

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH

z dnia 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Pabianicach przy ul. Szpitalnej 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 i 572) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538, z 2023 r., poz. 553), uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy RSIG Spółka z o.o. – Młodzieniaszek Park Sp. k. z siedzibą przy ul. Łąkowej 29, 90-554 Łódź, lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych, z usługami w parterze, wbudowanego garażu nadziemnego i podziemnego oraz układu komunikacji wewnętrznej – na terenie nieruchomości położonej przy ul. Szpitalnej 2 w Pabianicach obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym: 510/1 oraz fragment działki o numerze ewidencyjnym: 510/3 (obręb P-15).

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000.

§ 3. Określa się powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań:

- 1) minimalną – 8 750 m²;
- 2) maksymalną – 13 000 m².

§ 4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 150;
- 2) maksymalną – 254.

§ 5. Określa się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową: lokale handlowe i usługowe zlokalizowane w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni nie większej niż 1732 m², co nie przekracza 20 % powierzchni użytkowej mieszkań.

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

- 1) budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią garażową urządzonej na poziomie kondygnacji parteru i piwnicy budynków, w tym dwóch budynków z funkcją uzupełniającą w postaci lokali usługowych w parterze;
- 2) budowie wewnętrznego układu drogowego z pięcioma wjazdami na teren inwestycji: z ul. B. Nawrockiego (jeden zjazd publiczny), ul. Szpitalnej (jeden zjazd publiczny) i ul. K.K. Baczyńskiego (jeden zjazd publiczny i dwa zjazdy indywidualne), pełniącego również funkcję drogi pożarowej;
- 3) budowie w obrębie inwestycji nowych odcinków instalacji i sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągowej,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej oraz zbiorników retencyjnych,
 - d) elektroenergetycznej,
 - e) ciepłej,

- f) telekomunikacyjnej,
 - g) innych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 4) budowę ścieżek parkowych, obiektów małej architektury oraz placu zabaw na terenie zadrzewionym w południowo-wschodniej części działki;
 - 5) budowie naziemnych miejsc postojowych w ilości co najmniej 35 szt. dla obsługi planowanej przestrzeni handlowo-usługowej zlokalizowanej w parterach budynków A i E;
 - 6) rozbiórce budynków poszpitalnych oraz budynku trafostacji;
 - 7) rozbiórce istniejących instalacji i sieci infrastruktury technicznej;
 - 8) rozbiórce powierzchni utwardzonych w obrębie terenu inwestycji;
 - 9) utworzeniu terenów zielonych w formie zieleni niskiej i wysokiej, z zachowaniem - dla zespołu zieleni w południowo - wschodniej części terenu inwestycji - warunków wymaganych uzyskaną dla przedmiotowej inwestycji decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach określoną w § 12 ust.1.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) instalacja wodociągowa wody użytkowej i do celów ppoż. – doprowadzenie wody odbywać się będzie poprzez dwa przyłącza z sieci wodociągowych znajdujących się: w ul. B. Nawrockiego (działka nr ew. 92 obręb P-14) oraz w ul. Szpitalnej (działka nr ew. 770/3 obręb P-15), na warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- 2) instalacja kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków sanitarnych odbywać się będzie poprzez trzy przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. B. Nawrockiego (działka nr ew. 92 obręb P-14) oraz w ul. K.K. Baczyńskiego (działki nr ew. 839 oraz nr ew. 511 obręb P-15), na warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- 3) instalacja kanalizacji deszczowej – odprowadzenie wód opadowych odbywać się będzie poprzez przyłącze do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ul. B. Nawrockiego na warunkach określonych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.; na działce nr ew. 510/3 zlokalizowane będą podziemne zbiorniki na wodę deszczową spowalniające spływ wody do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) instalacja ciepłownicza – ciepło na potrzeby grzewcze i przygotowania ciepłej wody użytkowej uzyskane będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez trzy przyłącza z odcinka znajdującego się na terenie działki nr ew. 335/12 obręb P-15, na warunkach określonych przez zarządcę sieci Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.;
- 5) instalacja elektroenergetyczna – zasilanie odbywać się będzie za pośrednictwem przyłączy z projektowanej trafostacji (na działce nr ew. 510/1 objętej wnioskiem) w pobliżu istniejącej stacji nr 30012 (przeznaczonej do rozbiórki), na warunkach określonych przez zarządcę sieci PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice.

§ 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) maksymalne zapotrzebowanie na wodę całościowe – 86 m³ / dobę,
 - b) maksymalne zapotrzebowanie na wodę do celów ppoż – 2,66 l / s,
 - c) maksymalne zapotrzebowanie na energię elektryczną całościowe – 1 594 kW,
 - d) maksymalne zapotrzebowanie na ciepło całościowe – 1 212 kW,

- e) sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej bez podczyszczania (dopuszcza się do realizacji tylko taki rodzaj usług, który nie będzie wymagał podczyszczania ścieków),
- f) wody opadowe z parkingów dróg dojazdowych i odcieki z parkingów w budynkach podczyszczane w separatorze związków ropopochodnych, wody opadowe z dachu bez podczyszczania, woda opadowa będzie umieszczana w zbiornikach z retencją spowalniającą przepływ wody do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z uzyskaną dla przedmiotowej inwestycji decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach określoną w § 12 ust.1,
- g) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, przynależne do mieszkań, zrealizowane zostaną w garażu zamkniętym w łącznej liczbie adekwatnej do ilości mieszkań – co najmniej jedno miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, 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),
- h) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, przynależne do usług zrealizowane zostaną jako naziemne w łącznej liczbie – minimum 35 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 listopada 2021 r. poz. 5075), która określa dla strefy C2 – minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni towarzyszącej,
- i) ilość odprowadzanych odpadów z mieszkań i z usług wyniesie maksymalnie 13 950 litrów na tydzień, składowanie odpadów stałych będzie odbywać się w dedykowanych pomieszczeniach w parterach budynków; odpady będą segregowane i wywożone zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Pabianice,
- j) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza odbywać się będzie poprzez pięć planowanych do realizacji zjazdów z dróg publicznych z ulic: B. Nawrockiego (jeden zjazd publiczny), Szpitalnej (jeden zjazd publiczny) i K.K. Baczyńskiego (jeden zjazd publiczny i dwa zjazdy indywidualne);
- 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 budynków – budynki usytuowane będą w sposób określony na załączniku graficznym nr 2, dwa (A i E) zlokalizowane są przy ul. B. Nawrockiego, dwa (C i D) przy ul. K.K. Baczyńskiego, zaś jeden (B) między ulicami B. Nawrockiego a K.K. Baczyńskiego w północnej części działki,
 - budynki mieszkalne będą miały wjazdy do garaży z projektowanych zjazdów z ulic: ul. B. Nawrockiego, ul. K.K. Baczyńskiego i ul. Szpitalnej. Usługi będą obsługiwane zjazdem z ul. B. Nawrockiego oraz ul. Szpitalnej,
 - zespół zabudowy składać się będzie z pięciu budynków o podstawowym przeznaczeniu mieszkalnym. Budynki A,B,C są połączone funkcjonalnie parterem, budynek D będzie połączony z budynkami A,B,C garażem podziemnym, zaś budynek E jest oddzielnym budynkiem z osobnym garażem podziemnym,
 - budynki stanowić będą spójny stylistycznie zespół zabudowy ze wspólną komunikacją pieszą i jezdnią oraz wspólnie użytkowanym terenem zielonym,
 - wewnętrzny układ komunikacyjny, pieszy i kołowy, zapewniać będzie dojazd i dojście mieszkańcom oraz spełniać wymogi obsługi ppoż.,

- miejsca parkingowe zostaną zapewnione w garażu podziemnym oraz jako parkingi naziemne na terenie inwestycji,
- tereny zielone na powierzchni gruntu tworzyć będzie istniejąca zieleń wysoka w południowo-wschodniej części inwestycji, uzupełniona o nowe nasadzenia, wraz z terenami zielonymi wśród zabudowy w postaci zieleni niskiej i trawników; nakaz pozostawienia w południowo – wschodniej części terenu inwestycji obszaru istniejącej zieleni wysokiej o powierzchni minimum 4 910 m², jako wolnego od zabudowy kubaturowej,
- ukształtowanie terenu jest zbliżone do płaskiego – rzędne terenu wahają się od 188,5 m n.p.m. w narożu północno-zachodnim do 191,0 m n.p.m. w narożu południowo-wschodnim,
- dopuszcza się etapowanie zabudowy,
- inwestycja będzie dostępna dla osób niepełnosprawnych,
- planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa Załącznik Nr 2 do uchwały,

b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:

- zespół pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A,B,C,D,E) o wysokości do 6 kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej,
- budynki A,B,C są połączone wizualnie i funkcjonalnie parterem, budynki A i B są połączone ze sobą na całej wysokości, budynek C na planie litery U, budynki D i E o regularnej prostopadłości bryle,
- partery budynków E oraz A (częściowo) będą miały przeznaczenie usługowe,
- budynek C będzie dwuklatkowy, zaś pozostałe budynki jednoklatkowe, każda klatka schodowa będzie wyposażona w windę,
- elewacja frontowa budynku szpitala zostanie odbudowana z zachowaniem jej historycznych cech, będzie pełniła funkcję elewacji frontowej nowego budynku E,
- 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 – t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.):

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 6 901 m² (37,21 % powierzchni terenu inwestycji),
- maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
- maksymalna ilość kondygnacji: 1 podziemna i 6 naziemnych,
- maksymalna wysokość zabudowy: budynek A do 17 m, budynki B, C, D i E do 20 m,
- geometria dachu: dach płaski,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 9 732 m², w tym powierzchnia parku minimum 4 910 m², co przekroczy wskaźnik minimum 25 % terenu inwestycji,
- z uwagi na projektowaną powierzchnię garaży, parkingów samochodowych i zespołów parkingowych z infrastrukturą towarzyszącą, która wyniesie 1,32 ha (tj. powyżej 0,5 ha), projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne sklasyfikowane zostało jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (na podstawie § 3 ust. 1 Rozporządzenia z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), wnioskodawca uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach określoną w § 12 ust.1,

- 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 o nr ew. 510/1, obręb P-15 – KW LD1P/00031787/3,
- 2) działka o nr ew. 510/3, obręb P-15 – KW LD1P/00021928/1.

§ 10. Wskazuje się 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):

- 1) działka o nr ew. 91/28, obręb P-14 – KW LD1P/00003998/0;
- 2) działka o nr ew. 510/3, obręb P-15 – KW LD1P/00021928/1.
- 3) działka o nr ew. 335/12, obręb P-15 – KW LD1P/00044391/4;

§ 11. Wskazuje się nieruchomości, o których 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):

- 1) działka o nr ew. 92, obręb P-14 – KW LD1P/00041146/1;
- 2) działka o nr ew. 511, obręb P-15 – KW LD1P/00046715/6;
- 3) działka o nr ew. 839, obręb P-15 – KW LD1P/00046715/6;
- 4) działka o nr ew. 770/3, obręb P-15 – KW LD1P/00020641/8.

§ 12. 1. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska zostały określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OS.6220.5.2022 z dnia 7 listopada 2022 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Pabianic dla przedmiotowej inwestycji.

2. Nie określa się 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).

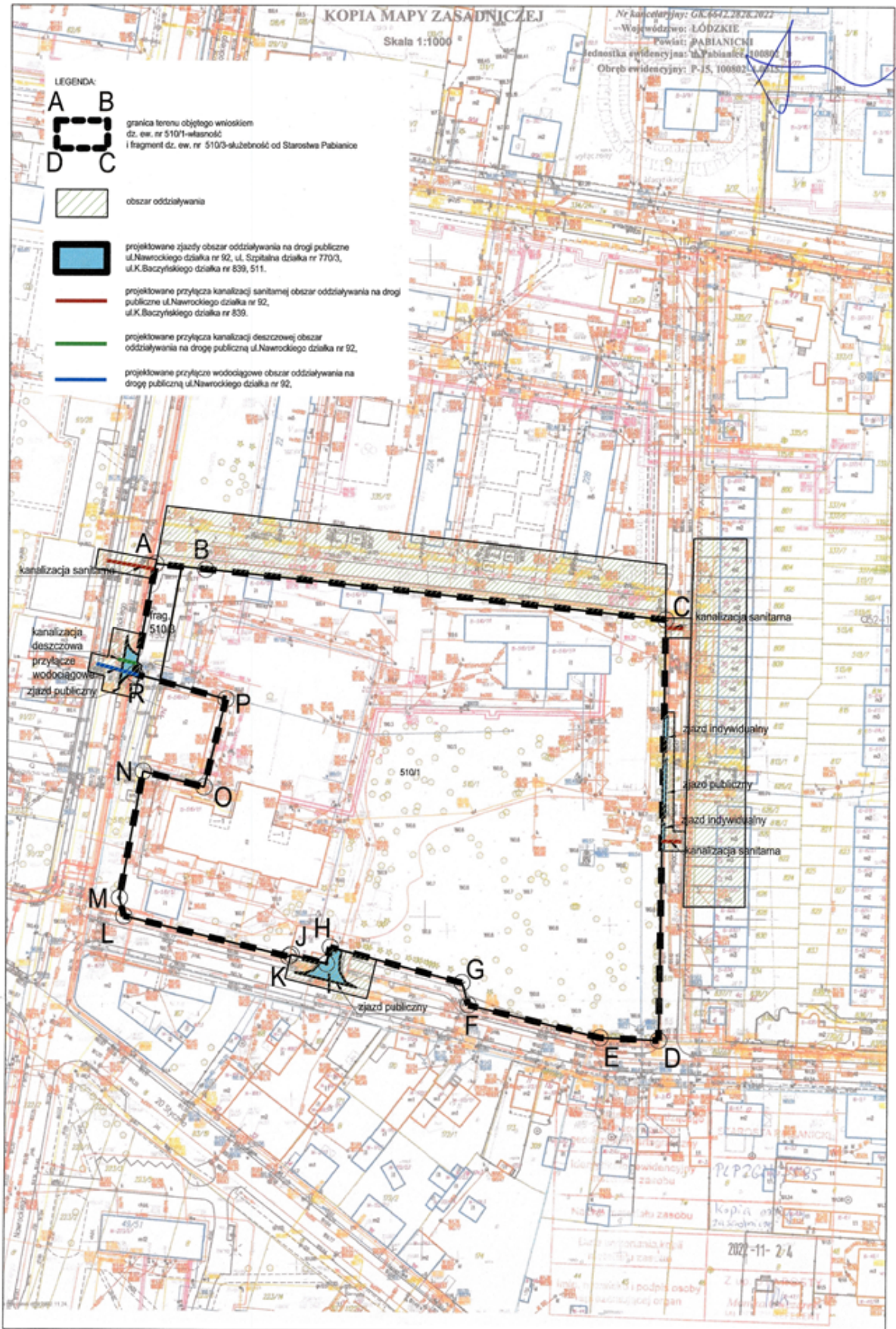
§ 13. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

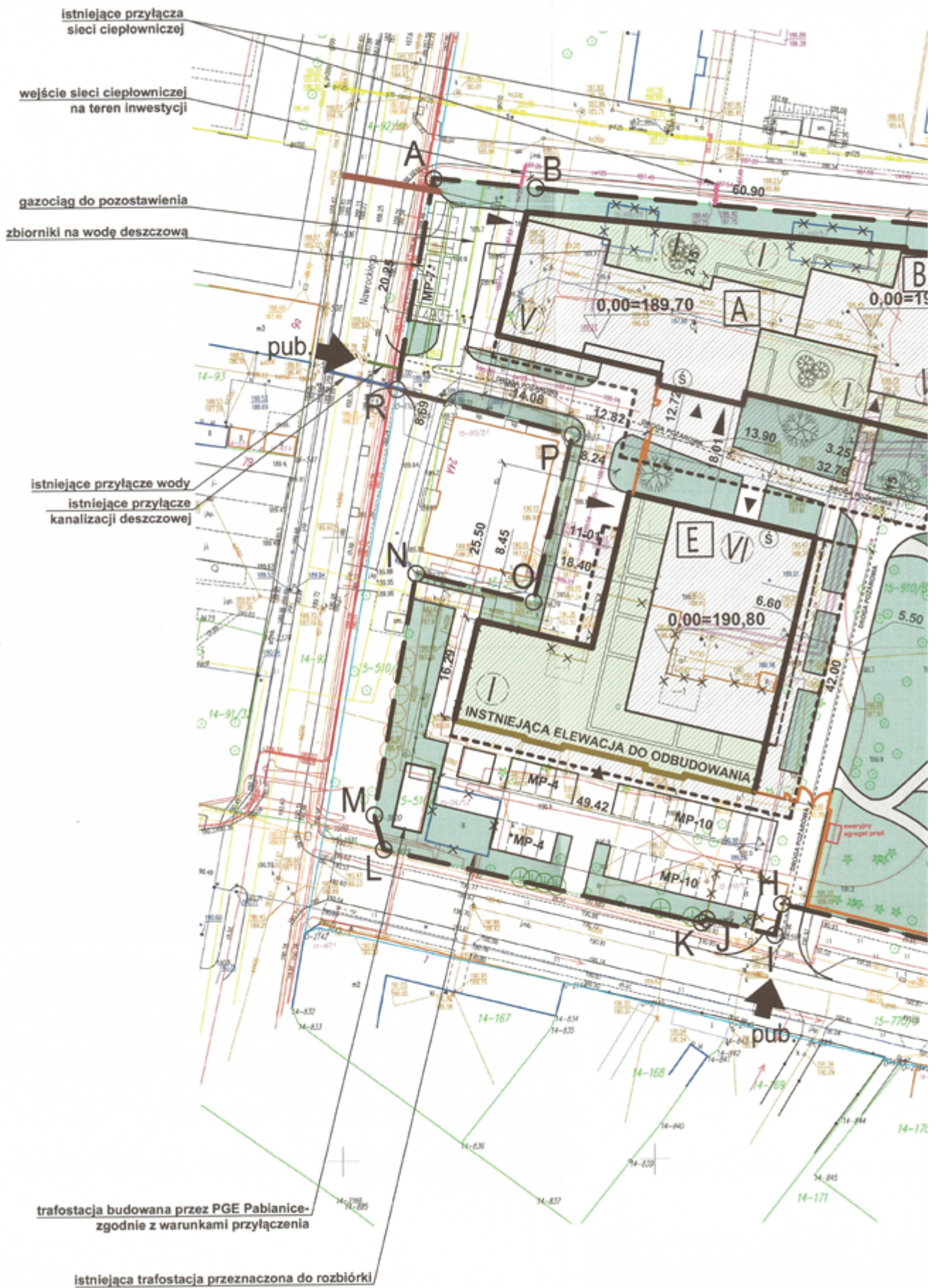
§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

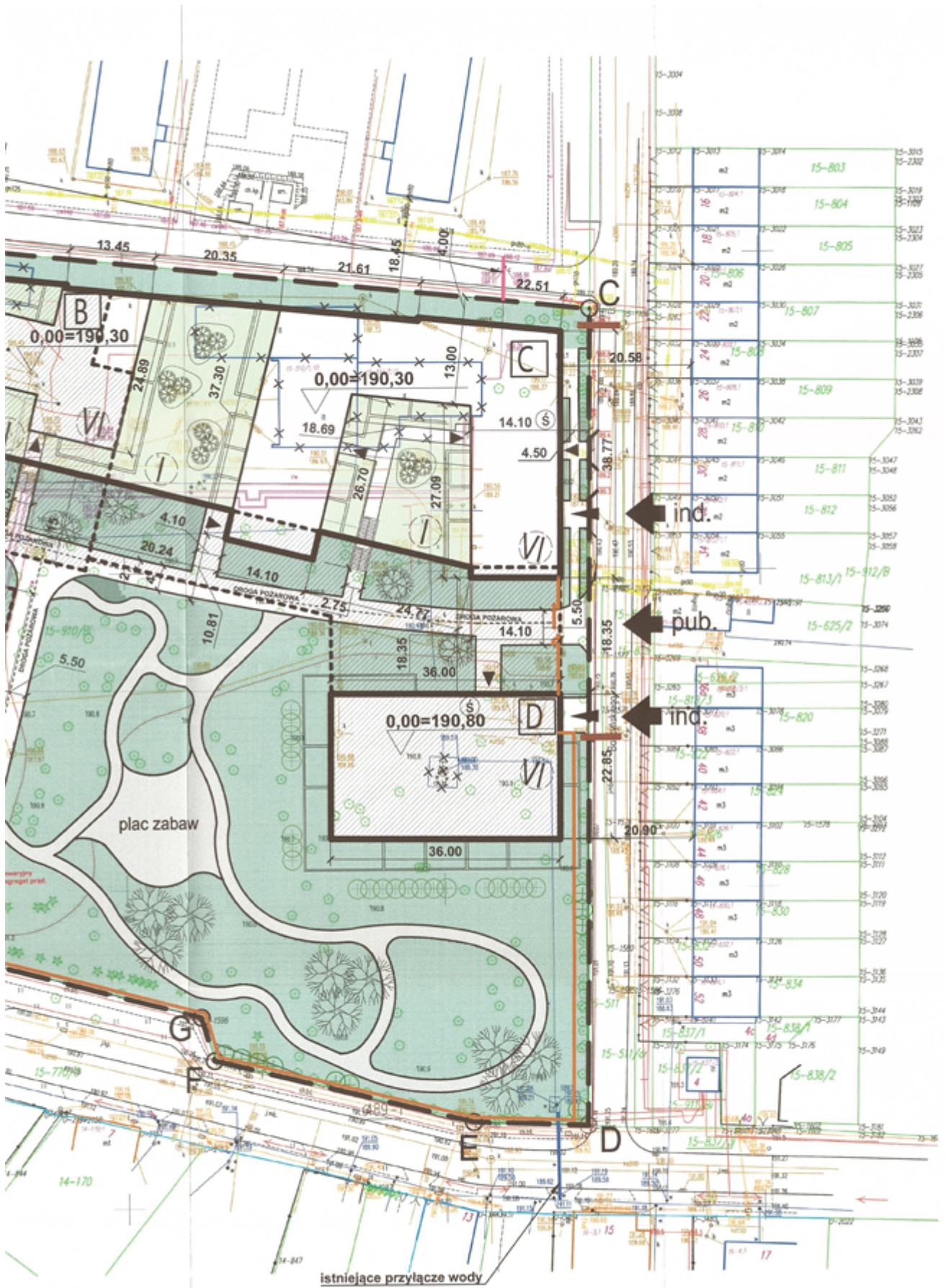
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia.....2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia.....2023 r.





Legenda:



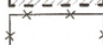
zakres opracowania



projektowany budynek



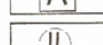
projektowany budynek-obrys nad parterem



kondygnacja podziemna



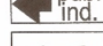
obiekty bud. przeznaczone do rozbiórki



oznaczenie budynków



liczba kondygnacji nadziemnych

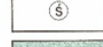


projektowany zjazd publiczny/indywidualny



wejście

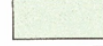
wjazd



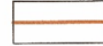
projektowany smietnik (wyzdzielone pomieszczenie w budynkach)



powierzchnia biologicznie czynna



powierzchnia biologicznie czynna nad parterem



projektowane ogrodzenie



istniejące przyłącza sieci ciepłowniczej



projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej



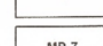
istniejące przyłącze kanalizacji deszczowej
-do przebudowy



istniejące przyłącze wodne-do adaptacji



budynki przeznaczone do usunięcia



miejsce parkingowe naziemne-ilość



nasadzenia kompensacyjne grab pospolity
Fastigiata lub Frans Fontaine 104 szt.



nasadzenia kompensacyjne dąb szypułkowy
Fastigiata 6 szt.



nasadzenia kompensacyjne klon zwyczajny
Crimson Sentry 7 szt.



lipa drobnolistna 9 szt.



nasadzenia kompensacyjne wiśnia piłkowana
kanzan 6 szt.



nasadzenia kompensacyjne Magnolia japońska
18 szt.

[Handwritten signature]

[Red circular stamp: ARCHITECTOWIE POLSKIEGO ZWIĄZKU]

KONFEDERACJA URBANISTYCZNO-ARCHITECTONICZNA ZESPÓŁU BUDOWNICÓW * MIECZYSŁAW SZYBICKI PARTNER WYBUDOWAŁCZY
KEPLER ARCHITECTO, TURNAJA 15/52

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia.....2023 r.







Uzasadnienie

do uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Pabianicach przy ul. Szpitalnej 2

Przedmiotem regulacji jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedsięwzięcia polegającego na „**budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze, wbudowanego garażu nadziemnego i podziemnego oraz układu komunikacji wewnętrznej zlokalizowanego w Pabianicach przy ul. Szpitalnej 2 (działka nr ew. 510/1, fragment działki nr ew. 510/3 obręb P-15)**”, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr 510/1, 510/2 i 510/3 położonych przy ulicy Szpitalnej 2 w Pabianicach (jednostki obszarowe 1.U, 2.U i Z) przyjętego Uchwałą Nr X/84/11 RMP z dnia 27 maja 2011 r. (Dz.Urz.Woj.łódz. Nr 196, poz. 1994 z dnia 6 lipca 2011 r.), w oparciu o ustawę 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), zwanej dalej: „specustawą” lub „specustawą mieszkaniową”. 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 stycznia 2023 r. do Urzędu Miejskiego w Pabianicach wpłynął wniosek (z dnia 16 stycznia 2023 r.) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Pabianicach przy ul. Szpitalnej 2, złożony przez spółkę RSIG Spółka z o.o. – Młodzieniaszek Park Sp. k. z siedzibą przy ul. Łąkowej 29, 90-554 Łódź. Wniosek wraz z załącznikami został sprawdzony pod względem formalnym. Pismem znak: UR- I.670.1.2.2023 z dnia 27 stycznia 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic poinformował wnioskodawcę, że wniosek zawiera braki formalne oraz, że szczegółowe odniesienie się do nich nastąpi w ciągu 7 dni od wpływu wniosku. Następnie pismem znak: UR- I.670.1.2.2023 z dnia 2 lutego 2023 r. Prezydent Miasta Pabianic wezwał wnioskodawcę do usunięcia braków oraz naniesienia koniecznych korekt wniosku. Wnioskodawca ustosunkował się do wezwania pismem z dnia 9 lutego 2023 r. (data wpływu 14 lutego 2023 r.) oraz uzupełnił i zmodyfikował wniosek. Wniosek wraz z załącznikami został ponownie sprawdzony pod względem formalnym. Z uwagi na to, że spełnił wszystkie wymagania określone w specustawie mieszkaniowej oraz był kompletny został poddany dalszej procedurze, w pierwszej kolejności opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach w dniu 17 lutego 2023 r.

Wnioskodawca złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 8 pkt 2 specustawy, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 specustawy i które mają ustawowe pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi.

Wniosek spełnia wymagania określone w art. 7 ust. 7 specustawy. Określono granice terenu objętego wnioskiem, przedstawiając je na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000, 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, planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań, zakres inwestycji przeznaczony na działalność usługową, zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu. Wniosek obejmuje analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu oraz charakterystykę inwestycji mieszkaniowej. Wnioskodawca wskazał nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty

objęte inwestycją oraz wskazał nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 specustawy.

Inwestor wykazał, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w Rozdziale 3 specustawy. Wykazał też, że spełnia wymogi lokalnych standardów urbanistycznych przyjętych uchwałą nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic (zmienioną uchwałą nr LVI/555/22 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 listopada 2022 r.).

Inwestor wskazał również, że dla obszaru, na którym zlokalizowana jest inwestycja obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz określił, w jakim zakresie wnioskowana inwestycja nie spełnia jego ustaleń. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr 510/1, 510/2 i 510/3 położonych przy ulicy Szpitalnej 2 w Pabianicach (Uchwała Nr X/84/11 RMP z dnia 27 maja 2011 r. publikacja: Dz.Urz.Woj.Łódz. Nr 196, poz. 1994 z dnia 6 lipca 2011 r.) Obszar przewidywanej inwestycji o pow. 1,855 ha zlokalizowany jest w jednostkach planistycznych 1.U, 2.U oraz Z. Tereny należące do kategorii U o przeznaczeniu podstawowym: *teren zabudowy usługowej* oraz o przeznaczeniu dopuszczalnym: *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz infrastruktury technicznej*. Przeznaczeniem podstawowym terenu Z jest zieleń publiczna. Z definicji przeznaczenia podstawowego wynika, iż należy przez to rozumieć *rodzaj przeznaczenia terenu obejmujący przynajmniej 51% jego powierzchni, który określa sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, zaś przeznaczenie dopuszczalne uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale*. Biorąc pod uwagę obowiązujące ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu należy stwierdzić, że opisany we wniosku zakres (ilość) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla terenu U, nie jest zgodny z ustaleniami ww. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Również część przyjętych dla inwestycji warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wykracza poza wymagania ustalone w planie.

Zgodnie z 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 kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie ze Zmianą studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianice (przyjętą uchwałą Nr XXVII/316/12 z dnia 20 czerwca 2012 r. Rady Miejskiej w Pabianicach) obszar, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja jest określony jako: *U- tereny usługowe (które) obejmują obiekty, jak i zespoły obiektów wymagające wydzielonych terenów. Funkcję mieszkaniową uznaje się za uzupełniającą pod warunkiem, iż prowadzona działalność nie będzie miała negatywnego wpływu na warunki zamieszkania*. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium, gdyż zgodnie z ww. zapisem studium przedmiotowy teren może być przeznaczony pod funkcję mieszkaniową, zaś planowane na przedmiotowym terenie usługi nie będą negatywnie oddziaływać na otoczenie i nie będą mieć negatywnego wpływu na warunki zamieszkania.

Gmina Miejska Pabianice nie wyznaczyła obszaru parku kulturowego.

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), do której dołączono wizualizację 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 dołączono też inne wymagane oświadczenia i zaświadczenia.

Inwestycja została zlokalizowana poza obszarem parku kulturowego (gmina nie wyznaczyła obszaru parku kulturowego) oraz poza terenami przeznaczonymi pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Wniosek Inwestora spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określone w art. 17 specustawy, a także w uchwale Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXXIX/408/21 z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic, zmienionej uchwałą nr LVI/555/22 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 listopada 2022 r. (budynek zlokalizowany jest w strefie C2) w następujący sposób :

1) inwestycja będzie miała zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez cztery zjazdy z dróg gminnych (jeden z ul. Szpitalnej i trzy z ul. K.K. Baczyńskiego) oraz jeden z drogi powiatowej (ul. B. Nawrockiego);

2) inwestycja będzie miała zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 537) oraz dostęp do sieci elektroenergetycznej, w sposób określony w treści uchwały na podstawie warunków technicznych wydanych przez:

a) instalacja wodociągowa wody użytkowej i do celów ppoż. – warunki techniczne przyłączenia z dnia 11.06.2021 r. znak: TSA/7020/142/21, wydane przez zarządcę sieci Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.,

b) instalacja kanalizacji sanitarnej – warunki techniczne przyłączenia z dnia 11.06.2021 r. znak: TSA/7020/142/21 wydane przez zarządcę sieci Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.,

c) instalacja kanalizacji deszczowej – warunki techniczne przyłączenia z dnia 11.08.2021 r. znak: TSA/7020/143/21 wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.,

d) instalacja elektroenergetyczna – warunki techniczne przyłączenia z dnia 2.09.2022 r. (znak: 22-D8/WP/06363), z dnia 8.12.2022 r. (znak: 22-D8/S/08843), z dnia 8.12.2022 r. (znak: 22-D8/S/08844), z dnia 9.12.2022 r. (znak: 22-D8/S/08845), z dnia 9.12.2022 r. (znak: 22-D8/S/08846), z dnia 9.12.2022 r. (znak: 22-D8/S/08847) wydane przez zarządcę sieci PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice, ul. Piłsudskiego 19, 95-200 Pabianice;

3) teren inwestycji jest zlokalizowany w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1343 z późn. zm.): zgodnie z załączonym wnioskiem teren inwestycji znajduje się w następujących odległościach od przystanku komunikacyjnego: ok. 150 m (przystanek B. Nawrockiego / 20 Stycznia) i ok. 220 m (przystanek B. Nawrockiego / P. Skargi);

4) teren inwestycji jest zlokalizowany w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej: zgodnie z załączonym wnioskiem teren inwestycji znajduje się w odległości 700 m od Szkoły Podstawowej nr 3 im. M. Kopernika w Pabianicach, w odległości 950 m od Szkoły Podstawowej nr 8 im. J. Wajsówny, w odległości 500 m od Szkoły Podstawowej nr 16 im. T. Kościuszki i w odległości 450 m od Szkoły Podstawowej nr 17 im. M. Kozery-Gliszczyńskiej, zaś gotowość przyjęcia 33 nowych uczniów przez te szkoły potwierdził Prezydent Miasta w zaświadczeniu znak: EKS.4424.127.2022 z dnia 9.11.2022 r.;

5) inwestycja jest zlokalizowana w odległości nie większej niż 4 500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej

iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m²: zgodnie z załączonym wnioskiem teren inwestycji znajduje się w odległości 1 300 m od Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji „Lewityn” (o powierzchni ok. 18 ha), zaś planowana liczba mieszkańców, określona zgodnie z art. 17 ust. 9 specustawy wyniesie 465 osób;

6) budynki objęte inwestycją mieszkaniową są nie wyższe niż 6 kondygnacji nadziemnych;

7) inwestycja będzie miała zapewniony dostęp do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1358 z późn. zm.), w sposób określony w treści uchwały na podstawie warunków technicznych przyłączenia z dnia 22.02.2022 r. numery: 04/02/2022, 05/02/2022, 06/02/2022 wydanych przez zarządcę sieci: Zakład Energetyki Ciepłej;

8) inwestycja będzie miała zapewnioną obsługę parkingową w minimalnej ilości miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni usługowej (zgodnie z załączonym wnioskiem dla inwestycji przewidziano 254 miejsca parkingowe dla mieszkań i 35 miejsc parkingowych dla usług).

Ponadto, 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.

Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 10 specustawy mieszkaniowej, w dniu 17 lutego 2023 r. wniosek wraz z koncepcją zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach, wraz z informacją o możliwości składania uwag do wniosku i w ten sposób poddany ocenie publicznej. Ponadto, zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 specustawy, pismami z dnia 17 lutego 2023 r. wniosek został przesłany instytucjom właściwym do opiniowania i uzgadniania.

Poinformowano 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) Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu;
- 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 Zamiejscowy w Łodzi;
- 11) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego;
- 12) Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Delegaturę w Katowicach, Wydział Zamiejscowy w Łodzi;
- 13) Agencję Wywiadu;

14) Nadwiślański Oddział Straży Granicznej;

15) Zarząd Województwa Łódzkiego.

W wyznaczonym terminie wpłynęło dziesięć opinii. Pięć instytucji (Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Komenda Powiatowa Policji w Pabianicach, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Katowicach Wydział Zamiejscowy w Łodzi, Agencja Wywiadu, Nadwiślański Oddział Straży Granicznej) nie przedstawiło stanowiska w wyznaczonym terminie – 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 pozytywnie zaopiniowała przygotowane opracowanie. Zasugerowała jednak przedłożenie przez inwestora informacji dotyczących parametrów kątów nachylenia połaci dachów we wszystkich projektowanych budynkach oraz parametru terenu biologiczne czynnego w oparciu o Prawo budowlane, by parametry te mogły być ujęte w uchwale w sprawie ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji;

2) Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie poinformował, jakie urządzenia i budowle wymagają uzyskania pozwolenia wodnoprawnego oraz zgłoszenia wodnoprawnego, zgodnie z zapisami art. 389 pkt 6 i art. 394 ustawy Prawo wodne w związku z art.16 pkt 65 oraz art. 17 ust. 1 pkt 3, ponadto przed wykonaniem robót, czynności i urządzeń wodnych, o których mowa w art. 395 pkt 15 i 16 wymagane jest powiadomienie właściwych organów Wód Polskich określonych w art. 397 ust. 3 ustawy Prawo wodne;

3) Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Pabianicach: brak uwag;

4) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi poinformowała, iż teren objęty wnioskiem znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w związku z czym wydanie opinii przez RDOŚ w powyższej sprawie jest bezzasadne; jednakże, zdaniem organu, należy przeanalizować, czy przedmiotowe działania nie będą wiązały się z czynnościami podlegającymi zakazom związanym z ochroną populacji chronionych gatunków roślin, zwierząt lub grzybów;

5) Łódzki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi poinformował, iż na terenie powiatu pabianickiego nie znajdują się zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowych, ponadto przy przedmiotowej inwestycji, zdaniem organu, należy wziąć pod uwagę wymagania przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124, poz. 1030) w zakresie dotyczącym zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów ochrony przeciwpożarowej;

6) Starosta Pabianicki pozytywnie zaopiniował przedmiotową inwestycję w zakresie wymaganym ustawą (w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy); dodatkowo Starosta Pabianicki, z uwagi na fakt, iż w południowo - wschodniej części działki nr ewid. 510/1, obręb P-15, przy ul. Szpitalnej 2 w Pabianicach znajduje się mocno zadrzewiony teren zielony prosi o uwzględnienie poniższych uwag:

a) przed przystąpieniem do prac należy wykonać szczegółową inwentaryzację drzewostanu oraz plan ochrony drzew i krzewów na terenie objętym inwestycją, z uwzględnieniem prac pielęgnacyjnych,

b) z uwagi na wiek drzew i ich dużą wartość przyrodniczą ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do minimum (należy rozważyć przesadzenia),

c) w czasie prac zabezpieczyć drzewa i krzewy przed urazami mechanicznymi, zanieczyszczeniem podłoża i zmianą warunków siedliskowych (w zasięgu prowadzonych prac na terenie inwestycji);

7) Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny przedmiotową inwestycję opiniuje pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;

8) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi: brak uwag;

9) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego informuje, iż brak jest podstawy prawnej dokonania opiniowania ze względu na uchylenie właściwych przepisów; organ zaleca uwzględnienie wymogów obrony cywilnej wynikających z nowych przepisów dotyczących ochrony ludności i obrony cywilnej po ich wejściu w życie;

10) Zarząd Województwa Łódzkiego informuje, iż na dzień wydania pisma Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego, brak jest zatem możliwości przeprowadzenia oceny przedłożonego projektu i zaopiniowania go przez Zarząd Województwa Łódzkiego w tym zakresie.

Wystąpiono o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji do następujących instytucji i organów, adekwatnie do zakresu, obszaru i lokalizacji terenu objętego wnioskiem:

1) Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

2) Wydział Dróg i Mostów Starostwa Powiatowego w Pabianicach;

3) Zarządu Dróg Miejskich.

W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa pisma, zaś jedna instytucja (Wydział Dróg i Mostów Starostwa Powiatowego w Pabianicach) nie przedstawiła stanowiska w wyznaczonym terminie – w związku z powyższym (na podstawie art. 7 ust. 15 specustawy) uznaje się to za pozytywne uzgodnienie wniosku.

Następujące organy uzgadniające udzieliły odpowiedzi:

1) Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków: wniosek uznaje się za uzgodniony z uwagi na fakt, iż ŁWKZ nie przedstawił uzgodnienia w zakresie wymaganym ustawą (w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 i 954) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 474)) – na terenie inwestycji oraz w jej sąsiedztwie nie występują powyższe formy ochrony konserwatorskiej. Jednakże w swoim piśmie ŁWKZ zgłosił własne wątpliwości, dotyczące następujących zagadnień, niezwiązane z zakresem uzgodnienia określonym w art. 7 ust. 15 pkt 2:

a) w ocenie organu przedłożony wniosek nie spełnia zapisów ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538), w odniesieniu do art. 5 ust. 3; zdaniem ŁWKZ przeznaczenie wskazanego terenu jest sprzeczne z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic,

b) teren opracowywanego planu stanowi dawne założenie szpitalno-parkowe, które należy objąć ochroną poprzez ustanowienie zasad ochrony ustaleniami planu, gdyż budynek byłego szpitala przy Szpitalnej 2 wykazuje cechy obiektu zabytkowego m.in. poprzez detal architektoniczny, okna ościeżnicowe. Warto zatem podjąć ochronę wspomnianego obiektu poprzez uznanie go za dobro kultury współczesnej, zdefiniowane w art. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity:

Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), którego zasady zachowania określają zapisy miejscowego planu;

2) Zarząd Dróg Miejskich uzgodnił przedmiotową inwestycję z uwagą: organ zobowiązał Inwestora do wprowadzenia przedstawionej w dniu 09.03.2023 r. koncepcji stałej organizacji ruchu drogowego w części ulicy Szpitalnej i K. Baczyńskiego, objętej inwestycją mieszkaniową.

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 specustawy mieszkaniowej Inwestor został zapoznany ze wszystkimi uzgodnieniami i opiniami w wyznaczonym przez Ustawodawcę terminie.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku, składane na podstawie art. 7 ust. 10. specustawy mieszkaniowej w związku z zamieszczeniem na stronie Biuletynu Informacji Publicznej gminy wniosku o ustalenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 27 marca 2023 r. (pismo z dnia 22 marca 2023 r.) Inwestor ustosunkował się pisemnie do uwag zawartych w ww. opiniach i uzgodnieniach, w szczególności:

1) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej: oświadczył, iż we wszystkich budynkach zaprojektowano dachy płaskie oraz podał ilość powierzchni biologicznie czynnej z podziałem na sposób lokalizowania ww. powierzchni: na gruncie (6 636 m²), na płycie garażu (1 406 m²) i na dachu parteru (1 690 m²);

2) Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: oświadczył, iż jego zdaniem planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic, gdyż ww. Studium dopuszcza w obrębie terenów usługowych U, w których położona jest planowana inwestycja, funkcję mieszkaniową. Budynek byłego szpitala nie jest wpisany do Rejestru Zabytków ani do Gminnej Ewidencji Zabytków, nie podlega również ochronie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pomimo braku prawnej ochrony konserwatorskiej budynku szpitala, jego elewację frontową planuje się odbudować z uwzględnieniem architektonicznych i historycznych cech charakterystycznych.

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 też dla województwa łódzkiego, a także dla powiatu pabianickiego. Analizując powyższe wskaźniki należy wziąć pod uwagę, które z nich są najłatwiejsze do modyfikacji. 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 największych miast aglomeracji łódzkiej, już postrzegane jest jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania, zaś prowadzone i planowane inwestycje tę atrakcyjność jeszcze zwiększą. Daje to szanse na zwiększenie salda migracji do jeszcze korzystniejszych, niż prognozowane, wskaźników.

Należy też zwrócić uwagę na powiększający się w Pabianicach od roku 2012 odsetek ludzi w wieku powyżej 60/65 roku życia. W tym okresie nastąpił wzrost tego odsetka

od 14 219 osób do 16 406 osób i wykazuje on stałą tendencję wzrostową. Można założyć zatem zwiększenie zapotrzebowania dla tego przedziału wiekowego na mieszkania niewielkie, zlokalizowane w pobliżu centrum i z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, podstawowych usług handlowych, medycznych i terenów wypoczynkowych. Wszystkie te warunki lokalizacja przy ul. Szpitalnej 2 spełnia.

Dodatkowym argumentem wskazującym na brak zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych miasta jest prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Pabianice, wg Uchwały Nr XXXVII/384/21 RMP z dnia 16 sierpnia 2021 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pabianice na lata 2022-2026. Zgodnie z tym dokumentem, zasób mieszkaniowy Miasta będzie, w wyniku rozbiórek i sprzedaży lokali, malał (z 3775 lokali w roku 2021 do 3402 lokali w roku 2026). Miasto nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych. Ważną kwestią pozostaje też stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w którym jako „dobry” określono jedynie 1,23 % zasobu (dostateczny: 89,82 %, zły: 7,54 %, lokale do rozbiórki: 1,4 %).

Należy przy tym wziąć pod uwagę liczbę osób oczekujących na mieszkanie. Liczba ta przez ostatnie lata pozostaje na podobnym poziomie i w roku 2022 wynosi 456 rodzin (861 osób), w tym na lokale nietymczasowe 245 rodzin (783 osoby).

Ponadto, w ciągu ostatnich dwóch lat pojawiły się też nowe przesłanki w zakresie potrzeb mieszkaniowych w związku ze zmianą sytuacji geopolitycznej za naszą wschodnią granicą i związanym z nią napływem migrantów. Część z migrantów szuka, i będzie szukać, mieszkań na wynajem, a zamierzona inwestycja mieszkaniowa przy ul. Szpitalnej 2 ma szansę na te potrzeby odpowiedzieć.

Z przeprowadzonej analizy terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW – zabudowa wielorodzinną, MS – zabudowa śródmiejska, MW/MN – zabudowa wielo- i jednorodzinna oraz MN/MW – zabudowa jedno- i wielorodzinną) wynika, iż niezagospodarowanego terenu w wyżej wymienionych jednostkach przestrzennych jest 5 ha w MS, 13 ha w MW i 116,9 ha w MN/MW. Uwzględniając średnią ilość mieszkańców na jeden hektar (wyznaczoną na podstawie złożonych deklaracji śmieciowych oraz danych dostarczonych przez Pabianicką Spółdzielnię Mieszkaniową) należy przyjąć, iż tereny te mogą przyjąć 500 osób (tereny MS) oraz 2145 osób (tereny MW). Największy obszar (MN/MW), pomimo iż przeznaczony w studium pod zabudowę mieszkaniową jest do niej zupełnie nieprzygotowany – nie jest wyposażony ani w infrastrukturę techniczną, ani drogową i wymaga dużych nakładów inwestycyjnych ze strony gminy, by taka zabudowa mogła być tam realizowana. Ponadto lokalizacja tego obszaru – na samych obrzeżach gminy nie wpisuje się w postulowaną w zasadach zrównoważonego rozwoju tendencję dążenia do wypełniania zabudową już rozpoczętych struktur urbanistycznych i ograniczenie anektowania na cele inwestycyjne nowych terenów, szczególnie na obrzeżach miast, co przeciwdziałać ma „rozlewaniu się miast”.

Wobec powyższego, przy tak małej rezerwie w studium terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dostępem do infrastruktury, nie wymagających zatem od gminy nakładów finansowych, zasadnym jest umożliwienie przekształcenia terenów, zlokalizowanych w obszarach centrum i jego bezpośredniego sąsiedztwa, a o niemieszkalnym charakterze w studium, w tereny mieszkalne w takich miejscach, gdzie nie wymaga to dodatkowych nakładów infrastrukturalnych, gdzie funkcja mieszkaniowa stanowi kontynuację takiej funkcji znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, a teren zlokalizowany jest w zagospodarowanej tkance urbanistycznej o charakterze śródmiejskim, z bliskim dostępem do komunikacji zbiorczej, podstawowych usług i terenów wypoczynku.

Działania ujęte w „Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej”, stanowiącej załącznik do złożonego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Szpitalnej 2 w Pabianicach wpisują się też w potrzeby rozwoju Miasta poprzez wzbogacenie organizacji istniejących w sąsiedztwie zespołów mieszkaniowych, a zwłaszcza podniesienie ich

standardu. Uatrakcyjnienie zasobu mieszkaniowego stanowić może szansę na przejście części migrujących mieszkańców jeszcze bardziej gęsto 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.

W dniu 14 marca 2023 r. Prezydent wniósł do Przewodniczącego Rady Miejskiej w Pabianicach o przedłużenie terminu podjęcia uchwały o 30 dni w trybie art. 7 ust. 5 specustawy, z uwagi na to, iż w terminie do dnia 26 marca 2023 r., (kiedy to upływa ustawowy termin 60 dni od dnia złożenia wniosku) nie odbędzie się sesja Rady Miejskiej w Pabianicach. Przewodniczący Rady Miejskiej pismem z dnia 14 marca 2023 r. poinformował Inwestora, tj. RSIG Spółka z o.o. – Młodzieniaszek Park Sp. k., o wprowadzeniu projektu uchwały w przedmiotowej sprawie do porządku obrad sesji Rady Miejskiej w Pabianicach, zaplanowanej na dzień 25 kwietnia 2023 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji. Przedkładana uchwała jest zgodna z przywołaną na wstępie specustawą mieszkaniową oraz Uchwałą nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. *w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Pabianic* (zmienioną uchwałą nr LVI/555/22 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 listopada 2022 r.) i nie narusza przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej przedłożono Radzie Miejskiej w Pabianicach do rozpatrzenia projekt uchwały wraz z załączonym wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz z uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami. W związku z tym, że teren inwestycji jest położony na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu (Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr 510/1, 510/2 i 510/3 położonych przy ulicy Szpitalnej 2 w Pabianicach przyjętego Uchwałą Nr X/84/11 z dnia 27 maja 2011 r. - Dz.Urz.Woj.łódz. Nr 196, poz. 1994 z dnia 6 lipca 2011 r.).

Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki określające granice terenów objętych wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać (Załącznik nr 1), planowany sposób zagospodarowania terenu (Załącznik nr 2) oraz wizualizacje inwestycji mieszkaniowej (Załącznik nr 3).

Biorąc pod uwagę wymogi określone w specustawie mieszkaniowej oraz Lokalnych Standardach Urbanistycznych na terenie miasta Pabianice i ich spełnienie przez wnioskodawcę, uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z parametrami i warunkami określonymi wnioskiem.