



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 25 sierpnia 2022 r.

Poz. 4709

UCHWAŁA NR LI/511/22 RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH

z dnia 4 sierpnia 2022 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej działki ewidencyjne o numerach:
412/1, 412/2, 412/3, 412/4 i 412/5 (obręb 0012 P- 12), położone przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4
w Pabianicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538), uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy JF Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Pabianicach przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4, lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi w parterze budynku wraz z jednoczesną budową parkingów zewnętrznych, trzech wiat, dojazdów, dojść do budynku i infrastruktury technicznej – na terenie nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne o numerach: 412/1, 412/2, 412/3, 412/4 i 412/5 (obręb 0012 P- 12) położone przy ul. Stefanii Sempołowskiej 4 w Pabianicach.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

§ 3. Określa się powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań:

- 1) minimalną – 6 400 m²;
- 2) maksymalną – 6 700 m².

§ 4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 125;
- 2) maksymalną – 127.

§ 5. Określa się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową, o ile służy i związany jest z inwestycją mieszkaniową: trzy lokale usługowe zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego o łącznej powierzchni nie większej niż 158 m².

§ 6. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu polegające na:

- 1) budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją uzupełniającą w postaci trzech lokali usługowych oraz częścią przeznaczoną na garaże urządzoną w parterze budynku;
- 2) budowie wewnętrznego układu drogowego z dwoma wjazdami na teren inwestycji z ul. Stefanii Sempołowskiej oraz systemu dojść pieszych;

- 3) budowie naziemnych miejsc parkingowych, w części zadaszonych wiatami (powierzchnia łączna wiat nie większa niż 371,5 m²);
- 4) utworzeniu terenów biologicznie czynnych wokół zabudowy i na powierzchni dachu budynku mieszkalnego;
- 5) rozbiórce budynków przemysłowych o dawnej funkcji magazynowo-produkcyjno-biurowej;
- 6) rozbiórce powierzchni utwardzonych w obrębie terenu inwestycji;
- 7) budowie w obrębie inwestycji nowych odcinków i przebudowie istniejących instalacji i sieci infrastruktury technicznej, z częściową rozbiórką istniejących instalacji:
 - a) ciepłej,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno-infiltracyjnych na terenie inwestycji,
 - d) wodociągowej,
 - e) elektroenergetycznej,
 - f) teletechnicznej i informatycznej,
 - g) innych niezbędnych do realizacji inwestycji.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i przyłączy występujących w granicach wnioskowanych działek z uwzględnieniem warunków technicznych przyłączenia i zezwoleń wydanych przez gestorów sieci i zarządcę drogi, w zakresie mediów:

- 1) instalacja elektroenergetyczna – zasilanie odbywać się będzie za pośrednictwem projektowanego przyłącza z istniejącej sieci ze stacji zasilającej 30050 Pab., ul. Jana Pawła II 21a, na warunkach określonych przez zarządcę sieci PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice, ul. Piłsudskiego 19, 95-200 Pabianice;
- 2) instalacja kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków sanitarnych odbywać się będzie do systemu kanalizacji rozdzielczej, w warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. wskazano możliwość podłączenia się do istniejącego kanału kamionkowego na działce nr ew. 413/2 obręb P-12;
- 3) instalacja wodociągowa wody użytkowej i do celów ppoż. – doprowadzenie wody do projektowanego budynku odbywać się będzie z istniejącego wodociągu znajdującego się w ul. Stefanii Sempołowskiej na działce nr ew. 365/8, na warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- 4) instalacja ciepłownicza – ciepło na potrzeby grzewcze i przygotowania ciepłej wody użytkowej uzyskane będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej, w warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Energetyki Ciepłej wskazano możliwość podłączenia się do sieci znajdującej się w działce nr ew. 413/2 obręb P-12;
- 5) instalacja kanalizacji deszczowej – odprowadzenie wód opadowych odbywać się będzie poprzez wewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno-infiltracyjnych zaprojektowanych na terenie inwestycji.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc parkingowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów:
 - a) zapotrzebowanie na wodę maksymalnie – 8,2 l/s,
 - b) ilość odprowadzanych ścieków sanitarnych maksymalnie – 16,1 l/s,
 - c) zapotrzebowanie na ciepło maksymalnie – 390 kW,
 - d) zapotrzebowanie na energię elektryczną maksymalnie – 456 kW,

- e) wody opadowe będą retencjonowane w zbiorniku podziemnym i rozsączone z wykorzystaniem trzech zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, łączna ilość odprowadzanych wód deszczowych dla całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i powierzchni utwardzonych maksymalnie – 47 l/s, przy czym wody opadowe z powierzchni uszczelnionych będą podlegały podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ilość odprowadzanych odpadów maksymalnie – 4 810 litrów na tydzień, składowanie odpadów stałych będzie odbywać się w trzech pomieszczeniach wewnątrz budynku oraz w dwóch wyznaczonych miejscach gromadzenia odpadów na terenie inwestycji; zaś odpady będą segregowane i wywożone zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku w Pabianicach,
 - g) łączna liczba miejsc parkingowych dla samochodów – co najmniej 130 m.p., co jest zgodne z uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.11.2021 r. poz. 5075), w tym ilość miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych – co najmniej 6 m.p.,
 - h) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza poprzez planowane do realizacji dwa zjazdy z drogi publicznej - ul. Stefanii Sempołowskiej na podstawie zezwolenia zarządcy drogi;
- 2) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:
- a) sposób zagospodarowania terenu:
 - usytuowanie budynku – wzdłuż ulicy Stefanii Sempołowskiej (parter budynku),
 - miejsca parkingowe zostaną zapewnione w garażu w parterze budynku mieszkalnego oraz jako miejsca parkingowe na terenie inwestycji, częściowo zadaszone wiatami,
 - wewnętrzny układ komunikacyjny, pieszy i kołowy, zapewniać będzie dojazd i dojście mieszkańcom oraz spełniać wymogi ppoż.,
 - tereny zielone na powierzchni gruntu tworzyć będzie zieleń niska oraz parkingi wykonane z kraty trawnikowej,
 - powierzchnie dachów zagospodarowane będą zielenią ekstensywną,
 - ukształtowanie terenu jest zbliżone do płaskiego – rzędne terenu wahają się od 183,5 m n.p.m. w narożu południowo-wschodnim do 184,5 m n.p.m. w północno-zachodnim,
 - planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa Załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:
 - budynek mieszkalny wielorodzinny, sześcioklatkowy, o wysokości do 6 kondygnacji nadziemnych z trzema lokalami usługowymi i garażami w parterze budynku (74 miejsca garażowe),
 - bryła budynku składa się z trzech sześciokondygnacyjnych modułów połączonych ze sobą w parterze łącznikiem,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 19,43 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Stefanii Sempołowskiej): 90,93 m,
 - geometria dachu: dach płaski, kąt pochylenia połaci: do 3°,
 - wizualizacje inwestycji mieszkaniowej określa Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
 - c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.):

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 2 592,5 m² (45,87 % powierzchni terenu inwestycji),
- maksymalna powierzchnia użytkowa budynku: 9 147,1 m², w tym 6 700 m² - mieszkania, 158 m² - lokale usługowe w części parteru,
- maksymalna kubatura: 38 418 m³,
- maksymalna ilość kondygnacji: 6,
- powierzchnia biologicznie czynna w ilości nie mniejszej niż: parkingi otwarte z kraty trawnikowej: 416,5 m² – z czego 90 % zaliczone jest jako powierzchnia biologicznie czynna, trawniki na gruncie: 587 m², dachy zielone z zielenią ekstensywną: 1 726,5 m² – z czego połowa (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) zaliczona jest jako teren biologicznie czynny,
- inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne,
- powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą – mniejsza niż 4 ha,
- powierzchnia użytkowa garaży i miejsc parkingowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na potrzeby budowy zabudowy mieszkaniowej – mniejsza niż 0,5 ha,
- rodzaj usług: funkcja usługowo-handlowa, wyklucza się usługi mogące potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą lokalizowane na następujących działkach, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- 1) działka nr ew. 412/1, obręb P-12 – KW LD1P/00021219/8;
- 2) działka nr ew. 412/2, obręb P-12 – KW LD1P/00021219/8;
- 3) działka nr ew. 412/3, obręb P-12 – KW LD1P/00021219/8;
- 4) działka nr ew. 412/4, obręb P-12 – KW LD1P/00021219/8;
- 5) działka nr ew. 412/5, obręb P-12 – KW LD1P/00021219/8.

§ 10. W uchwale nie wskazuje się:

- 1) nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538), gdyż sytuacja taka nie występuje;
- 2) nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538), gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres.

§ 11. W uchwale nie określa się:

- 1) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) ze względu na brak klasyfikacji inwestycji jako mogącej potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz brak ustanowionych form ochrony środowiska na obszarze objętym uchwałą;
- 2) warunków wynikających z wymagań ochrony zabytków ze względu na fakt, iż planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze objętym formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 840).

§ 12. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

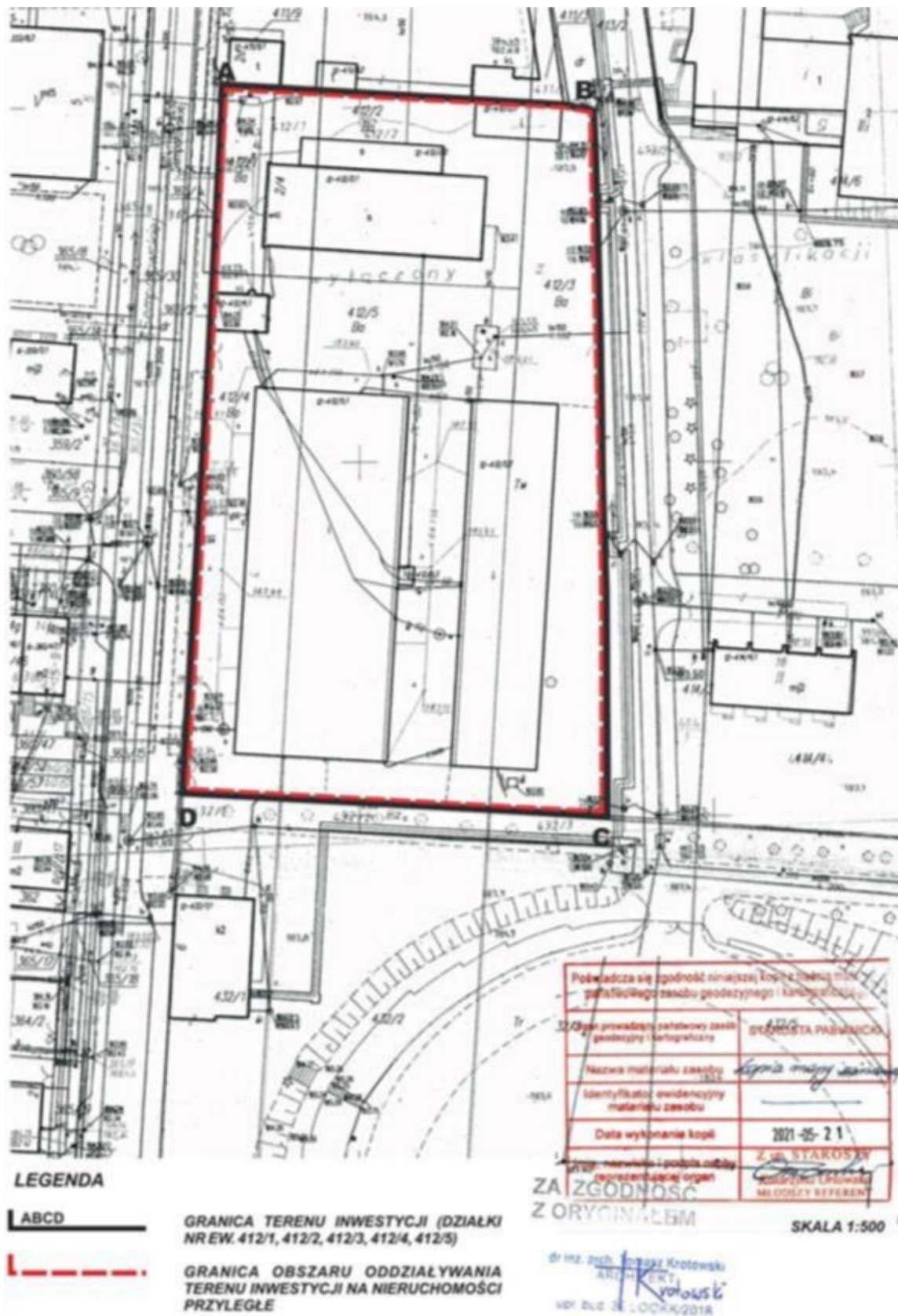
§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

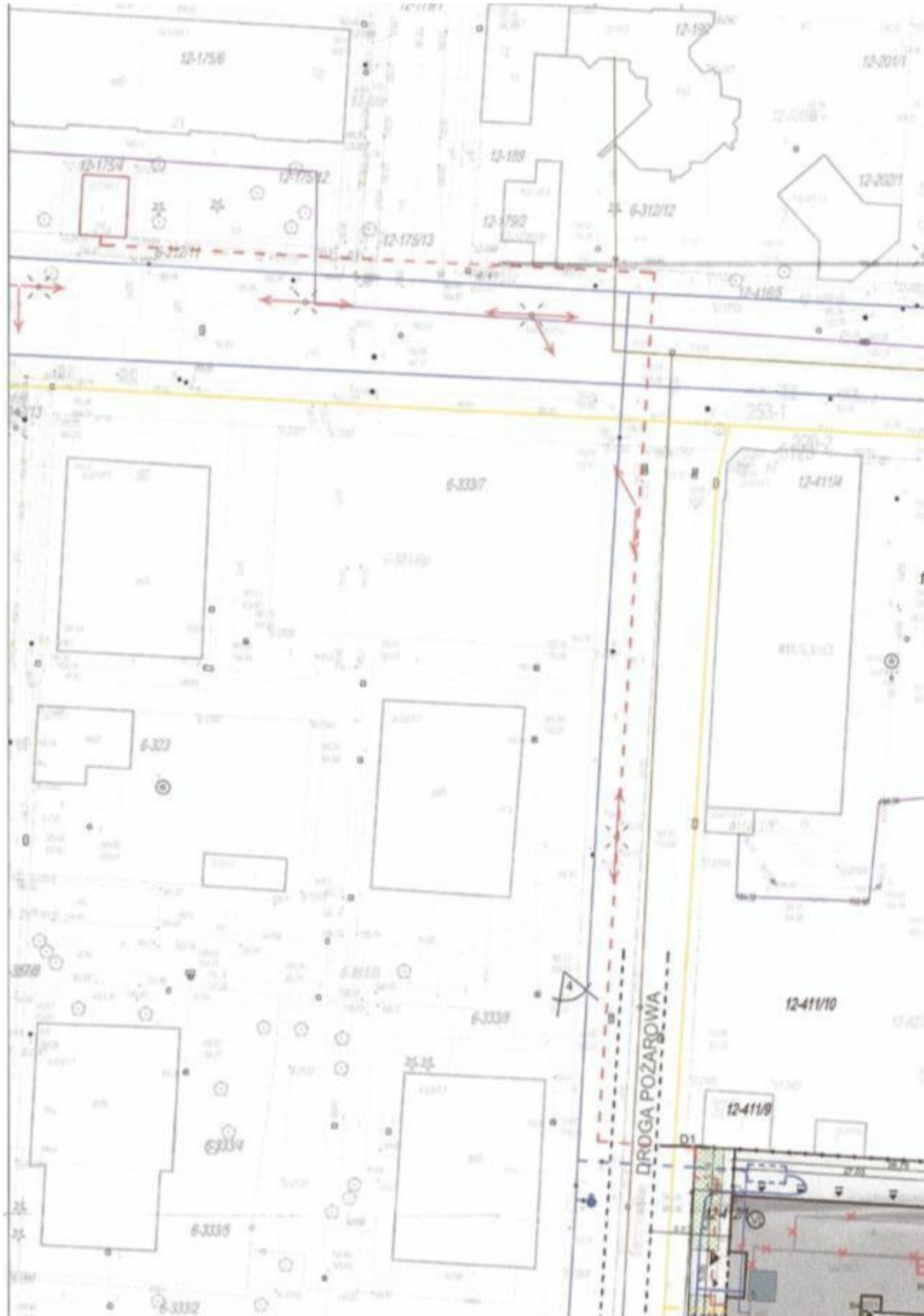
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

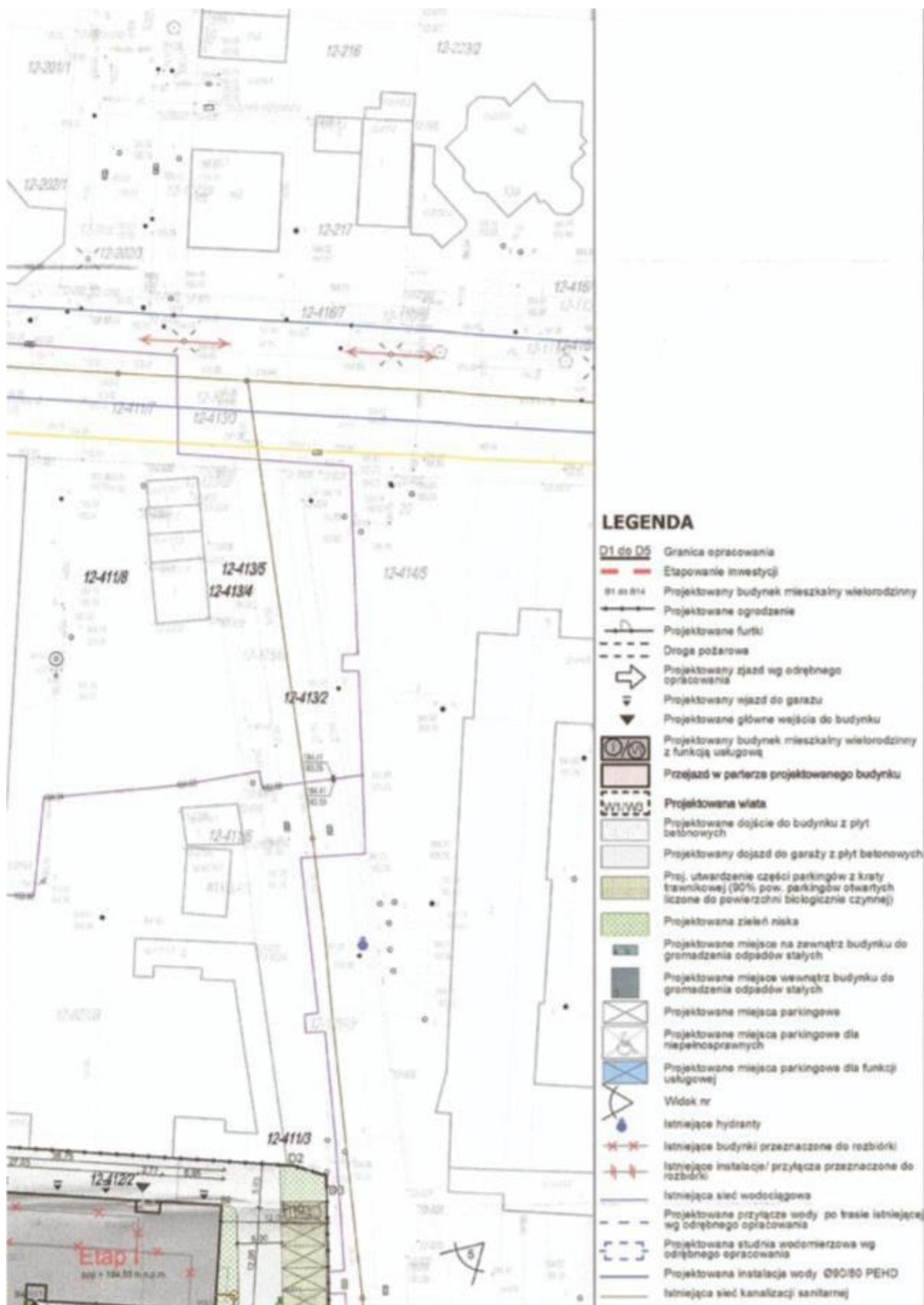
Krzysztof Rąkowski

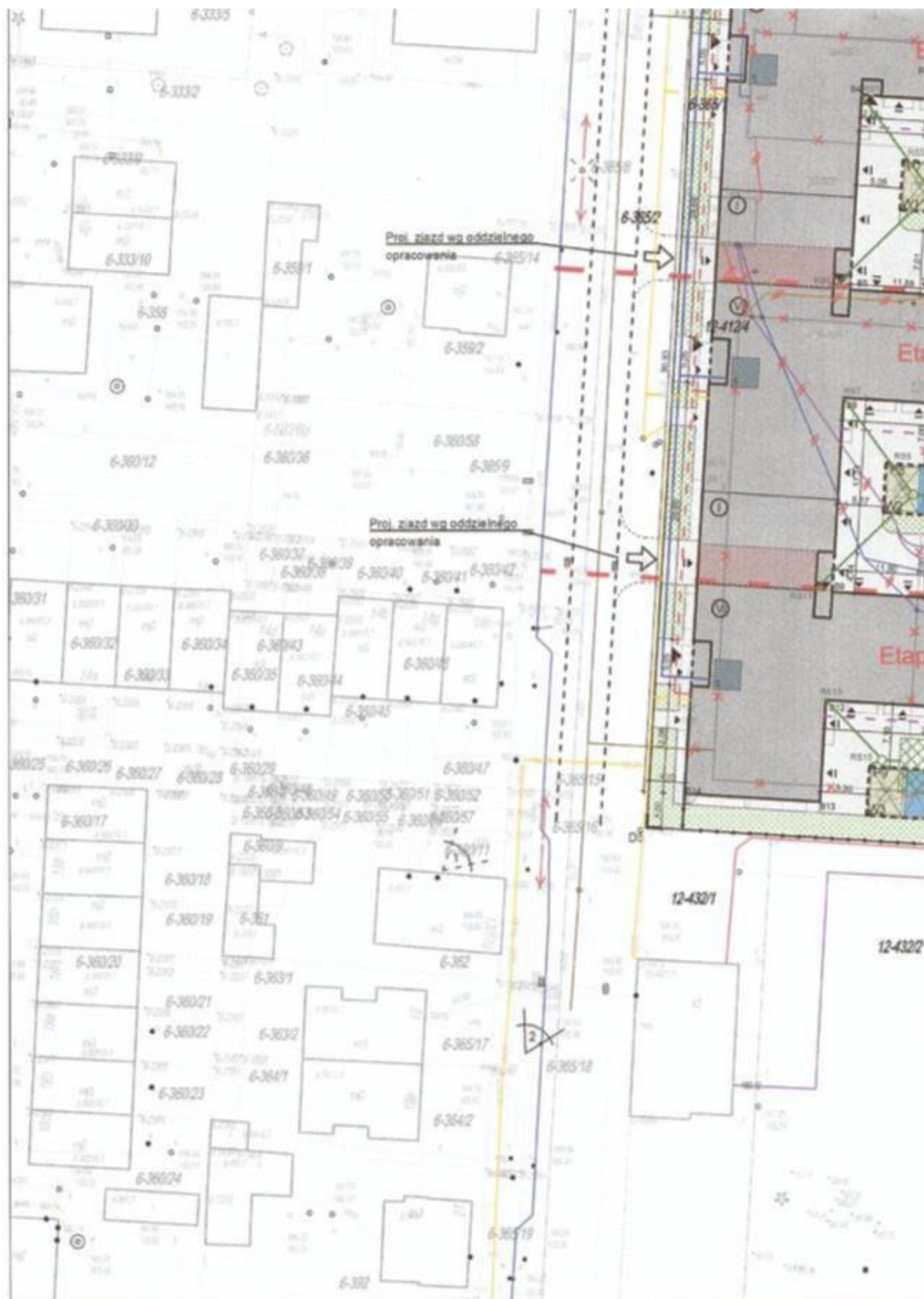
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/511/22
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 4 sierpnia 2022 r.

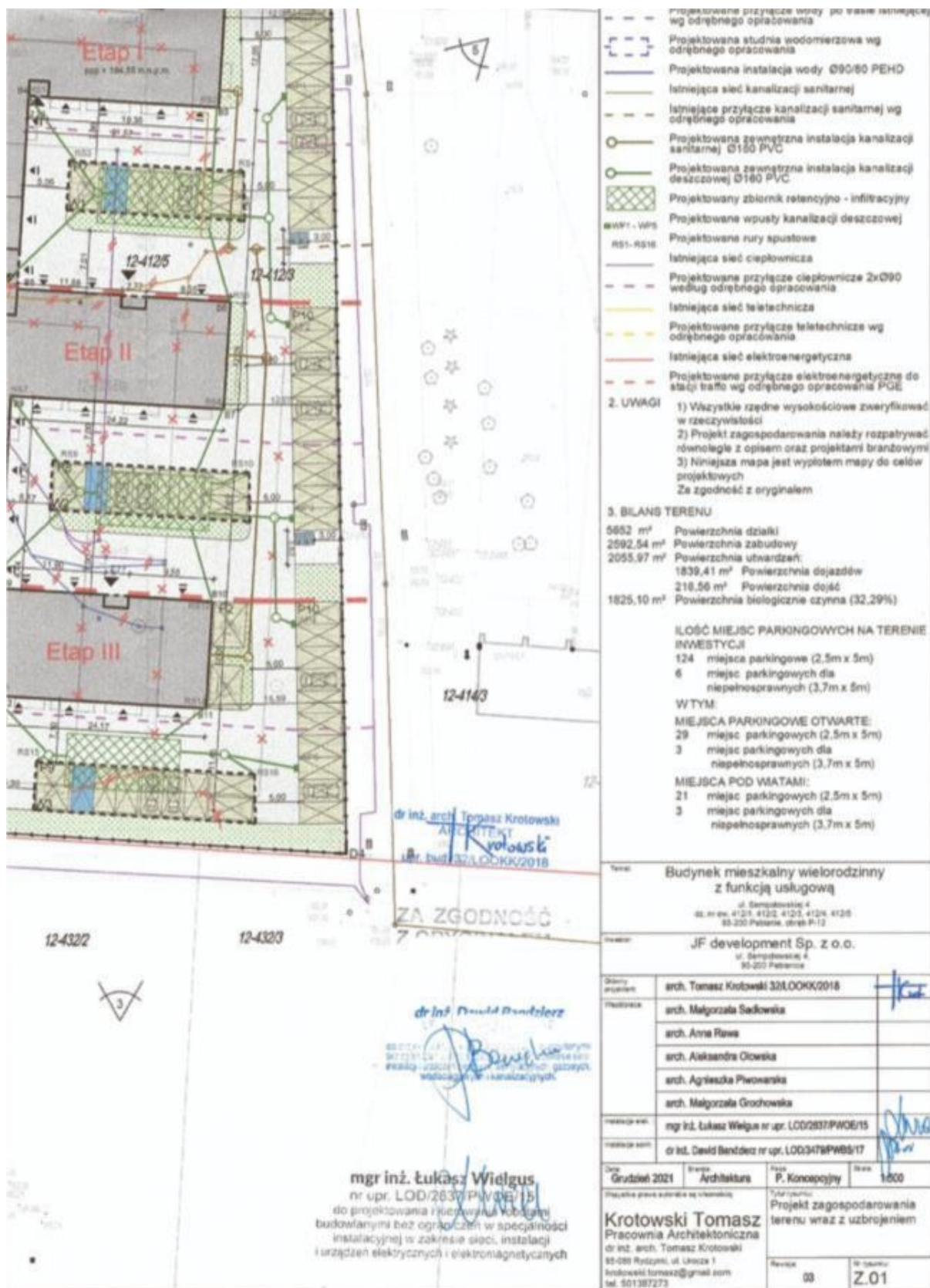


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/511/22
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 4 sierpnia 2022 r.









Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/511/22
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 4 sierpnia 2022 r.

