wózkami, niemożliwa ze względu na konieczność pokonania dwóch biegów schodów terenowych.

5. Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy uprim załączone do wniosku wizualizacje powinny umożliwiać zapoznanie się z wnioskiem osobom nie mającym wiedzy specjalistycznej, jednakże widoczne są na nich przekłamania np. w ilości zieleni od strony ul. Zaradzyńskiej, czy też lokalizacji jezdni ww. ulicy w stosunku do projektowanej zabudowy. Działki nie objęte ww. wnioskiem i przeznaczone w obowiązującym m.p.z.p. pod pas drogowy ulicy są „mocno zazielenione” na wizualizacji obszaru. Stwarza to mylną sugestię, iż obszar wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej jest większy, niż wynika to z jej granic geodezyjnych i inwestycja ma więcej powierzchni biologicznie czynnej niż będzie miała w rzeczywistości po jej zrealizowaniu. Ww. przekłamania na wizualizacjach wprowadzają w błąd osoby analizujące koncepcję, stwarzając mylne wrażenie mniejszej gęstości zabudowy, niższego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, niższego wskaźnika intensywności zabudowy, wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – niż wynika to z projektu zagospodarowania terenu i rzeczywistych granic terenu inwestycji. Tak więc wskazuje to na brak poszanowania do ustawodawcy wyrażonej w art. 6 ust. 3, za którym kryje się możliwość zapewnienia powszechnej znajomości proponowanych rozwiązań, co jest istotne zarówno z perspektywy radnych podejmujących rozstrzygnięcie dotyczące możliwości lokalizacji planowanej inwestycji mieszkaniowej, jak i z perspektywy każdej osoby zainteresowanej tą inwestycją;

2) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w opinii z dnia 6 listopada 2024 r. znak: PS.ZPU.523.1.2024.KC stwierdziło, że na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej nie występują urządzenia melioracji wodnych ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu;

3) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi opinią z dnia 14 listopada 2024 r. opinią znak: WPN.612.2122.2024.BJa poinformował, że teren objęty przedmiotowym wnioskiem znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478), w związku z powyższym, wydanie opinii przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska w powyższej sprawie jest bezzasadne.

Niezależnie od powyższego, należy przeanalizować, czy przedmiotowe działania będą wiązały się z czynnościami podlegającymi zakazom obowiązującym w stosunku do gatunków objętych ochroną - art. 51 i 52 ustawy o ochronie przyrody. Zgodnie z art. 56 ust. 1 i 2 ww. ustawy, odpowiednio Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska lub regionalny dyrektor ochrony środowiska może zezwolić na czynności podlegające zakazom obowiązującym w stosunku do gatunków objętych ochroną. Zezwolenia mogą być wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli nie są szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków roślin, zwierząt lub grzybów oraz spełniona jest przynajmniej jedna przesłanka z art. 56 ust. 4 pkt 1-7 ww. ustawy;

4) Starosta Powiatu Pabianickiego, Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa pismem z dnia 12 listopada 2024 r. znak: OŚ.672.22.2024 zaopiniował pozytywnie przedstawiony projekt. Na terenie planowanej zabudowy nie występują udokumentowane otwory studienne, brak jest użytków leśnych, terenów zmeliorowanych oraz nie stwierdza się gruntów bogatych w materię organiczną. W oparciu o art. 87a, 87b i art. 88 ustawy z dnia 2024.10.04 (Dz. U. 2024.1478 t.j.) o ochronie przyrody, konieczne jest zabezpieczenie drzewa przed uszkodzeniami podczas prac ziemnych i budowlanych wykonywanych w trakcie realizacji inwestycji;

5) Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem z dnia 19 listopada 2024 r. znak: NS OZNS.9022.540.2024.PD zaopiniował pozytywnie przedmiotowy wniosek. *Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowana inwestycja nie będzie uciążliwa dla środowiska naturalnego oraz nie stworzy zagrożenia, zarówno dla higieny i zdrowia użytkowników, jak i otoczenia. W ocenie Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego zaproponowana lokalizacja inwestycji mieszkaniowej (...) nie wpłynie negatywnie na zdrowie ludzi;*

6) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji w piśmie z dnia 5 listopada 2024 r. znak: CWCR_OZ_Łódź-WWiZ.0732.419.2024 poinformowało, że *teren objęty aktem planowania przestrzennego nie obejmuje terenów zamkniętych, ich stref ochronnych, jak również urządzeń infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej. W związku z powyższym, do ww. aktu planowania przestrzennego wniosków nie zgłasza się;*

7) Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego w piśmie z dnia 5 listopada 2024 r. znak: ZK-III.745.1.2024ZK-III.745.1.2024 poinformował, że *dotychczasowe przepisy dotyczące Obrony Cywilnej, a co za tym idzie podstawa prawna do opiniowania dokumentacji dot. planowania przestrzennego w tym zakresie, zostały uchylone. W związku z planowanym uchwaleniem nowych przepisów dotyczących ochrony ludności i obrony cywilnej niezbędne będzie uwzględnienie ich zapisów niezwłocznie po wejściu w życie nowej ustawy wraz z przepisami wykonawczymi do niej;*

8) Zarząd Województwa Łódzkiego za pośrednictwem Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi pismem z dnia 20 listopada 2024 r. znak: BPPWŁ.ZP.405.7.2024 (po wyznaczonym terminie) poinformował, że *na dzień wydania pisma Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego, brak jest możliwości zaopiniowania go przez Zarząd Województwa Łódzkiego w zakresie, o którym mowa w art. 7 ust. 12 pkt 21 ww. ustawy.*

Prezydent Miasta Pabianic pismem z dnia 29 października 2024 r. wystąpił o **uzgodnienie** przedmiotowej inwestycji do następujących instytucji i organów, adekwatnie do zakresu, obszaru i lokalizacji terenu objętego wnioskiem:

- 1) Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) Zarządu Dróg Miejskich.

W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie odpowiedzi. Organy uzgadniające zajęły następujące stanowisko:

1) Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją z dnia 13 listopada 2024 r. znak: WUOZ-PP.5151.1874.2024.LL.LS umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia wniosku. Na wskazanym obszarze nie znajduje się żadna z wymienionych form ochrony zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym, ŁWKZ nie ma podstawy prawnej do uzgodnienia przedmiotowej inwestycji.

2) Zarząd Dróg Miejskich pismem z dnia 19 listopada 2024 r. znak: ZDM-L.dz.-3108/2024/JW uzgodnił bez uwag wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 10 specustawy mieszkaniowej, w dniu 29 października 2024 r. wniosek wraz z koncepcją został **opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej** Urzędu Miejskiego w Pabianicach, wraz z informacją o możliwości i terminie składania uwag do wniosku, i w ten sposób poddany ocenie publicznej.

W wyznaczonym terminie wpłynęło dwanaście uwag o następującej treści:

Uwaga nr 1:

Tak duże przedsięwzięcie, spowoduje uszkodzenie lokalnych dróg dojazdowych, a planowany remont generalny ulicy Zaradzyńskiej zostanie wykorzystany jako dojazd dla setek ciężkich, często przeciążonych pojazdów budowy (betonomieszarki, pompy do betonu i pompogruszki, wywrotki, koparki, dźwigi i żurawie wieżowe. Planowana inwestycja, na wiele lat zakłóci względny spokój, ład przestrzenny.

Należy jednoznacznie stwierdzić, że od wielu lat miasto Pabianice wyludnia się, a

mieszkańcy wybierają lokalizacje poza granicami miasta. Liczba mieszkańców systematycznie spada i na dzień 30.06.2024 wynosi 60268, gdzie 31 grudnia 2020, liczba mieszkańców 63 945. Jest to spadek o ponad 3600 mieszkańców. Budowanie kolejnych bloków mija się z celem, co doskonale widać po braku zainteresowania inwestycją SIM i brakiem tego typu inwestycji realizowanych przez PSM. Lokalizacja osiedla bloków w otoczeniu domów jednorodzinnych, wydaje się pomysłem irracjonalnym.

Teren inwestycji stanowi lokalne miejsce bytowania wielu gatunków zwierząt, w tym także łownych. Realizacja inwestycji wiąże się więc z trwałym zniszczeniem ich siedlisk. Przed rozpoczęciem prac inwestor powinien wykonać pełną inwentaryzację przyrodniczą, na podstawie której będzie mógł ubiegać się o tzw. „derogację”.

Pomimo, iż przedsięwzięcie nie wpisuje się w katalog przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zidentyfikowano pewne aspekty oceny oddziaływania na środowisko, które powinny być przedmiotem analiz.

- Planowana inwestycja generować będzie uciążliwości związane z hałasem w trakcie całego procesu budowlanego, tj. kilka lat;

- Planowana inwestycja generować będzie uciążliwości związane z wibracjami w trakcie całego procesu budowlanego, tj. kilka lat;

- Planowana inwestycja, w szczególności fundamenty i podziemna hala garażowa, generować będzie uciążliwości związane z destabilizacją sąsiadujących gruntów;

- Na etapie eksploatacji – pompy ciepła zlokalizowane na dachach budynków będą generować ciągły hałas, powodujący stały dyskomfort akustyczny, np. ciągły szum. Dotyczy to zarówno Pabianiczan jak i mieszkańców ulicy Zaradzyńskiej - gmina Ksawerów;

- Na etapie eksploatacji – bramy wjazdowe i garażowe będą generować hałas;

- Technologia budowy / konstrukcja nośna budynków, fundamenty, hala garażowa to setki ciężarówek z betonem, pomp do betonu i żurawi, które będą obecne na budowie od rana do wieczora, generując ponadprzeciętny hałas powyżej 50 dB oraz niszcząc lokalne drogi dojazdowe;

- Istnieje znaczne ryzyko emisji zanieczyszczeń z terenu starej cegielni podczas prac budowlanych – należy wykonać/zlecić zewnętrzne badania gruntu pod kątem zanieczyszczeń. W razie wystąpienia zanieczyszczeń przed rozpoczęciem budowy należy opracować plan działań remediacyjnych;

- Eksurbanizacja - zjawisko polegające na niekontrolowanym, chaotycznym rozrastaniu się miast, a więc powstawaniu dużych osiedli w znacznej odległości od centrum, bez odpowiedniej infrastruktury, czasem nawet tej podstawowej: drogowej. Eksurbanizacja jest zjawiskiem ocenianym jako negatywne, ponieważ rozbija ono tkankę miejską, prowadzi do powstawania izolowanych skupisk bloków czy domków, znacznie zwiększa koszty miejskich inwestycji, ale też koszty dostarczania mediów mieszkańcom. Co więcej, w tak powstających nowych osiedlach, budowanych niezależnie od siebie przez pojedynczych deweloperów, często brak jakichkolwiek obiektów użyteczności publicznej. Dodać jeszcze do tego należy to, że taka chaotyczna eksurbanizacja zwykle burzy ład przestrzenny, czasem też jest zagrożeniem dla środowiska naturalnego.

W dalszej części przesłanego pisma sformowano szereg pytań odnośnie inwestycji będącej przedmiotem wniosku. Ten sam uwagodawca uzupełnił swoje pismo 20 listopada 2024 r. (po terminie zbierania uwag) o archiwalne i współczesne zdjęcia lotnicze inwestycji oraz treść:

Dotarliśmy do zdjęć lotniczych przedmiotowej działki z lat 1959 do dziś. W załączeniu kilka z nich, wraz z lokalizacją cegielni właściwej. Inwestor powołuje się, na rekultywację terenu poprodukcyjnego. Należy stanowczo stwierdzić, iż sama cegielnia, komin i większość szop/magazynów znajdowała się na obszarze już zrehabilitowanym, tj na obecnych gruntach osiedla Bliska Wola ul. Miła 35 i 37. Według załączonych fotografii, na działce inwestora, nie odbywała się produkcja. W naszej opinii próbuje wymóc zgodę na budowę swoich "klocków" naciągając rzeczywistość.

Uwaga nr 2:

Jako właściciele działki sąsiadującej z planowaną inwestycją wnoskujemy o zmianę dopuszczalnego zakresu inwestycji z budownictwa wielorodzinnego na dominująca w okolicy zabudowę jednorodziną z zachowaniem na części działki możliwości zabudowy usługowej.

Wyprowadzając się z centrum Łodzi i kupując nasz dom w Pabianicach przy ul. Miłej [...] (Osiedle Bliska Wola) w roku 2022 zależało nam, aby teren ten był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Mpzp). Analizowaliśmy go pod kątem potencjalnych inwestycji, które mogą powstać w sąsiedztwie i przyjęliśmy jego ustalenia jako gwarancję sposobu zagospodarowania okolicznych działek. Mpszp na terenach na północ od ul. Miłej zakłada w głównej mierze zabudowę jednorodziną lub usługową, niską, do dwóch kondygnacji. Po zapoznaniu się z wnioskiem o ustaleniu planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zaradzyńskiej i Miłej w Pabianicach na działce numerze ewidencyjnym 403/2 (obręb P-11) widzimy wiele odstępstw od wspomnianego Mpszp (uchwała_nr_XLIV_443_01).

1. Mpszp miasta Pabianic dla obszaru położonego w rejonie ulic Warszawska, Ksawerowska, Zaradzyńska i Rzgowska (uchwała_nr_XLIV_443_01) na terenie oznaczonym symbolem 30U dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z możliwością realizacji poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji. Planowana inwestycja zakłada dach płaski z trzema pełni użytkowymi kondygnacjami. Wysokość trzech kondygnacji nadziemnych z płaskim dachem burzy ład urbanistyczny który obowiązuje na północ od ul. Miłej. W tym kierunku na terenie Miasta Pabianice nie występuje ani jeden budynek z płaskim dachem.

2. Planowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na planowanym terenie inwestycji nie komponuje się z obecnie występująca zabudową jednorodziną. Mpszp nie opisuje zabudowy wielorodzinnej na terenie opisanym w Mpszp jako 30U.

3. Koncepcja architektoniczna jest niespójna z lokalnymi domami. Ma na celu sprzedaż jak największej liczby mieszkań, przy wykorzystaniu możliwie najmniejszej powierzchni – 3 kondygnacje mieszkań zamiast dwóch.

4. Mała ilość lokali usługowych tylko 5% w składanym wniosku. Mpszp zakłada min 50% powierzchni zaplanowany pod usługi. W okolicy przybywa mieszkańców, wraz z nimi potrzeby społeczne. Brakuje terenów przeznaczonych pod usługi np. apteki, piekarnie, punkty usługowe, przedszkola.

5. Mieszkańcy Osiedla Bliska Wola posiadają udziały w drodze na ul. Miłej na działce drogowej nr 213/53. Czy wszyscy posiadający udziały w tej drodze wyrazili chęć zrzeczenia się udziałów pod inwestycję drogową Miasta Pabianice? Planowana inwestycja obsługiwana ma być ze zjazdu znajdującego się na ul. Miłej. Czy główny zjazd można rozważyć od ul. Zaradzyńskiej?

6. W zachodniej części działki zaprojektowano parking dla samochodów osobowych, częściowo osłonięty wiatami oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych. Widzimy obawę, przed uciążliwymi zapachami wydobywającymi się z miejsca gromadzenia odpadów bezpośrednio przy granicy ogrodów mieszkańców Osiedla Bliska Wola. Ruch samochodowy i dojazdy do miejsc postojowych negatywnie wpłyną na swobodny wypoczynek w części ogrodowej naszej działki.

7. Nowe planowane budynki Społecznej Inwestycji Mieszkaniowej pomiędzy ul. Rzgowska VIII i ul. Zaradzyńska mają pozwolenie budowlane wydane 21.07.2023, nr decyzji 357/2023. Budynki nie powstały i prace budowlane nie zostały jeszcze rozpoczęte. Inwestycja ZIS Nieruchomości jest argumentowana powstającymi dwoma budynkami wielorodzinnymi na które jedynie zostało wydane pozwolenie na budowę. Nie ma pewności czy projektowane 2 budynki wielorodzinne SIM powstaną.

8. Uchylenie zapisów Mpszp może rodzić uzasadnione obawy przed potencjalnymi kolejnymi inwestycjami budynków wielorodzinnych na terenie objętym Mpszp jako tereny pod

zabudowę jednorodzinną, np. na terenach oznaczonych w Mppz symbolami 27 MN lub 26 MN.

9. Inwestycja zakłada ogrzewanie budynków pompą ciepła zlokalizowaną na dachach budynku. Wątpliwości budzi możliwość zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu w granicach działek Osiedla Bliska Wola od strony wschodniej. Ile urządzeń pomp ciepła inwestor planuje zamontować na każdym z budynków? Jeśli więcej niż jedna, obawy budzi poziom generowanego hałasu.

10. Mppz (uchwała_nr_XLIV_443_01) nie przewiduje budowy parkingu podziemnego (kondygnacja -1). W Mppz jest zapis o możliwości wybudowania jedynie podpiwniczenia na terenie oznaczonym symbolem 30U.

11. Planowana ilość miejsc postojowych w przedstawionym wniosku inwestycji może okazać się niedoszacowana, co widzimy po budowie Osiedla Bliska Wola.auta parkowane na chodnikach, zastawianie auta drugim autem w tym samym gospodarstwie są codziennością. Deweloper, ani miasto Pabianice nie zadbają o komfort i bezpieczeństwo mieszkańców. Deweloper planuje miejsca postojowe ilości jak obliguje go prawo. Należy przyjąć, że po zakończeniu przedmiotowej inwestycji ilość pojazdów w okolicy wzrośnie o ponad 200 sztuk, co spowoduje zakorkowanie drogi dojazdowej – Miła i Zaradzyńska.

Obecnie jest brak korzyści dla lokalnej społeczności, a jedynie uciążliwości zarówno na etapie budowy (rozłożonym w czasie na 3 etapy) jak i na etapie eksploatacji.

Tak duże przedsięwzięcie, spowoduje uszkodzenie lokalnych dróg dojazdowych, a planowana przebudowa ulicy Zaradzyńskiej ograniczy dojazd ciężkiego sprzętu placu budowy. W następstwie tego dojazd i miejsca parkingowe osiedla Bliska Wola będą mocno ograniczone.

Teren inwestycji stanowi lokalne miejsce rozrodu, żerowania oraz wypoczynku wielu gatunków zwierząt chronionych (bezkręgowców, gadów, ptaków, ssaków), a także zwierząt łownych. Realizacja inwestycji wiąże się więc z trwałym zniszczeniem miejsc rozrodu i żerowania tych gatunków. Na zniszczenie stanowisk gatunków chronionych oraz ich siedlisk wymagana jest zgoda na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków zwierząt objętych ochroną gatunkową. Oznacza to, że przed rozpoczęciem prac należy wykonać pełną inwentaryzację przyrodniczą, na podstawie której będzie można ubiegać się o tzw. „derogację”. Zgoda ta dotyczy nie tylko wycinki drzew i krzewów, ale całej inwestycji (należy uwzględnić we wnioskach wszystkie gatunki chronione, nie tylko te występujące w obrębie drzew i krzewów do wycinki).

W związku z przekształceniem terenu istotnego dla lokalnej fauny, należałoby rozważyć przyjęcie działań minimalizujących i niejako „kompensujących” stratę w środowisku przyrodniczym poprzez np. zasadzenie bylin miododajnych, gatunków rodzimych drzew i krzewów, zamontowanie budek lęgowych dla ptaków.

Uwaga nr 3:

Pomimo, iż przedsięwzięcie nie wpisuje się w katalog przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zidentyfikowano pewne aspekty oceny oddziaływania na środowisko, które powinny być przedmiotem analiz.

- Należałoby wykonać analizę oddziaływania hałasu. Planowana inwestycja może generować uciążliwości związane z hałasem: na etapie budowy w okresie wszystkich 3 etapów budowy, emisja hałasu budowlanego na kilka lat. Na etapie eksploatacji – pompy ciepła zlokalizowane na dachach budynków będą generować ciągły hałas powodujący stały dyskomfort akustyczny (pomimo braku przekroczeń norm), tak Pabianiczanie jak i mieszkańcy ulicy Zaradzyńskiej – gmina Ksawerów.

- Technologia budowy/ konstrukcja nośna budynków, fundamenty, hala garażowa to setki ciężarówek z betonem, pomp do betonu i żurawi, które będą obecne na budowie od rana do wieczora, generując ponadprzeciętny hałas powyżej 50 dB.

- Ryzyko emisji zanieczyszczeń z terenu starej cegielni podczas prac budowlanych – należałoby wykonać badania gruntu pod kątem zanieczyszczeń i w razie wystąpienia jakis

zanieczyszczeń zaplanować przed rozpoczęciem budowy prace remedacyjne.

- Analiza oddziaływania skumulowanego – w bliskim sąsiedztwie – na zachód – znajduje się nowo wybudowane osiedle domów jednorodzinnych (Osiedle Bliska Wola), a na południe znajduje się planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (Działki 372, 373, 374). Oddziaływanie na elementy środowiska powinno być rozpatrywane w sposób łączny z przedsięwzięciami zrealizowanymi, będącymi w realizacji oraz planowanymi.

Pomimo, iż przedsięwzięcie nie wpisuje się w katalog przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pewne aspekty oceny oddziaływania na środowisko, powinny być, w mojej ocenie, przedmiotem analiz:

- Należałoby wykonać analizę oddziaływania hałasu na lokalną społeczność. Planowana inwestycja może generować uciążliwości związane z hałasem: na etapie budowy w okresie wszystkich 3 etapów budowy. To oznacza emisję hałasu budowlanego na kilka lat. Na etapie eksploatacji – pompy ciepła zlokalizowane na dachach budynków będą generować ciągły hałas powodujący stały dyskomfort akustyczny (pomimo braku przekroczeń norm).

- Ryzyko emisji zanieczyszczeń z terenu starej cegielni podczas prac budowlanych (w tym także niebezpiecznego eternitu). Należy wykonać rozeznanie na terenie działki, w celu zidentyfikowania wszystkich możliwych źródeł zanieczyszczeń, a także zaplanować badania gruntu pod kątem zanieczyszczeń i w razie ich wystąpienia zaplanować przed rozpoczęciem budowy prace remedacyjne. Teren działki 403/2 nie jest oznaczony jako obszar zanieczyszczony, nie było też zgłoszenia o szkodzie w środowisku czy zanieczyszczeniu powierzchni ziemi (źródło: geoservis.gov.pl). Natomiast to nie wyklucza możliwości występowania na tym terenie zanieczyszczeń, chociażby ze względu na brak badań pod kątem zanieczyszczeń gruntu na tym terenie.

- Analiza oddziaływania skumulowanego – w bliskim sąsiedztwie – na zachód – znajduje się nowo wybudowane osiedle domów jednorodzinnych oddane do użytku w 2022 r. (Osiedle Bliska Wola), na południe znajduje się planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z otrzymanym pozwoleniem na budowę (Działki 372, 373, 374). Oddziaływanie na elementy środowiska powinno być rozpatrywane w sposób łączny z przedsięwzięciami zrealizowanymi, będącymi w realizacji oraz planowanymi. W szczególności, z uwagi na fakt, że osiedle Bliska Wola oraz przedmiotowa inwestycja jest wybudowana/planowana do budowy przez tego samego Inwestora (ZIS Nieruchomości Zawadzki). Gdyby powierzchnie tych inwestycji zsumować, jest to powierzchnia powyżej 2ha (co oznacza przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko).

Teren inwestycji stanowi lokalne miejsce rozrodu, żerowania oraz odpoczynku wielu gatunków zwierząt chronionych (bezkręgowców, płazów, gadów, ptaków oraz ssaków), a także zwierząt łownych. Realizacja inwestycji wiąże się więc z trwałym zniszczeniem miejsc rozrodu i żerowania tych gatunków. Na zniszczenie stanowisk gatunków chronionych oraz ich siedlisk wymagana jest zgoda na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków zwierząt objętych ochroną gatunkową. Oznacza to, że przed rozpoczęciem prac należy wykonać pełną inwentaryzację przyrodniczą, na podstawie, której będzie można ubiegać się o tzw. „derogację”. Zgoda ta dotyczy nie tylko wycinki drzew i krzewów, ale całej inwestycji (należy uwzględnić we wnioskach wszystkie gatunki chronione, nie tylko te występujące w obrębie drzew i krzewów do wycinki).

W związku z przekształceniem terenu istotnego dla lokalnej fauny, należałoby rozważyć przyjęcie działań minimalizujących i niejako „kompensujących” stratę w środowisku przyrodniczym poprzez np. zasadzenie bylin miododajnych, gatunków rodzimych drzew i krzewów, zamontowanie budek lęgowych, poidła dla ptaków.

Specustawa daje możliwość realizacji inwestycji niezgodnej z zapisami MPZP, natomiast koncepcja przedstawia takich niezgodności dość dużo. Obecnie jest brak korzyści dla lokalnej społeczności, a jedynie uciążliwości zarówno na etapie budowy

(rozłożonym w czasie na 3 etapy) jak i na etapie eksploatacji. Wątpliwości mieszkańców budzi m. in. zmiana dachu spadzistego na płaski, za mała liczba lokali użytkowych, parking podziemny. Należałoby rozważyć rezygnację z niektórych rozwiązań, aby niezgodności tych było mniej, a tym samym nie budziłyby sprzeciwu okolicznych mieszkańców, którzy czuli się w pewien sposób chronieni zapisami MPZP.

Uwaga nr 4:

Mam następujące pytania i zastrzeżenia wobec planowanej inwestycji:

1. Planowana koncepcja zabudowy trzy kondygnacyjnej jest niezgodna z MPZP, żaden dom w pobliżu nie ma trzech pełnych kondygnacji na które powołuje się inwestor a jedynie ewentualnie suterene którą zapewne pomylił z pełnowymiarowym piętrem i dla tego mówi o trzech kondygnacjach.

2. Inwestor powołując się na spec ustawę mówi o rewitalizacji starej cegielni, jak można nazwać rewitalizacją obiektu starej cegielni budując na jej miejscu bloki mieszkalne, a dodatkowo mówimy tu o obiekcie który przestał funkcjonować praktycznie ponad 30 lat temu na co są dowody z map satelitarnych lub lotniczych.

3. Planowana inwestycja nie wpisuje się w charakter istniejącej zabudowy jednorodzinnej oraz jest sprzeczna z MPZP który nie przewiduje zabudowy wielorodzinnej.

4. Niezgodna ilość lokali usługowych która w MPZP wynosi 50% a na zaplanowanej inwestycji jest 5%.

5. Mieszkańcy Osiedla Bliska Wola posiadają udziały w drodze na ul. Miłej na działce drogowej nr 213/35. Czy wszyscy posiadający udziały w tej drodze wyrazili chęć zrzeczenia się udziałów pod inwestycję drogową Miasta Pabianice? Planowana inwestycja obsługiwana ma być ze zjazdu znajdującego się na ul. Miłej. Czy główny zjazd można rozważyć od ul. Zaradzyńskiej?

6. Wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na ul. Zaradzyńskiej oraz ul. Miłej nie uwzględnia zmiany lokalizacji stacji transformatorowej – opisanej w Mpszp symbolem 29EE. Stacja zaplanowana jest w południowo zachodniej części działki inwestycyjnej, miejscowy plan ustala lokalizację w północno zachodniej części tej działki.

7. Inwestycja zakłada ogrzewanie budynków pompą ciepła zlokalizowaną na dachach budynku. Wątpliwość budzi możliwość zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu w granicach działek Osiedla Bliska Wola od strony wschodniej. Ile urządzeń pomp ciepła inwestor planuje zamontować na każdym z budynków? Jeśli więcej niż jedna, obawy budzi poziom generowanego hałasu.

8. Nowe planowane budynki Społecznej Inwestycji Mieszkaniowej pomiędzy ul. Rzgowska VIII i ul. Zaradzyńska mają pozwolenie budowlane wydane 21.07.2023, nr decyzji 357/2023. Budynki nie powstały i prace budowlane nie zostały jeszcze rozpoczęte. Inwestycja ZIS Nieruchomości jest argumentowana powstającymi dwoma budynkami wielorodzinnymi na które jedynie zostało wydane pozwolenie na budowę. Nie ma pewności czy projektowane 2 budynki wielorodzinne SIM powstaną.

9. Uchylenie zapisów Mpszp może rodzić uzasadnione obawy przed potencjalnymi kolejnymi inwestycjami budynków wielorodzinnych na terenie objętym Mpszp jako tereny pod zabudowę jednorodziną, np. na terenach oznaczonych w Mpszp symbolami 27MN lub 26MN.

10. Dodatkowym problemem jest aspekt środowiskowy: Teren inwestycji stanowi lokalne miejsce rozrodu, żerowania oraz wypoczynku wielu gatunków zwierząt chronionych (bezkręgowców, gadów, ptaków, ssaków), a także zwierząt łownych. Realizacja inwestycji wiąże się więc z trwałym zniszczeniem miejsc rozrodu i żerowania tych gatunków. Na zniszczenie stanowisk gatunków chronionych oraz ich siedlisk wymagana jest zgoda na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków zwierząt objętych ochroną gatunkową. Oznacza to, że przed rozpoczęciem prac należy wykonać pełną inwentaryzację przyrodniczą, na podstawie, na której będzie można ubiegać się o tzw. „derogację”. Zgoda

ta dotyczy nie tylko wycinki drzew i krzewów, ale całej inwestycji (należy uwzględnić we wnioskach wszystkie gatunki chronione, nie tylko te występujące w obrębie drzew i krzewów do wycinki).

Uwaga nr 5:

Ja, [...] i [...], mieszkający w Pabianicach przy ul. Miłej [...] wyrażamy sprzeciw do uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na ul. Zaradzyńskiej i ul. Miłej w Pabianicach w opcji przedstawionej przez ZIS Nieruchomości Zawadzki.

Przed zakupem domu przy ulicy Miłej [...] w Pabianicach sprawdziliśmy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jaka zabudowa będzie dotyczyła naszego najbliższego sąsiedztwa, wynikało z niego, że będzie to zabudowa jednorodzinna.

Po zapoznaniu się z wnioskiem złożonym przez ZIS Nieruchomości Zawadzki dotyczącym inwestycji pytamy jak to możliwe, że ma powstać tam „blokowisko”.

W planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zaradzyńskiej i Miłej w Pabianicach na działce o numerze ewidencyjnym 403/2 (obręb P-11) widzimy wiele odstępstw od wspomnianego MPZP (uchwała_nr_XLIV_443_01).

Punkty 1, 3-6 są takie same jak wyżej zacytowana treść wniosku nr 2, natomiast punkty 9-10 i 12-13 i dalsza część wniosku odpowiadają punktom 8-11 i reszty treści wniosku nr 2.

2. Planowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na planowanym terenie inwestycji ZIS Nieruchomości Zawadzki Spółka komandytowa nie komponuje się z obecnie występującą zabudową jednorodziną. Mpszp nie opisuje zabudowy wielorodzinnej na terenie opisanym w Mpszp jako 30U.

7. Wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na ul. Zaradzyńskiej oraz ul. Miłej nie uwzględnia zmiany lokalizacji stacji transformatorowej – opisaney w Mpszp symbolem 29EE. Stacja zaplanowana jest w południowo zachodniej części działki inwestycyjnej, miejscowy plan ustala lokalizację w północno zachodniej części tej działki.

8. Nowe planowane budynki Społecznej Inwestycji Mieszkaniowej pomiędzy ul. Rzgowska VIII i ul. Zaradzyńska mają pozwolenie budowlane wydane 21.07.2023, nr decyzji 357/2023. Budynki nie powstały i prace budowlane nie zostały jeszcze rozpoczęte. Inwestycja ZIS Nieruchomości jest argumentowana powstającymi dwoma budynkami wielorodzinnymi na które jedynie zostało wydane pozwolenie na budowę. Nie ma pewności czy projektowane 2 budynki wielorodzinne SIM powstaną.

11. Projektowane przyłącze wodociągowe planowane jest na działce 213/35 nie należącej do inwestora bądź miasta Pabianice.

Uwaga nr 6:

W 2021 roku, decydując się na zakup domu przy ul. Miłej [...] (Osiedle Bliska Wola) w Pabianicach, zależało nam, aby teren ten był objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Dokładnie przeanalizowaliśmy jego zapisy, traktując je jako gwarancję przyszłych inwestycji na sąsiadujących działkach. MPZP dla terenów na północ od ul. Miłej przewiduje głównie zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi. Po zapoznaniu się z wnioskiem dotyczącym planowanej inwestycji na działce nr 403/2 (obręb P-11) stwierdzamy, że jest on niezgodny z zapisami obowiązującego MPZP (uchwała nr XLIV/443/01).

Poniżej przedstawiamy szczegółowe uwagi:

1. Niezgodność zabudowy z MPZP. MPZP dla rejonu ul. Warszawskiej, Ksawerowskiej, Zaradzyńskiej i Rzgowskiej (symbol 30U) dopuszcza zabudowę mieszkaniową do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym jako trzecią. W planowanej inwestycji przewidziano budynki o płaskim dachu z trzema pełnymi kondygnacjami, co burzy ład urbanistyczny. Na północ od ul. Miłej nie występują budynki z płaskim dachem, co dodatkowo podkreśla niespójność z lokalną architekturą.

2. Brak zgodności zabudowy wielorodzinnej z lokalnym charakterem osiedla. MPZP

nie przewiduje zabudowy wielorodzinnej na działce oznaczonej symbolem 30U. Planowana inwestycja, przewidująca budynki wielorodzinne, jest sprzeczna z jednorodinnym charakterem zabudowy.

3. Architektoniczna niespójność i maksymalizacja zysków. Projekt zakłada zabudowę trzykondygnacyjną, co wskazuje na dążenie do maksymalizacji liczby mieszkań na minimalnej powierzchni kosztem spójności z istniejącymi domami jednorodzinnymi.

4. Zbyt mała powierzchnia usługowa. Wniosek przewiduje jedynie 5% powierzchni przeznaczonej na usługi, podczas gdy MPZP zakłada minimum 50%. Wzrost liczby mieszkańców w okolicy rodzi zapotrzebowanie na punkty usługowe, takie jak apteki, piekarnie, przedszkola czy lokale usługowe.

5. Kwestie własności drogi. Mieszkańcy Osiedla Bliska Wola posiadają udziały w drodze (działka nr 213/35). Czy wszyscy właściciele wyrazili zgodę na przeznaczenie jej pod inwestycję drogową miasta? Dodatkowo zasadne wydaje się rozważenie zmiany głównego wjazdu na teren inwestycji z ul. Miłej na ul. Zaradzyńską.

6. Lokalizacja parkingu i miejsca gromadzenia odpadów. Planowany parking i strefa na odpady zlokalizowane w zachodniej części działki mogą generować uciążliwości zapachowe oraz hałas przy ogrodach mieszkańców. Taki układ wpłynie negatywnie na komfort wypoczynku w ogrodach.

7. Przesunięcie stacji transformatorowej. MPZP przewiduje stację transformatorową w północno-zachodniej części działki, natomiast projekt zakłada jej lokalizację w części południowo-zachodniej, co stanowi naruszenie ustaleń MPZP.

8. Wątpliwości dotyczące sąsiednich inwestycji. Argumentacja inwestora, odwołująca się do dwóch budynków wielorodzinnych SIM przy ul. Rzgowskiej VIII, wydaje się nieuzasadniona, gdyż prace budowlane na tych terenach jeszcze się nie rozpoczęły.

9. Obawy przed kolejnymi inwestycjami. Zmiana zapisów MPZP może otworzyć drogę do kolejnych budynków wielorodzinnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodinną (np. działki oznaczone jako 27MN lub 26MN).

10. Generowanie hałasu przez pompy ciepła. Planowane urządzenia na dachach budynków mogą generować hałas, który wpłynie negatywnie na komfort mieszkańców. Prosimy o podanie liczby planowanych pomp ciepła oraz szczegóły dotyczące emisji hałasu.

11. Nieuregulowane kwestie przyłącza wodociągowego. Przyłącze wodociągowe planowane jest na działce nr 213/35, która nie należy ani do inwestora, ani do miasta Pabianice.

12. Nieprzewidziany w MPZP parking podziemny. MPZP nie dopuszcza budowy parkingów podziemnych na terenie oznaczonym symbolem 30U.

13. Niedośzacowanie miejsc parkingowych. Obserwacje z Osiedla Bliska Wola pokazują, że niedobór miejsc parkingowych skutkuje zastawianiem chodników. Planowana liczba miejsc może okazać się niewystarczająca, co przyczyni się do wzrostu natężenia ruchu i korków na ul. Miłej i Zaradzyńskiej.

14. Uciążliwości środowiskowe. Realizacja inwestycji wpłynie na lokalne środowisko, niszcząc miejsca rozrodu chronionych gatunków zwierząt. Przed rozpoczęciem prac konieczne jest sporządzenie pełnej inwentaryzacji przyrodniczej oraz uzyskanie zgody na odstępstwa. Sugerujemy zastosowanie działań kompensacyjnych, takich jak sadzenie rodzimych roślin, montaż budek lęgowych czy nasadzenia drzew miododajnych.

15. Analiza wpływu na środowisko i mieszkańców. Prosimy o: analizę hałasu na etapach budowy i eksploatacji; badanie gruntu pod kątem zanieczyszczeń, analizę skumulowanego oddziaływania z sąsiednimi inwestycjami.

Podsumowując, uważamy, że planowana inwestycja jest niezgodna z obowiązującymi zapisami MPZP i niesie ze sobą liczne uciążliwości dla lokalnej społeczności, środowiska i infrastruktury. Wnosimy o uwzględnienie przedstawionych uwag.

Uwaga nr 7:

Kupując nasz dom w 2021 r przy ul. Miłej [...] (Osiedle Bliska Wola) w Pabianicach

zależało nam, aby teren ten był objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Analizowaliśmy go pod kątem potencjalnych inwestycji które mogą powstać i przyjęliśmy to jako gwarancję przyszłych inwestycji na sąsiadujących działkach. Mppz na terenach na północ od ul. Miłej zakłada w głównej mierze zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi. Po zapoznaniu się z wnioskiem o ustaleniu planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zaradzyńskiej i Miłej w Pabianicach na działce o numerze ewidencyjnym 403/2 (obręb P-11) widzimy wiele odstępstw od wspomnianego Mppz (uchwała_nr_XLIV_443_01).

1. Wniosek o ustaleniu lokalizacji mieszkaniowej przy ul. Zaradzyńskiej i ul. Miłej zawiera 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”. Deweloper przedstawia fotografie które potwierdzają funkcjonowanie cegielni zamkniętej wiosną 1991 roku. Czy deweloper jest w stanie potwierdzić, że na terenie inwestycyjnym odbywała się produkcja? Na archiwalnych zdjęciach satelitarnych można zaobserwować budynki starej cegielni i suszarni do niej należących ale znajdują się one w miejscu niedawno wybudowanego Osiedla Bliska Wola, a nie terenem planowanej inwestycji. Rozstrzygające jest kryterium faktycznego korzystania z nieruchomości. Organ gminy powinien wziąć pod uwagę i porównać fakt „wcześniejszego wykorzystywania” oraz fakt obecnie wykorzystywanego terenu planowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Na podstawie poniższych zdjęć satelitarnych widać, że teren starej cegielni znajdował się w znacznej większości poza obszarem planowanej inwestycji. Cegielnia znajdowała się na już powstałym osiedlu Bliska Wola przy ul. Miłej 37. Należy wziąć się pod uwagę ostatnią formę zorganizowanego władania gruntem, a ten po wybudowaniu Osiedla Bliska Wola zgodnie z Mppz i powinien być traktowany jako zabudowa jednorodzinna, a nie teren produkcyjny. Zatem należy rozpatrzyć czy wniosek nie zawiera niesprzeczności ze studium.

W punkcie 2 dodano treść: ... Nawet nowe planowane budynki Społecznej Inwestycji Mieszkaniowej pomiędzy ul. Rzgowska VIII i ul. Zaradzyńska będące w bliskim sąsiedztwie w projekcie mają skośny dach.

Reszta treści uwagi jest zbliżona do wyżej cytowanej uwagi nr 2 i 5.

Uwaga nr 8:

Uwaga jest zbliżona treścią do uwag cytowanych w punktach 2, 5 i 7

Uwaga nr 9:

Poniżej przedstawiam swoje zastrzeżenia co do koncepcji urbanistyczno–architektonicznej opracowanej 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 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:

1. W punkcie V wniosku o podjęcie uchwały o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wskazane zostało, że działka nr ew. 403/2 stanowiąca teren inwestycji, położona w mieście Pabianice na terenie gm. Pabianice przy ulicy Zaradzyńskiej w obrębie P-11, stanowi teren poprodukcyjny, wchodzący w skład kompleksu terenu składającego się na funkcjonującą od lat 30-40 do początku lat 90 XX wieku cegielnię. Tymczasem działka ta jedynie sąsiadowała z kompleksem cegielnianym, który znajdował się na terenie, gdzie obecnie wznosi się inwestycja o nazwie Osiedle Bliska Wola.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic dla obszaru

położonego w rejonie ulic Warszawska, Ksawerowska, Zaradzyńska i Rzgowska (uchwała_nr_XLIV_443_01) na terenie oznaczonym symbolem 30U dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z możliwością realizacji poddasza użytkowego z dachami o kącie nachylenia 30-45 stopni, jako trzeciej kondygnacji. Natomiast planowana inwestycja zakłada dach płaski z trzema w pełni użytkowymi kondygnacjami. Wysokość trzech kondygnacji nadziemnych z płaskim dachem burzy ład urbanistyczny który obowiązuje na północ od ul. Miłej. W tym kierunku na terenie Miasta Pabianice nie występuje ani jeden budynek z płaskim dachem. Inwestor co prawda wskazuje, że budynek przy ul. Zaradzyńskiej 39 posiada trzy kondygnacje, jednakże w rzeczywistości budynek składa się z dwóch kondygnacji i niskiej suteryny na poziomie zerowym.

3. W koncepcji architektoniczno - budowlanej zaplanowane są garaże podziemne, natomiast wcześniej wymieniona uchwała mówi o podpiwniczeniu. Jeśli MPZP nie zezwala na garaże podziemne, to w takiej sytuacji inwestycja nie będzie w stanie zapewnić wymaganej ilości miejsc parkingowych.

4. Planowanie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej na terenie działki 403/2 nie komponuje się z obecnie występującą zabudową jednorodzinną. MPZP nie opisuje zabudowy wielorodzinnej na terenie oznaczonym jako 30U

5. Główny, a zarazem jedyny wjazd na osiedle zaplanowany jest nie od drogi publicznej (ul. Zaradzyńska) a od strony ulicy Miłej, która drogą publiczną nie jest. Prowadzi ona przez prywatne działki 213/35 i 213/44. Co więcej przewidziana modernizacja ul. Miłej zaplanowana jest tylko w jednym kierunku – zachodnim (w kierunku istniejącego osiedla Bliska Wola). Jeżeli już ujęta jest modernizacja, powinna być poprowadzona w obu kierunkach, także wschodnim, aby rozładować wzmożony ruch spowodowany dużą ilością mieszkań na tym terenie.

6. W zachodniej części działki zaprojektowano parking dla samochodów osobowych, ruch samochodowy i dojazdy do miejsc postojowych negatywnie wpłyną na swobodny wypoczynek w ogrodach przynależących do domów jednorodzinnych osiedla Bliska Wola.

7. Miejsce gromadzenia odpadów stałych (pospolicie nazywany „śmietnikiem”) usytuowany został tuż przy granicy mojej nieruchomości. Zapachy, które wydobywać się będą z pojemników na śmieci, będą mieć negatywny wpływ na możliwość korzystania przede mną z przydomowego ogrodu.

8. Trafostacja (która emituje szkodliwe pole magnetyczne i elektryczne) usytuowana ma być tuż przy granicy mojej nieruchomości. Stacja zaplanowana jest w południowo zachodniej części działki inwestycyjnej, a miejscowy plan ustala lokalizację jedynie w północno zachodniej części tej działki (29EE)

9. Inwestor nie wskazuje jaki poziom decybeli będą generować liczne pompy ciepła wykorzystywane do ogrzewania mieszkań. Biorąc pod uwagę, że jedna pompa ciepła generuje maksymalny hałas na poziomie 70dB, to można zakładać, że ich znaczna liczba przekroczy dopuszczalny poziom 30 dB w porze nocnej.

10. Projektowane przyłącze wodociągowe planowane jest na działce 213/35 nie należącej do inwestora bądź miasta Pabianice

11. Obejście przepisów MPZP może rodzić uzasadnione obawy przed potencjalnymi kolejnymi inwestycjami budynków wielorodzinnych na terenie objętym MPZP jako tereny pod zabudowę jednorodzinną, np. na terenach oznaczonych w MPZP symbolami 27 MN lub 26 MN.

Abstrahując od powyższych zastrzeżeń chciałbym dodać, iż ten sam deweloper sprzedając domy na Osiedlu Bliska Wola deklarował, że będąc współwłaścicielem działki o numerze 403/2 będzie budował jedynie domy jednorodzinne o podobnym charakterze jak Osiedle Bliska Wola.

Uwaga nr 10:

Uwaga taka sama jak w punkcie 9.

Uwaga nr 11:

Uwaga jest zbliżona treścią do uwagi cytowanej w punkcie 5.

Uwaga nr 12:

Uwaga jest zbliżona treścią do uwagi cytowanej w punkcie 5.

Wszystkie uzgodnienia i opinie w terminie nie dłuższym niż 3 dni od daty wpływu zostały przekazane Inwestorowi (zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 specustawy), który nie skorzystał z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej i nie zmodyfikował wniosku.

Po analizie dokumentów zgromadzonych w sprawie stwierdzono, że stanowisko Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, które w całości przytoczono w niniejszym uzasadnieniu wyraźnie wskazuje, że projektowane budynki nie wpisują się w zastany kontekst funkcjonalny, architektoniczny oraz przestrzenny okolicy i nie są zgodne z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi w zakresie wymogu dostępu do sieci ciepłowniczej. Ponadto, sposób zagospodarowania terenu ogranicza dostęp osób niepełnosprawnych oraz, zdaniem Komisji, zagospodarowanie terenu na rysunkach i wizualizacjach różni się. Komisja zwróciła też uwagę na taki sposób przedstawienia wizualizacji, który może stwarzać wrażenie mylnego odbioru przedstawionej inwestycji przez osoby nieposiadające wiedzy specjalistycznej.

Pełnomocnik inwestora odpowiedział na przekazaną opinię pismem z dnia 28 listopada 2024 r., w którym stwierdza, że opinię Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej *należy uznać za rażąco wadliwą ze względu na rozstrzygnięcie wydane w oderwaniu od przepisów prawa formalno-materialnego, stanowiące o przekroczeniu uprawnień nadanych Komisji przez ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195)* argumentując to brakiem dokonania oceny projektowanej inwestycji w zakresie art. 7 ust. 1-7, art. 17 ust. 1-11, art. 19 specustawy mieszkaniowej, a także w zakresie uchwalonych przez Radę Miejską w Pabianicach Lokalnych Standardów Urbanistycznych. Jednocześnie Inwestor zarzucił Komisji wydanie „*rozstrzygnięcia w oderwaniu od przepisów prawa formalno-materialnego*”, co wg Inwestora stanowi przekroczenie uprawnień nadanych Komisji przez specustawę, a także zarzucił Komisji „*nieprzygotowanie merytoryczne do oceny materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie*”. Ponadto, Inwestor zarzucił Komisji „*inne zaniedbania*” w zakresie: nie przekazania Inwestorowi protokołu z posiedzenia Komisji, nie przytoczenia pełnej podstawy prawnej w opinii, nie przedstawienia przebiegu posiedzenia, nie poinformowania wnioskodawcy (inwestora) o czasie i miejscu posiedzenia.

Podkreślić należy, że powyższe „zaniedbania” nie wynikają z wymogów narzuconych przez jakiegokolwiek przepisy prawa.

Członkami Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Pabianicach są uprawnieni architekci lub urbaniści z wykształceniem wyższym magisterskim. Wszyscy spełniają wymagania określone w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz 1130 ze zm.). Opinia sporządzona przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną została Inwestorowi wysłana w dniu 22 listopada 2024 r. (tj. w ciągu 3 dni od dnia otrzymania), zgodnie z art. 7 ust. 13 specustawy.

Dodatkowym argumentem w sprawie są złożone protesty społeczne, które zostały również przytoczone w niniejszym uzasadnieniu. Wnioskowana inwestycja budzi zastrzeżenia mieszkańców sąsiadujących nieruchomości m.in. w zakresie wpisania się w kontekst najbliższego otoczenia oraz ochrony zwierząt, a także obawę przed uciążliwym hałasem generowanym przez pompy ciepła oraz nadmiernym zwiększeniem ruchu samochodowego w okolicy.

Pełnomocnik inwestora odpowiedział na przekazane uwagi pismem z dnia 22 listopada 2024 r., w którym prosi o pełne dane osób je składających oraz pismem z dnia 4 grudnia 2024 r., które kieruje do *Rady Miejskiej w Pabianicach i Mieszkańców miasta*

Pabianice, którzy złożyli wniosek do procedury za pośrednictwem Prezydenta Miasta Pabianic.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej Rada Miejska podejmując uchwałę bierze pod uwagę **stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych** na terenie gminy oraz **potrzeby i możliwości rozwoju gminy** wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ogólnopolskie prognozy demograficzne wykazują tendencje spadkowe w szeregu aspektów z tym związanych. Pogarsza się wiele wskaźników, decydujących o rozwoju ludnościowym gminy. Dotyczy to przede wszystkim niższego poziomu urodzeń, zmniejszania się strumieni migracyjnych oraz pogorszenia struktury wieku. Te ogólnopolskie tendencje pozostają prawdziwe dla województwa łódzkiego oraz dla powiatu pabianickiego. Analizując powyższe wskaźniki należy wziąć jednak pod uwagę, które z nich są możliwe do modyfikacji i z jakich powodów. Niewątpliwie wskaźnikiem tym jest poziom migracji. Należy zauważyć, że zgodnie z prognozami GUS na lata do 2050 r., powiat pabianicki należy do tych nielicznych w Polsce, dla których prognozuje się do roku 2035 wzrost o co najmniej 35 %, zaś do roku 2050 o co najmniej 10 % ludności w wieku niemobilnym (45-59/64 lata). Wpisuje się to w ogólnopolską tendencję, że najbardziej korzystnym saldem migracji charakteryzować się będą powiaty położone w sąsiedztwie największych miast. Pabianice, jako jedno z większych miast aglomeracji łódzkiej postrzegane jest jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania, zaś prowadzone i planowane inwestycje tę atrakcyjność jeszcze zwiększą. Daje to szansę na zwiększenie salda migracji do wartości korzystniejszych, niż prognozowane.

Uatrakcyjnienie zasobu mieszkaniowego stanowić może szansę na przejęcie części migrujących mieszkańców z jeszcze gęściej zaludnionej Łodzi. Biorąc pod uwagę dużą dysproporcję cen nieruchomości mieszkaniowych między Łodzią a sąsiednimi miastami, co z pewnością jest przyczyną znacznego odpływu ludności z Łodzi i osiedlania się w gminach podłódzkich, działanie takie może doprowadzić do wyboru Pabianic jako miejsca zamieszkania i zmniejszenia w ten sposób ujemnego salda migracji.

Podejmując uchwałę organ ma obowiązek wziąć pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy, ale mimo istnienia niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych **może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej** w miejscu, w którym takiego ustalenia domaga się Inwestor, jeżeli przemawiają za tym inne okoliczności. (wyrok z 12 grudnia 2019 r., sygn. II SA/Ke 804/19, II OSK 658/22 - Wyrok NSA, II SA/Bk 778/21 - Wyrok WSA w Białymstoku, II SA/GI 585/22 - Wyrok WSA w Gliwicach, II SA/Lu 658/21 - Wyrok WSA w Lublinie).

Jak wykazuje orzecznictwo, wolą ustawodawcy było pozostawienie rozstrzygnięcia tej kwestii uznaniu organu stanowiącego gminy. Gdyby ustawodawca na gruncie specustawy mieszkaniowej zamierzał "związać" radę gminy obowiązkiem ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, przepis art. 7 ust. 4 tej ustawy uzyskałby inne brzmienie. Takie sformułowanie przepisu pozwala jednak radzie gminy odmówić zgody na lokalizację inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej, nawet, gdy wniosek jest prawidłowy pod względem formalnym, zgodnie z art. 7 ust. 7 i 8 specustawy, oraz spełnione zostały pozostałe wymagane tą ustawą warunki, (II SA/Ke 49/23 - Wyrok WSA w Kielcach, VII SA/Wa 2700/22 - Wyrok WSA w Warszawie).

Znaczącą rolę w tym zakresie odgrywają konsultacje oraz współdziałanie z innymi organami (II SA/GI 1114/21 - Wyrok WSA w Gliwicach). Zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 specustawy, pismami z dnia 29 października 2024 r. wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce o numerze ewidencyjnym 403/2 (obręb P-11) położonej przy ul. Zaradzyńskiej i Miłej w Pabianicach został przesłany instytucjom właściwym do opiniowania i uzgadniania.

Jednak, zasadniczym powodem podjęcia uchwały odmawiającej ustalenia lokalizacji mieszkaniowej na działce o numerze ewidencyjnym 403/2 (obręb P-11) położonej przy ul.

Zaradczyńskiej i Miłej w Pabianicach jest jej **niezgodność z ustaleniami prawa miejscowego wyrażonego w Lokalnych Standardach Urbanistycznych** w zakresie ustalonego tam wymogu dostępu planowanej inwestycji do miejskiej sieci ciepłowniczej. Zgodzić się należy ze stanowiskiem wyrażonym przez Radcę prawnego Aleksandra Tokarza (opinia prawna z dnia 2 grudnia 2024 r.), który szeroko je uzasadnia:

„Mec. Postawski stoi na stanowisku, że w przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zrealizowania przyłącza CO (co potwierdził Zakład Energetyki Ciepłej w swoim oświadczeniu) można uznać, że zostały spełnione warunki ustalone w Lokalnych Standardach Urbanistycznych w zakresie „obowiązku zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej”, pomimo zasilania inwestycji z innego niż miejska sieć ciepłownicza, źródła ciepła.

Powyższa interpretacja, choć przedstawiająca pewien nurt interpretacyjny forsowany przez Inwestorów, jest dokonana z pominięciem istotnych założeń systemowych poczynionych przez ustawodawcę. Gdyby w istocie była prawidłowa, nałożenie przez radę gminy powyższego obowiązku pozbawione byłoby sensu, gdyż niezależnie od miejsca lokalizacji każda inwestycja mieszkaniowa realizowana w trybie specustawy na terenach pozbawionych sieci ciepłowniczej mogłaby być zasilana z dowolnego źródła ciepła wskazanego przez inwestora. Zatem zapis w Lokalnych Standardach Urbanistycznych nie byłby wówczas konieczny, podobnie jak i delegacja do niego w art. 19 specustawy. Wprowadzona przez ustawodawcę w art. 19 specustawy możliwość modyfikacji przez radę gminy standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 oraz możliwość wprowadzenia dodatkowych wymogów w zakresie określenia liczby miejsc postojowych (...) „lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.)” podyktowana była bowiem przez określone przesłanki celowościowe.

Powyższe uprawnienie gminy może zostać zrealizowane w postaci uchwały rady gminy o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych, która stanowi akt prawa miejscowego (art. 19 ust. 4 specustawy mieszkaniowej).

Rada Miejska w Pabianicach uchwaliła Lokalne Standardy Urbanistyczne uchwałą Nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r., (zmienionej Uchwałą Nr LVII/555/22 z dnia 29 listopada 2022 r. w zakresie lokalizacji miejsc postojowych), w której m. in. dla niektórych wyznaczonych w uchwale terenów określono „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)”. Teren strefy A, w obrębie którego znajduje się planowana inwestycja mieszkaniowa, jest objęty powyższym obowiązkiem.

Jednakże ustawodawca w żadnym przepisie nie wskazał, że w przypadku odmowy zakładu ciepłowniczego przyłączenia inwestycji do sieci (z jakichkolwiek względów), nałożony w LSU obowiązek „dostępu do sieci ciepłowniczej” został wypełniony. Jeśliby tak w istocie było, sformułowanie przepisu ust. 3 specustawy mieszkaniowej byłoby zgoła odmienne od tam zamieszczonego.

Niezależnie od powyższego, w doktrynie pojawiają się głosy wskazujące w ramach przeprowadzonej wykładni literalnej i celowościowej, że w ustawie mowa jest o „zapewnieniu obowiązku dostępu do sieci ciepłowniczej”, a nie obowiązku uzyskania warunków technicznych przyłączenia – w tym przypadku nie pozwalających na realizację przyłącza CO. Sam aspekt celowościowy tej regulacji wskazuje na wolę gminy ograniczenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych realizowanych w specjalnym trybie specustawy wyłącznie do terenów, na których istnieją warunki techniczne i ekonomiczne pozwalające na faktyczne przyłączenie inwestycji do sieci ciepłowniczej. Odpowiadało to też intencjom Rady Gminy przy sformułowaniu takiego wymogu w LSU.

W ocenie opiniującego taka interpretacja jest ze wszechmiar słuszna. Stanowi ona odzwierciedlenie ogólnej polityki ustawodawcy w zakresie dążeń do ograniczania

negatywnego oddziaływania jakiegokolwiek inwestycji na środowisko naturalne. Z całą pewnością zapewnienie obowiązku przyłączenia do sieci ciepłowniczej pozwala ograniczyć emisję z własnych źródeł ciepła indywidualnych gospodarstw domowych lub pojedynczych inwestycji, prowadzących do emitowania sumarycznie większych ilości niebezpiecznych substancji, niż przy produkcji ciepła systemowego na poziomie ogólnomiejskim.

Powyższa interpretacja znajduje również potwierdzenie w wydanych już do specustawy komentarzach – por. „Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Komentarz.” Praca zbiorowa. Gdańsk 2021, Redakcja naukowa: K. Szlachetko, E. Skorczyńska, J.H. Szlachetko, Zespół autorski: J. Człowiekowska, M. Krawczyk, M. Kruś, K. Olzacki, S. Pawłowski, E. Skorczyńska, J.H. Szlachetko, K. Szlachetko, D. Zelewski; - Rozdział 3: „Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych”, autorstwa Damiana Zelewskiego, s. 286-289. Autor opowiada się tam za poglądem opierającym się „na wykładni literalnej połączonej z wykładnią celowościową. W ustawie mowa bowiem wyraźnie o możliwości wprowadzenia „obowiązku zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej”, a nie o obowiązku złożenia wniosku w tej sprawie, a zatem ustawodawca uzależnił spełnienie tego standardu od konkretnego rezultatu (a co najmniej jego zagwarantowania), a nie od starań o jego osiągnięcie. Taka interpretacja jest tym bardziej uprawniona, że przesłanki odmowy są określone ustawowo w u.p.e. i przedsiębiorstwo energetyczne nie dysponuje dowolnością w ich zastosowaniu. Z kolei aspekt celowościowy każe zapytać o ratio legis komentowanego przepisu, a jest nią – jak się wydaje – chęć ograniczenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w specjalnym trybie (jeśli taka jest wola właściwej gminy) tylko do takich terenów, dla których istnieją techniczne i ekonomiczne warunki zapewnienia ciepła systemowego (np. ze względów ochrony środowiska). Odmowa wykonania przyłącza będzie w takim przypadku potwierdzeniem, że inwestycja nie ma na danym terenie racji bytu, a skutek w postaci niespełnienia lokalnych standardów urbanistycznych będzie tylko logiczną konsekwencją tego faktu.”

W tym stanie rzeczy należy zgodzić się z przyjętymi interpretacjami pozwalającymi uznać, że ograniczenie określone w LSU, a wynikające z art. 19 ust. 3 specustawy mieszkaniowej należy interpretować w taki sposób, że w przypadku braku możliwości podłączenia planowanej inwestycji do sieci ciepłowniczej, nie można uznać, że zostały spełnione warunki wyrażone w Lokalnych Standardach Urbanistycznych w zakresie „obowiązku dostępu do sieci ciepłowniczej” i w konsekwencji inwestycja taka nie może być w trybie specustawy realizowana.”

Należy dodatkowo zauważyć, że Rada Miejska wprowadziła w Lokalnych Standardach Urbanistycznych dla przedmiotowego terenu obowiązek dostępu do sieci ciepłowniczej jedynie dla zabudowy mieszkaniowej **wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej**, czyli zabudowy charakteryzującej się wyższymi wskaźnikami zabudowy niż zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Zapis ten miał na celu ograniczenie emisji pochodzących z indywidualnych źródeł ciepła, które są zdecydowanie większe z zabudowy o wyższych wskaźnikach intensywności.

Dodatkowym argumentem uzasadniającym podjęcie uchwały odmawiającej lokalizacji przedmiotowej inwestycji w samym centrum dzielnicy zabudowy jednorodzinnej jest brak jej wpisania się w kontekst przestrzenny okolicy, zarówno pod względem formy jak i rodzaju zabudowy, co budzić może konflikty społeczne i dysonans przestrzenny. Celem specustawy było wprowadzenie ułatwień w realizacji inwestycji mieszkaniowych, ale nie kosztem zakłócenia ładu przestrzennego. Gmina ma odmienną koncepcję rozwoju tej części miasta, niż proponuje Inwestor. Przyjęcie takiego stanowiska znajduje również poparcie w orzecznictwie sądowym (por. m.in. wyroki NSA z 14 października 2020 r., sygn. II OSK 3942/19, z 20 stycznia 2022 r., sygn. II OSK 678/21, z 8 listopada 2022 r., sygn. II OSK 3643/19, II OSK 658/22 - Wyrok NSA).

Rada Miejska w Pabianicach, stwierdzając jak w treści uchwały, ma również na

uwadze stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zawarte w wyroku z dnia 14 października 2020 r. Sygn. Akt II OSK 3942/19 stwierdzające, że uchwała rady gminy podejmowana na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej ma charakter uznaniowy. O uznaniowym charakterze tej uchwały świadczy treść tego przepisu i założenia specustawy mieszkaniowej, a także samodzielność gminy i przysługujące jej władztwo planistyczne. Prawidłowy pod względem formalnym wniosek nie obliguje jeszcze rady gminy do podjęcia uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W wyroku tym wyraźnie zaznaczono: *Punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji Inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentacyjne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.*

Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej Radzie Miejskiej w Pabianicach przedłożono do rozpatrzenia projekt uchwały wraz z załączonym wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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 zadaszania parkingów, dojazdów, dojeżdż do budynku, 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”*, złożony przez pełnomocnika firmy ZIS Nieruchomości Zawadzki Spółka komandytowa w oparciu o specustawę mieszkaniową, wraz z uzyskanymi opiniami, dokonanymi uzgodnieniami oraz uwagami mieszkańców. W związku z tym, że teren inwestycji jest położony na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również *Prognozę skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko dla obszaru położonego między ulicami: Warszawską, Ksawerowską, Zaradzyńską i Rzgowską w Pabianicach* sporządzoną na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XLIV/443/01 z dnia 31 maja 2001 r. - Dz. Urz. Woj. łódz. z dnia 24 lipca 2001 r. poz. 1635.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miejska w Pabianicach **postanawia odmówić ustalenia lokalizacji** inwestycji mieszkaniowej 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 zadaszania parkingów, dojazdów, dojeżdż do budynku, 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”* na działce o numerze ewidencyjnym 403/2 (obręb P-11) położonej przy ul. Zaradzyńskiej i Miłej w Pabianicach.

Naczelnik UR: Inwestycja ta jest niezgodna ze studium dlatego, że studium wskazuje tam zabudowę jednorodzinną. Ustawa daje możliwość innego rozwiązania w jednym przypadku, jeżeli teren, na którym ma być realizowana inwestycja był w przeszłości przeznaczony pod zabudowę przemysłową, produkcyjną i te funkcje nie są tam teraz realizowane. Ten warunek jest spełniony. Kiedyś była tam cegielnia, a teraz teren jest niezagospodarowany zupełnie. Z tego wyjątku w ustawie korzysta inwestor, pomimo sprzeczności tej inwestycji ze studium. W inwestycji tej są 3 budynki trzykondygnacyjne z podpiwniczeniem z garażami. Miejsca parkingowe są realizowane również na terenie. Specustawa dopuszcza też realizowanie usługi i w tej inwestycji będzie również usługa, ona również spełnia warunki specustawy, bo

ustawa określa procentowy udział. Inwestor planuje też realizować tę inwestycję etapami. Dowiedział, że na każdym etapie warunki ze specustawy zostaną spełnione nawet gdyby ta inwestycja zakończyła się po którymkolwiek etapie. Planowane są też place zabaw dla dzieci. Natomiast w trybie specustawy w tej inwestycji, jak wyraźnie wskazuje inwestor, nie będą realizowane okoliczne drogi, czyli Zaradzyńska i Miła. Inwestor wskazuje, że będą realizowane później w trybie zwykłym, czyli prawa budowlanego. To samo z przyłączami. Wniosek ten został przeanalizowany przez służby Prezydenta, czy spełnia wszystkie warunki formalne ze specustawy, był w między czasie uzupełniany, od kiedy jest formalnie pełny liczy się termin 60 bądź 90 dni dla Rady Miejskiej, żeby podjęła uchwałę o lokalizacji bądź odmowie. W terminie 90 dni się mieścimy. Ten wniosek podlega też opiniowaniu przez różne zewnętrzne instytucje i organy. Nie było do niego zastrzeżeń od tych organów za wyjątkiem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wyraziła szereg wątpliwości co do wpisania się tej inwestycji w kontekst okolicy. Podkreślając, że w okolicy nie ma zabudowy wielorodzinnej natomiast wielorodzinna SIMowska wprawdzie ma pozwolenie na budowę, ale jeszcze nie powstała więc nie można jej uznać za zabudowę istniejącą. Komisja miała też wątpliwości dotyczące funkcji trochę dla niepełnosprawnych, możliwości błędnego rozumienia wizualizacji, albowiem ustawa nakazuje inwestorowi przedstawić inwestycję w formie wizualizacji przestrzennej, żeby osoby, które nie mają specjalistycznej wiedzy mogły się z nią zapoznać. Chodzi o mieszkańców i radnych, którzy z wykształcenia nie są powiązani z tą dziedziną. Zasadnicze wątpliwości merytoryczne, co do możliwości lokalizacji tej inwestycji wiązały się przede wszystkim z obowiązkiem dostępu tej inwestycji do sieci ciepłowniczej. Rada Miejska uchwalając Standardy Urbanistyczne podzieliła miasto na szereg obszarów. Zamierzeniem Rady było to, aby utrzymać kontekst rozwoju miasta, aby gęsta zabudowa wielorodzinna była w centrum natomiast, aby na obrzeżach nie powstawały zabudowy o wysokiej intensywności. Dlatego na tych terenach wprowadzono obowiązek dostępu do sieci ciepłowniczej dla zabudowy o wysokiej intensywności, czyli dla zabudowy wielorodzinnej oraz dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej. Dopuszczając na innym czynniku grzewczym zabudowę bliźniaczą jednorodziną i jednorodziną, jako zabudowę o niskiej intensywności. Tego właśnie dotyczy największy spór, który powstał pomiędzy służbami prawnymi Prezydenta, a prawnikiem inwestora, który wyraził swoją opinię. Na ten temat lepiej wypowie się Pan Mecenasa, który temu tematowi się przyjrzał.

Mec. Aleksander Tokarz: Najważniejszym aspektem w tej sprawie było spełnienie warunku dostępu do sieci, czyli spełnienie pewnych warunków określonych w uchwale Rady Miejskiej, która ustaliła precyzyjnie jak dana zabudowa w określonych strefach na terenie Miasta Pabianic ma wyglądać, albo czy ta zabudowa ma mieć dostęp do sieci ciepłowniczej. Ustawodawca pozwolił radom gmin na pewne ograniczenie dowolności w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aby zapewnić ład przestrzenny na terenie gminy. W naszej gminie mamy uchwałę z 20 października 2021 r., która uszczegóławia i wskazuje, że tereny strefy A muszą mieć obowiązkowy dostęp do sieci ciepłowniczej w przypadku inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej. Przeczytałem opinię Pana Mecenasasa ze strony inwestora, ale nie mogę się z nią zgodzić, gdyż bardziej ukierunkowuje się tutaj na woli Rady Gminy, która wskazuje, że konieczne jest pewne ograniczenie zabudowy i nie można sobie pozwolić na dowolność, na to, aby większe inwestycje, bardziej oddziaływujące nie spełniały wymogów określonych aktami prawa miejscowego. W treści projektu uchwały w uzasadnieniu w dosyć szeroki sposób opisano to zagadnienie, każdy z Państwa może to przeczytać i wyciągnąć własne wnioski.

Naczelnik UR: Śledzimy różne komentarze, które na ten temat powstały. W dostępnych źródłach, którymi dysponujemy i prześledziliśmy ma potwierdzenie to stanowisko, że tutaj chodzi o celowościową wykładnię zapisów zarówno w ustawie jak i uchwale Rady Miejskiej.

Przewodniczący Komisji Włodzimierz Stanek: Czy mamy wyroki sądów w podobnych sprawach?

Naczelnik UR: Mamy na pewno komentarz, który Pan Mecenas cytuje w swojej opinii, a wyroki nie wiem.

Mec. Aleksander Tokarz: Niestety nie dysponujemy wyrokami chyba ten element, ta argumentacja nie była jeszcze przedmiotem wyrokowania przez Sądy Administracyjne.

Naczelnik UR: Dodam jeszcze, że ustawa wskazuje, iż ważnym elementem dla Rady Miejskiej przy podejmowaniu tej decyzji jest też opinia mieszkańców. Nie ma tu dziś mieszkańców, ale dużo uwag wpłynęło i mieszkańcy wskazują, że wprowadzali się w okolicę, która zgodnie z planem ma przewidzianą zabudowę jednorodziną, ekstensywną i w taką okolicę oni się wprowadzali. Jest to kolejny argument również podkreślony w uzasadnieniu. Ale zasadniczy argument, to niezgodność z prawem miejscowym.

Przewodniczący Komisji zapytał czy przedstawiciele inwestora obecni na sali chcieliby zabrać głos przed rozpoczęciem dyskusji. O głos poprosił architekt projektu.

Architekt projektu: Szanowna Komisjo, bardzo dziękuję za udzielenie głosu. Nie występuję tu jako przedstawiciel inwestora, ale jako osoba reprezentująca, swój własny interes, biura architektonicznego, której zależy na ładzie przestrzennym. Inwestor zgłosił się do mnie około rok temu i zaproponował przebudowę terenu, który jest dzisiaj bardzo zdegradowany. Nie rozumiem takiego negatywnego podejścia do tej inwestycji. Ten teren jest zdegradowany, Państwo wiedzą, jak wygląda ul. Zaradzyńska i wydaje mi się jakby nie było na tą działkę żadnego pomysłu urbanistycznego ani biznesowego od 30 lat, kiedy cegielnia upadła. Inwestor chce zainwestować i przywrócić porządek przestrzenny w tej lokalizacji. Zaprojektowaliśmy budynek, który w mojej ocenie nie jest przesadny wielkościowo to jest budynek o niskiej intensywności nie wysoki, nie wyższy niż sąsiednie, nawiązuje do istniejącej zabudowy. Rozumiem, że możemy się zastanawiać, czy istnieje zabudowa wielorodzinna w sąsiedztwie, bo w sensie prawnym istnieje i nie rozumiem, dlaczego tutaj tak łatwo się mówi, że nie istnieje.

Miasto przystępuje z Łódzkim SIMem do budowy, budynków wielorodzinnych tuż obok na tej samej ulicy, trzy działki dalej. Ta zabudowa jest tej samej wielkości i wysokości, może bardziej staroświecka, bo ze skośnym dachem, ale też ma 3 piętra.

Komisja Urbanistyczna zgłosiła szereg uwag, ale ona przy projektach ze specustawy zawsze jest negatywna my się już z tym spotkaliśmy w 2020 r., jak występowaliśmy o specustawę na ul. Sempołowskiej. Komisja zarzuciła, że sąsiedzi protestują. Oczywiście, że protestują przecież jeżeli pojawia się nowa zabudowa to sąsiedzi zawsze się będą martwić, natomiast plan miejscowy dopuszcza tam zabudowę nieuciążliwego przemysłu. Nie wiem więc dlaczego sąsiedzi liczą, że tam nic nie powstanie. A jeżeli nic nie powstanie to nie ma wtedy rozwoju miasta. Jeden z głównych argumentów przeciwko specustawie jest, to że nie ma dla tej inwestycji zapewnionego ciepła miejskiego, a SIM z czego będzie obsługiwany? Też jest budynkiem wielorodzinnym i będzie obsługiwany z innego zasobu, czyli z gazu. Dlaczego więc budynek, który my projektujemy musi być z ciepła miejskiego? Były zarzuty, że za mało miejsc parkingowych, ale my projektujemy nawet 2 miejsca parkingowe na mieszkanie. My nie możemy projektować niezgodnie z prawem, to jest podstawa naszej pracy jako architektów nie pomijamy przepisów dotyczących niepełnosprawnych czy dostępności miejsc parkingowych itd. Moim zdaniem spełniliśmy wymóg, który stawia ustawa o ułatwieniach w realizacji inwestycji mieszkaniowej. Gdybyśmy nie spełnili tych warunków nie byłoby tej rozmowy, nie byłoby poddane głosowaniu nie rozmawialibyśmy

dzisiaj. Dlatego nie rozumiem, dlaczego mają państwo głosować przeciw w tej uchwale. Zrozumiałbym gdybyście głosowali za albo przeciw, ale ta uchwała jest już jakby ustalona z góry na nie. Stanowisko takie odmowne jest w mojej ocenie mało rozwojowe. Jest szansa na rozwój, na rozbudowę ulicy na budowę infrastruktury, ściągnięcie nowych mieszkańców. Jeżeli te budynki faktycznie są za duże i nie pasują do tej lokalizacji, to nie rozumiem, dlaczego ta zabudowa, która jest projektowana wspólnie z miastem może dostać tam pozwolenie, przetarg już jest rozstrzygnięty, to nie jest tak, że nie wiadomo, czy powstanie, a nasza inwestycja została skrytykowana jako nie pasująca. Dziękuję za możliwość wypowiedzenia.

Zastępca Prezydenta Miasta Dawid Zakrzewski: Ja się odniosę do konstrukcji uchwały natomiast na kwestie merytoryczne, urbanistyczne, związane z kwestią SIM odpowie Pani Naczelnik.

Dlaczego uchwała ma charakter negatywny, czyli dlaczego w sentencji paragrafu pierwszego ona jest o odmowie ustalenia? Przede wszystkim dlatego, że w tym zakresie Miasto Pabianice procedowało jako organ. Do organu wpłynął właściwy wniosek, został poddany procedowaniu w trybie określonym w ustawie. Jeżeli zatem ten organ doszedł do przekonania, bo tutaj podzielamy opinię i Miejskiej Komisji Urbanistyczno-architektonicznej i bierzemy pod uwagę ten głos społeczny, który płynie z 12 uwag, dlatego biorąc jeszcze pod uwagę opinię prawną wydaną przez Pana Mecenas, jeżeli nasze stanowisko jest negatywne, to przedkładamy projekt uchwały w takiej właśnie formie. Stąd ma ona charakter negatywny.

Odnosnie inicjatywy SIMowskiej pod kątem prawnym. Należy jednoznacznie podkreślić, że Państwo występujecie w trybie specustawy mieszkaniowej, a tamta inwestycja jest realizowana w zupełnie innym trybie. Jeżeli zdecydowaliście się Państwo realizować taką inwestycję w trybie specustawy mieszkaniowej, to należy spełnić określone warunki. Takim warunkiem jest choćby zgodność z lokalnymi standardami urbanistycznymi, które w naszym mieście obowiązują. Nie jest prawdziwe twierdzenie jakoby miasto było przeciwko dobrem, rozsądnym propozycjom inwestycji mieszkaniowych. Rada Miejska dawała wyraz tego, że popiera różnego rodzaju inwestycje mieszkaniowe, także w trybie specustawy, jeżeli jest ona zgodna z tymi lokalnymi standardami. Tutaj stoimy na jednoznacznym stanowisku, że zgodnie z § 2 litera 6, czyli tam, gdzie mamy obowiązek dostępu do sieci ciepłowniczej, ten warunek nie jest spełniony. Z uwagi na przedłożone zaświadczenie Zakładu Energetyki Ciepłej nie da się go zrealizować. Opieramy swoje stanowisko na poglądach z komentarzy, nie jesteśmy w stanie przedstawić wyroków, bo sprawa może mieć charakter precedensowy.

Naczelnik UR: Doprecyzowując, dlaczego uchwała jest na „nie” i nie wygląda to w taki sposób, że inwestor przedstawia argumenty na „tak”, służby Prezydenta po analizie przedstawiają argumenty na „nie”, a Państwo podejmujecie uchwałę. To precyzuje specustawa, że przedstawia się uchwałę w określonej formie. Jeżeli Rada Miejska ma inne stanowisko niż służby Prezydenta, to trzeba taką uchwałę odrzucić. Droga oceny takiego wniosku jest tak sprecyzowana pod kątem zgodności z ustawą, z prawem, ze standardami urbanistycznymi, że pozwala na zajęcie określonego stanowiska.

W kwestii wyjaśnienia, folder, który Państwo dostaliście od przedstawiciela inwestora przed sesją (zał. nr 3) dotyczy w ogóle innej inwestycji i zupełnie nie ma związku z tą omawianą, to tak żeby nie wprowadzać zamieszania w ogląd inwestycji proszę mieć to na uwadze.

Pan Architekt argumentował, że emocjonalnie podszedł do tematu, że to jest teren niezagospodarowany i tylko inwestycja w postaci wielorodzinnej zabudowy może go zagospodarować, bo inaczej pozostanie niezagospodarowany. No nie. Inwestor miał pełną możliwość zrealizowania tam w trybie specustawy również zabudowę jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą i byłaby zgodna z naszymi standardami urbanistycznymi. Myślę, że komisja urbanistyczna nie miałaby wątpliwości, co do wpisania się w kontekst. Wpisanie

się w kontekst zabudowy nie oznacza jedynie powtórzenia wysokości. To oznacza również sposób późniejszego użytkowania terenu, sposób funkcjonowania tam ludzi, intensywność zabudowy, formę tej zabudowy. Patrząc nawet na porównanie formy tej zabudowy, która ma płaskie dachy, trzy kondygnacje z formą SIMowską, której też nie uważamy za zabudowę istniejącą, bo ona jeszcze nie istnieje, ale mamy projekt, to ta SIMowska zabudowa nawiązuje do szeregówki. Na skośne dachy również ma trzy kondygnację, ale ma zupełnie inną formę architektoniczną.

Moim zdaniem nietrafny jest argument, dlaczego można tam postawić SIM, a tych budynków nie. Dlatego, jak powiedział Pan Prezydent, że SIM jest realizowany w trybie planu miejscowego, czyli czegoś na co Rada Miejska kiedyś wyraziła zgodę. Dlatego przy SIM nie obowiązywały nas wszystkie uwarunkowania, które określa specustawa mieszkaniowa. To jest zupełnie inny tryb realizowania zabudowy. Przy SIMie Rada Miejska nawet nie miała możliwości wypowiedzenia się, dlatego że wypowiedziała się już uchwalając plan miejscowy, a potem wypowiada się tylko Starosta, czy dany projekt budowlany jest zgodny z tym planem i wydaje pozwolenie na budowę.

Wymogi formalne owszem zostały spełnione. Wniosek został przyjęty, bo aby go przyjąć należy go sprawdzić pod kątem formalnym, a nie merytorycznym. To zostało sprawdzone, uzupełniane, bo było parę braków formalnych i wniosek został przyjęty. Oznacza, to że spełnia wymogi formalne, ale czy spełnia wymogi merytoryczne, to jest dalszy proces. To są instytucje, które się wypowiadają, Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, to są analizy prawne, czy wniosek jest zgodny merytorycznie z prawem miejscowym, czyli lokalnymi standardami urbanistycznymi. Sprawdzenie zgodności merytorycznej to jest drugi etap i zdaniem zarówno służb prawnych, jaki i służb Prezydenta nie są spełnione wymogi merytoryczne zgodności wniosku z wymaganiami, które na nas nakłada ustawa oraz prawo miejscowe.

Architekt projektu: Z całym szacunkiem dla opinii prawnej, my przedstawiliśmy opinię prawną z wyrokami sądu, które popierały naszą opinie. To nie jest tak, że musimy podłączyć się do sieci ciepłowniczej. Wiedzą Państwo jak wygląda prawo w Polsce, jeden prawnik uważa „tak”, drugi „tak”. My staramy się to zrobić poprawnie na podstawie wyroków sądów. Jeśli zależy nam na ładzie przestrzennym, to czy to jest plan miejscowy, czy specustawa, to z mojej perspektywy nie ma najmniejszego znaczenia. Oczywiście ma znaczenie w sensie prawnym, formalnym, ale Komisja Urbanistyczna zarzucała nam, że ten budynek nie powinien powstać, bo on nie pasuje. Staraliśmy się spełnić wszelkie wymogi formalne i prawne i wydaje mi się, że udało nam się to zrobić. To, że budynek nie jest podłączony do sieci to w mojej ocenie, to jest abstrakcja. Jeżeli możemy, to niech Wojewoda zadecyduje albo sąd czy taka inwestycja bez przyłączenia do sieci ciepłowniczej jest możliwa.

Radna Joanna Kupś: Miejska Komisja Urbanistyczna w swoim stanowisku twierdzi, że obiekty SIM jeszcze nie powstały i nie wiadomo, czy powstaną. Proszę więc Panią Naczelnik o nakreślenie jak sytuacja wygląda na dzisiaj i jakie są formy zabudowy tych SIMów. Jeśli dobrze pamiętam zjazd jest chyba planowany od ul. Rzgowskiej więc przy późniejszym użytkowaniu droga nie będzie przebiegać, przez domki jednorodzinne. Inwestycja planowana przez Państwa, przebiegałaby właśnie przez tą zabudowę już zastaną więc w jakiś sposób zakłóci spokój obecnych mieszkańców.

Co do sieci ciepłowniczej, co do której warunki nie są spełnione, to może pytanie trochę na przyszłość czy miasto brało pod uwagę rozbudowę takiej sieci, a jeśli tak to czy znane by były konsekwencje finansowe budowy, tak ważnego węzła ciepłowniczego. Czy my jako miasto rozważmy rozszerzenie sieci ciepłowniczej nie tylko pod kątem tej lokalizacji, ale też innych.

Zastępca Prezydenta Miasta Dawid Zakrzewski: Odnosząc się do wypowiedzi

przedstawiciela wnioskodawcy, pragnę wskazać, że orzeczenia przytoczone w opiniach prawnych przedstawionych przez Państwa, dotyczą kwestii uzyskania pozwoleń na budowę, a nie spraw dotyczących specustawy mieszkaniowej. Cały czas podkreślam, że to są zupełnie inne reżimy prawne. Uzyskanie pozwolenia na budowę, to jest już następstwo tego, co wynika z planu miejscowego bądź uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji.

W odniesieniu do inwestycji SIM Łódzkie, należy dodać, że Pabianice jako miasto jest współnikiem tej spółki. Z tego co mmi wiadomo jesteśmy na etapie po wyłonieniu wykonawcy, ale jeszcze przed podpisaniem z nim umowy ze względu na kwestie dostępu do sieci gazowej. Wiem, że w tym zakresie spółka prowadzi jeszcze rozmowy z Polską Spółką Gazownictwa.

Jeśli chodzi o kwestię ucieplnienia miasta. Takie prace oczywiście się toczą, chociażby w ramach prac nad Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta, czy w ramach tych koncepcji, które są opracowywane wokół miejskiego programu wymiany piecy. W pierwszej kolejności w porozumieniu z Zakładem Energetyki Ciepłej i Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej chcemy się skupić na starym mieście zarówno po stronie północnej, jak i po południowej bez uszczerbku dla ulicy Warszawskiej, jeśli chodzi o kwestie wykonania tych ciepłociągów. Chcemy również doprowadzić do końca kwestie ucieplnienia w centrum miasta na tym się teraz skupiamy. Jeśli chodzi o część wschodnią miasta w obszarze ulicy Zaradzyńskiej na ten moment kwestie ucieplnienia nie są rozważane.

Radna Iwona Marczak: Szanowni Państwo, nie można tak lekceważąco podchodzić do tego, że mieszkańcy nie chcą, aby cokolwiek budowało się na ich terenie. Jestem jedną z tych radnych, którzy uchwalali lokalne standardy urbanistyczne właśnie po to, żeby na obrzeżach miasta, gdzie mamy osiedla domków jednorodzinnych nie powstawały takie molochy i bloki pod oknami tych domków. Mieszkańcy wypowiadają się, że nie wyobrażają sobie tego. Po to kupowali domki na obrzeżach miasta, tam się budowali, a nie w centrum miasta, gdzie są bloki i molochy.

Nie wiem też, dlaczego dostaliśmy te broszury, bo poczułam się troszeczkę zlekceważona, że dostaliśmy coś co nie dotyczy dzisiejszego posiedzenia.

Przedstawicielka Inwestora: jeżeli przejdziecie Państwo dalej w tym obszernym opracowaniu są informacje zawarte na temat Zaradzyńskiej, Miłej. Reszta jest tylko przy okazji, bo przez to mamy poczucie, że zostajemy blokowani w związku z tą inwestycją. Mieszkańcy zostali podburzeni, ponieważ my sami dostaliśmy informację od mieszkańców, że Pani Sielczak przechodziła po osiedlu i robiła taką kampanie na słupach, gdzie informowała o tym, żeby mieszkańcy zabierali głos w tej sprawie. To jest w porządku, bo wszyscy powinni wiedzieć, wszyscy jesteśmy mieszkańcami tego miasta i wszyscy powinni wiedzieć, co w mieście się dzieje. Takie sprawy nie powinny przechodzić po cichu tylko na sesjach i komisjach. Natomiast myślimy, że to ma związek z naszym pierwszym osiedlem. Oczywiście szanujemy Państwa decyzję jaka by ona nie była i będziemy to rozwiązywać w inny sposób.

Naczelnik UR: Jak otworzyłam ten prospek i zobaczyłam osiedle przy Mostowej, to nie przejrzałam, bo pomyślałam, że to w ogóle nie dotyczy, ale po Pani wypowiedzi spojrzałam na stronę włącznie z zaznaczeniem „listopad 27” „spotkanie z Panią Sielczak w jej pokoju. Naczelnik Urbanistyki przyznała się, że wykonała kampanie przeciwko ZIS ZAWADZKI, polegającą na nalepianiu na słupach na Osiedlu Bliska Wola i w sąsiedztwie ulicy Miłej informacji na temat planowanego przez inwestora przedsięwzięcia i **zachęcała do protestowania i zgłaszania uwag co do koncepcji Dewelopera**. Sielczak otwarcie poinformowała, że z końcem lutego odchodzi na emeryturę więc ten problem nie będzie jej dotyczył.” Czuję się troszkę obrażona, bo wkłada się w moje usta słowa, które nie padły. Nigdy nie powiedziałam, że problem ten nie będzie mnie dotyczył. Wszyscy wiedzą, że

odchodzę na emeryturę. Fakt rozlepiania ogłoszeń na terenie inwestycji jest jednym z elementów informowania społeczeństwa, przy czym wynikał on również z faktu tego, że nie zrobiliśmy tego przy ul. Mostowej za co biję się w piersi. Teraz już nowa ustawa nakazuje nam informowanie również w miejscu inwestycji, tak żeby mieszkańcy mogli się dowiedzieć. To akurat świadczy o tym, że wywiązujemy się ze swoich obowiązków ustawowych. Natomiast słowa „zachęcała do protestowania i zgłaszania uwag” nie wiem co to ma oznaczać. W momencie jak przyszła Pani Sołtysowa i zapytała się, o co chodzi, to jej wyjaśniliśmy, że powstanie tu inwestycja, wszystko jest na stronie internetowej, jest okres wyznaczony przez Prezydenta zgodny z ustawą, kiedy można zgłaszać uwagi, jeśli ktoś ma, do inwestycji. Jeśli to ma być zachęcanie do protestowania i zgłaszania uwag to przepraszam to jest kwestia sformułowania i nie wiem czy to kampania osobista inwestora?

Radna Joanna Kupś: Po przejrzaniu tej broszury, skoro została tu wywołana Pani Sielczak to chciałabym powiedzieć co o tym myślę. Szanowni Państwo, zwracam się do twórców tego dzieła, jesteśmy jako Rada Miejska i urzędnicy przyzwyczajeni do innych standardów i do innej jakości dokumentów otrzymywanych. Strony nie są numerowane, ale jest tu taki punkt, który mówi, że Miasto przy budowaniu SIMów będzie budować przy użyciu helikopterów, ja biorę to jako dowcip, ale proszę jednak szanować Miasto jako inwestora, szanować Radnych i przede wszystkim mieszkańców i powstrzymać się na przyszłość od używania takich słów i obrażania poniekąd nas. My wszyscy pracujący tu podchodzimy poważnie do swoich obowiązków.

Zastępca Prezydenta Miasta Dawid Zakrzewski: Co do prospektu jest tu taka fraza „ZIS Zawadzki dowiaduje się, że miasto się wyludnia i nie ma sensu budować w Pabianicach a ludność nie jest zainteresowana nabywaniem mieszkań w Pabianicach po czym w grudniu Rada Miasta wyraża aprobatę dla budowy 3 wieżowców (ok. 600 mieszkań) przez rodzinę ... , niegdyś reprezentowanych przed sądem przez wiceprezydenta Zakrzewskiego.” Byłbym bardzo zobowiązany jakbyście Państwo mi wskazali sygnaturę sprawy, w której tę rodzinę lub jakąkolwiek spółkę z nią związaną reprezentowałem. Ponadto pragnę wskazać, że zawód adwokata jest zawodem wolnym, tak samo jak zawód architekta i reprezentuje się wszystkich ludzi, którzy proszą o udzielenie im pomocy prawnej. Przyznam, że biorąc pod uwagę kontekst, jak to zdanie jest zbudowane, jest to bardzo nieeleganckie.

Architekt projektu: Ja się dystansuję od tego, proszę mnie z tym nie łączyć. Ja przyszedłem zaprezentować inwestycję, którą zaprojektowaliśmy, nie miałem z tym nic wspólnego, ja tego nie czytałem nie widziałem. Na ten temat proszę rozmawiać z inwestorem.

Następnie wobec braku pytań i uwag Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie **projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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 zadania parkingów, dojazdów, dojeżdż do budynku, infrastruktury technicznej oraz urządzeniami ogólnodostępnymi, nieogrodzonymi, urządzonymi 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”**

Głosowanie: za – 4, przeciw – 0, wstrzymało się – 1.

Komisja zaopiniowała pozytywnie powyższy projekt uchwały.

Ad.4.

Sprawy różne:

Spraw różnych i wolnych wniosków nie zgłoszono.

Wobec zrealizowania porządku obrad Przewodniczący Komisji Włodzimierz Stanek zamknął posiedzenie Komisji Urbanistyki o godz. 11:00

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

Protokołowała:

Przewodniczył:

Katarzyna Durajska

Włodzimierz Stanek