

Projekt

z dnia 17 lutego 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR L/ /22
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 24 lutego 2022 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Pabianickiej w obrębie A-5
w Aleksandrowie Łódzkim**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834.)

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażem podziemnym wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdnyymi, terenami zielonymi oraz infrastrukturą techniczną oraz zjazdem publicznym z ul. Pabianickiej na działce nr. ewid. 207 i fragmencie działki 155 w obrębie A-5 w Aleksandrowie Łódzkim oraz na działce nr. ewid. 101/4 i fragmencie działki nr ewid. 101/6 w obrębie A-5 w Aleksandrowie Łódzkim.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla całej inwestycji ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkania – 30 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkania – 90 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 30;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 40.

§ 4. Przewiduje się realizację lokali usługowych na parterze o powierzchni nie większej niż 400 m² i jednocześnie nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 5. W ramach zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu przewiduje się:

- 1) demontaż istniejącej infrastruktury oraz rozbiórkę istniejących budynków i ogrodzenia;
- 2) realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażem podziemnym wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdnyymi, terenami zielonymi oraz infrastrukturą techniczną oraz zjazdem publicznym z ul. Pabianickiej.

§ 6. Planowane zamierzenie zostanie podłączone do: miejskiej sieci wodociągowej w ul. Pabianickiej, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Pabianickiej, miejskiej sieci ciepłowniczej znajdującej się po północnej stronie ul. Pabianickiej i sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja. W zależności od możliwości technicznych inwestycja zostanie podłączona do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie posesji. Na terenie inwestycji wykonana zostanie kanalizacja teletechniczna umożliwiającą przyłączenie inwestycji do infrastruktury teletechnicznej dostawcy usług telekomunikacyjnych.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych: 20 m³/dobę;
- 2) zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych: 10 dm³/s;
- 3) zapotrzebowanie na energię: 200 kW;
- 4) ilość i sposób odprowadzania ścieków: 20 m³/dobę do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zapotrzebowanie na ciepło z sieci miejskiej: 300 000 kWh;

- 6) liczba miejsc postojowych : 1 miejsce na mieszkanie;
- 7) liczba miejsc postojowych do obsługi lokali usługowych: 10 miejsc;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przewiduje się realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynek zlokalizowany będzie w centralnej części nieruchomości, na planie zbliżonym do litery L,
 - c) przed budynkiem przewidziano utwardzony plac z wyznaczonymi miejscami postojowymi dla samochodów osobowych,
 - d) miejsca postojowe wyznaczono w garażu podziemnym. Garaż podziemny zaprojektowano pod całym budynkiem oraz pod placem. Wjazd do garażu zaprojektowano z ul. Pabianickiej w północno – zachodnim narożniku działki,
 - e) w parterze budynku zaprojektowano wydzielenie lokali użytkowych dostępnych od strony parkingu,
 - f) na działce nr ewid. 207 od strony wschodniej i południowej oraz na fragmencie działki nr ewid. 155 od strony zachodniej i południowej, przewidziano pas zieleni niskiej,
 - g) przewiduje się budowę zjazdu publicznego z ul. Pabianickiej,
 - h) koncepcja zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

10) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

- a) powierzchnia inwestycji: ~2760 m²,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: ~833,00 m²,
- c) powierzchnia zabudowy: ~1000 m²,
- d) intensywność zabudowy (kondygnacji nadziemnych): maks. 1,
- e) maksymalna wysokość: 12 m, 3 kondygnacje,
- f) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia do 5°,
- g) maksymalna szerokość elewacji: 44 m,
- h) ilość mieszkań: 30-40,
- i) ilość PUM: od 1500 do 2000 m²,
- j) średnia wielkość mieszkania: 60m²,
- k) planowana powierzchnia mieszkań: 30-90 m²,
- l) planowana powierzchnia lokali usługowych: nie więcej niż 400 m² i jednocześnie nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań,
- m) ilość miejsc postojowych: 1/mieszkanie,
- n) liczba miejsc postojowych do obsługi lokali usługowych: 10 miejsc.

11) Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

- a) inwestycja będzie zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej, nie przewiduje się emisji do atmosfery,
- b) inwestycja będzie podłączona do miejskiej sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej,
- c) nie przewiduje się poboru wód podziemnych ani wprowadzania ścieków do gruntu,
- d) niezanieczyszczone wody opadowe z dachów oraz wody opadowe z terenów utwardzonych, które mogą zostać zanieczyszczone będą odprowadzane, po ich odpowiednim podczyszczeniu, do sieci kanalizacji deszczowej lub zostaną zagospodarowane na terenie posesji,
- f) nie przewiduje się emisji hałasu ani promieniowania elektromagnetycznego.

§ 8. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową zlokalizowane będą w obrębie A-5 miasta Aleksandrów Łódzki na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i księgach wieczystych:

- 1) nr ewid. 207 obręb A-5;

2) nr ewid. 155 obręb A-5.

§ 9. Nie 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 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 10. Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1) nr ewid. 101/4, obręb A-5,;

2) nr ewid. 101/6, obręb A-5,.

§ 11. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1) Na terenie inwestycji znajduje się strefa ochrony archeologicznej, należy, na etapie realizacji, ustanowić nadzór archeologiczny.

2) realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleb, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

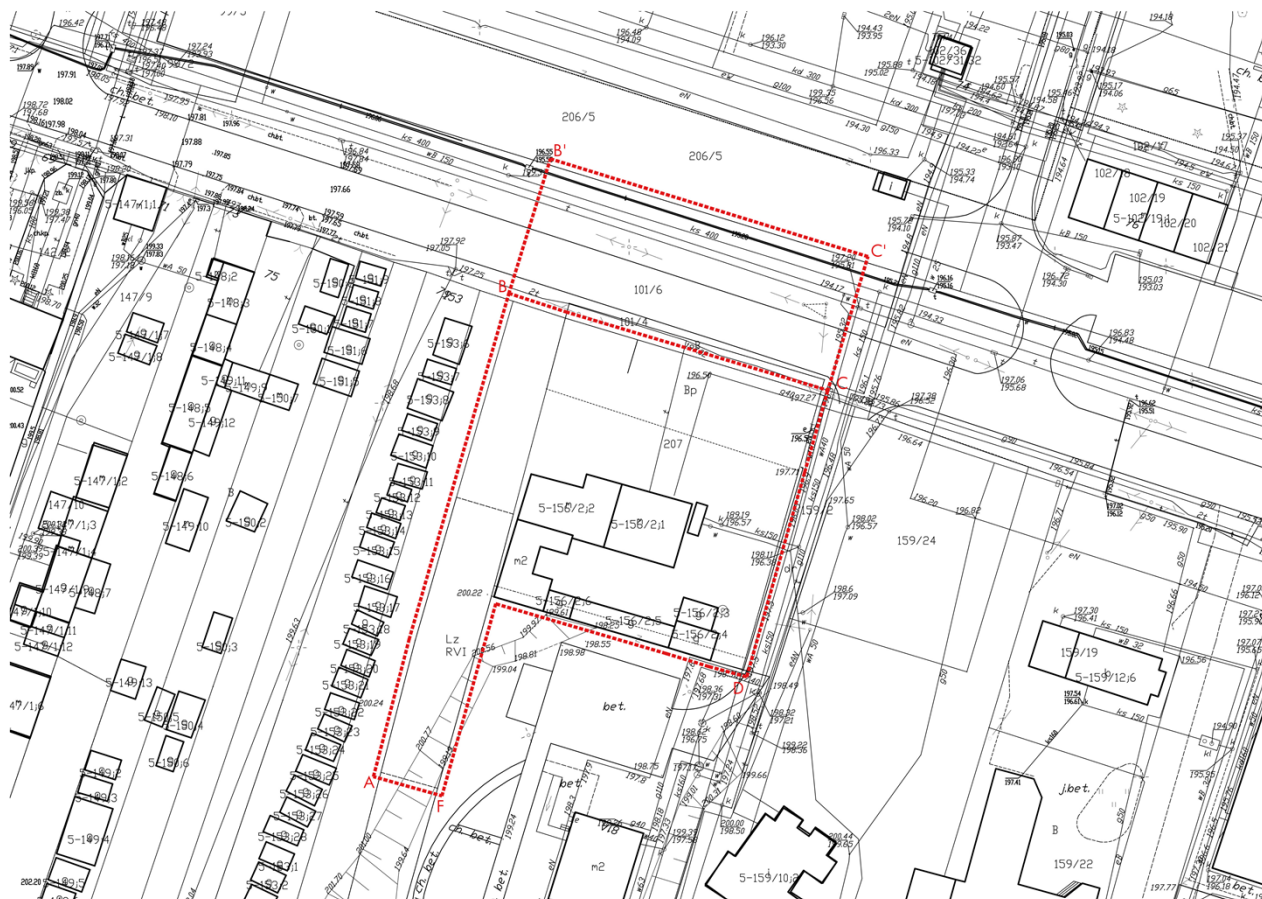
§ 12. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

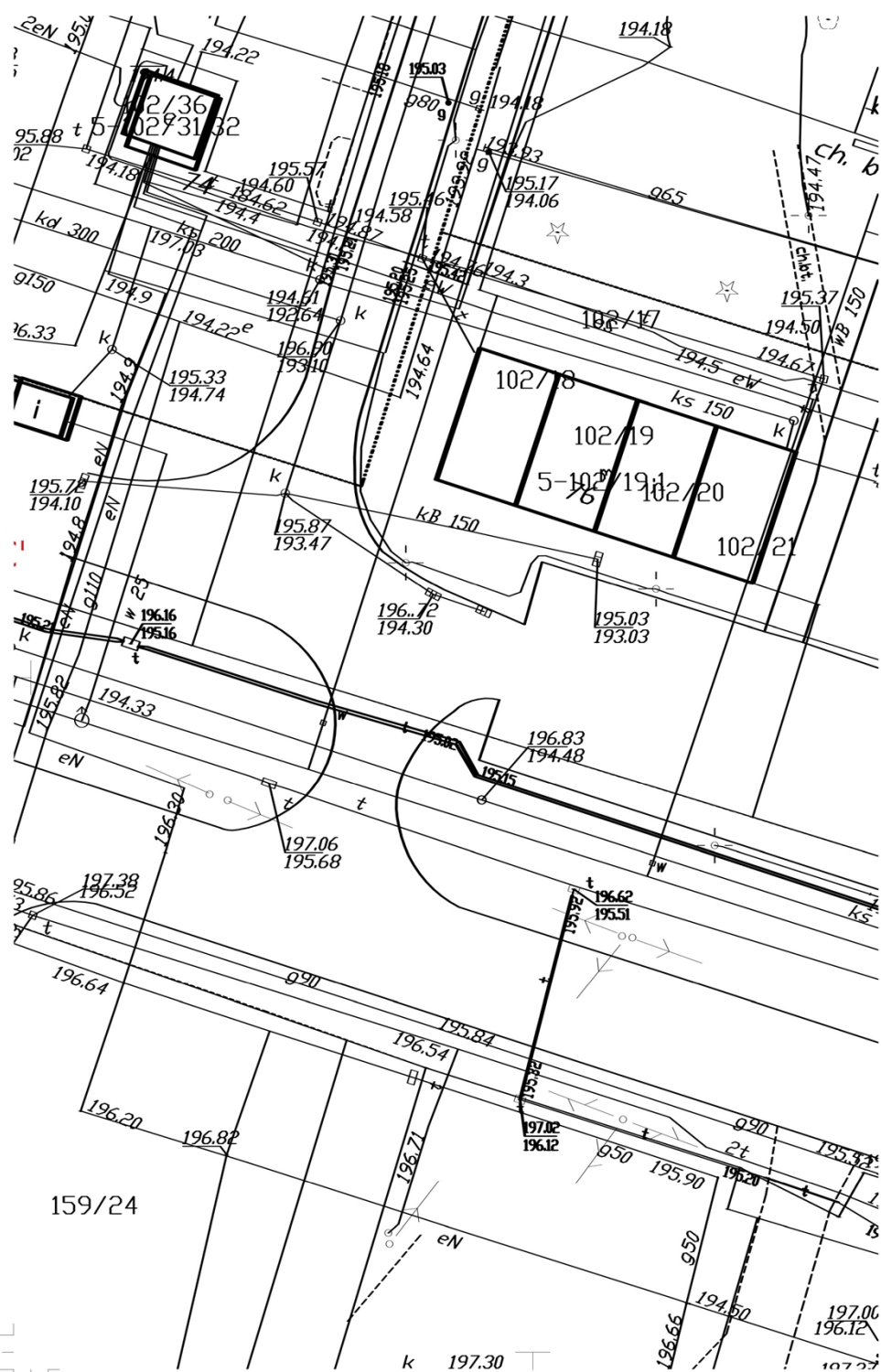
§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

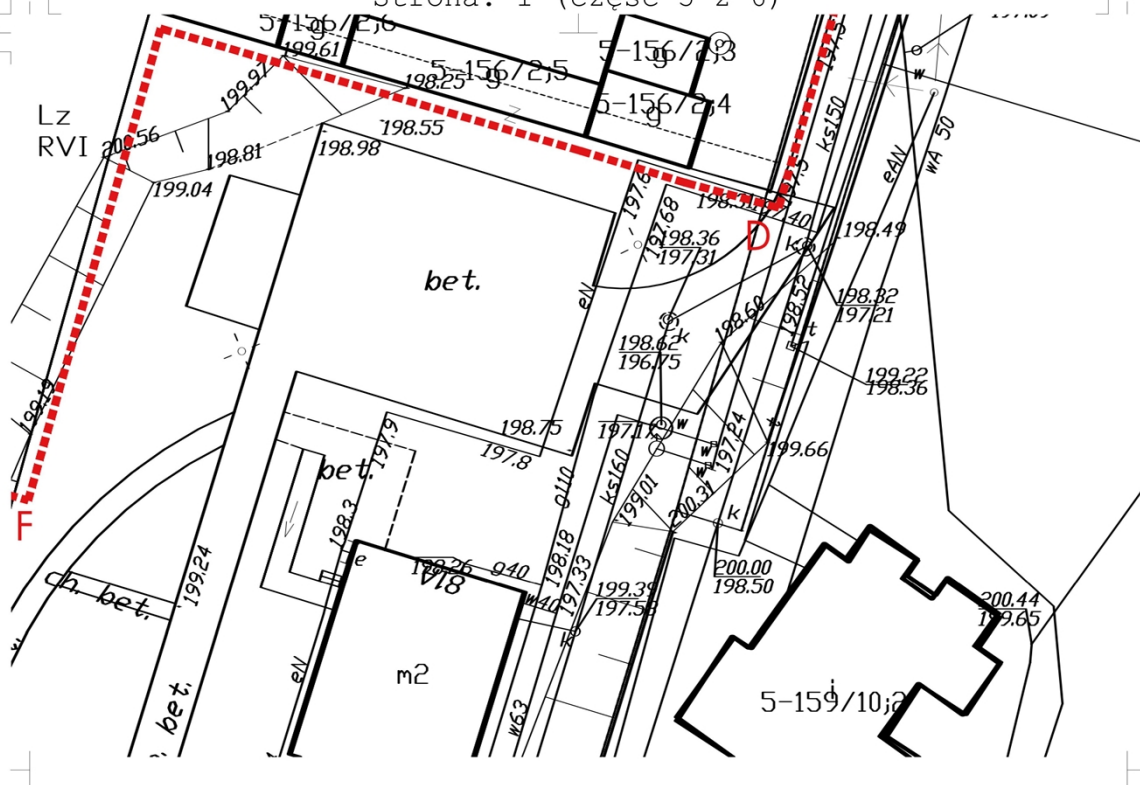
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L/ /22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 24 lutego 2022 r.







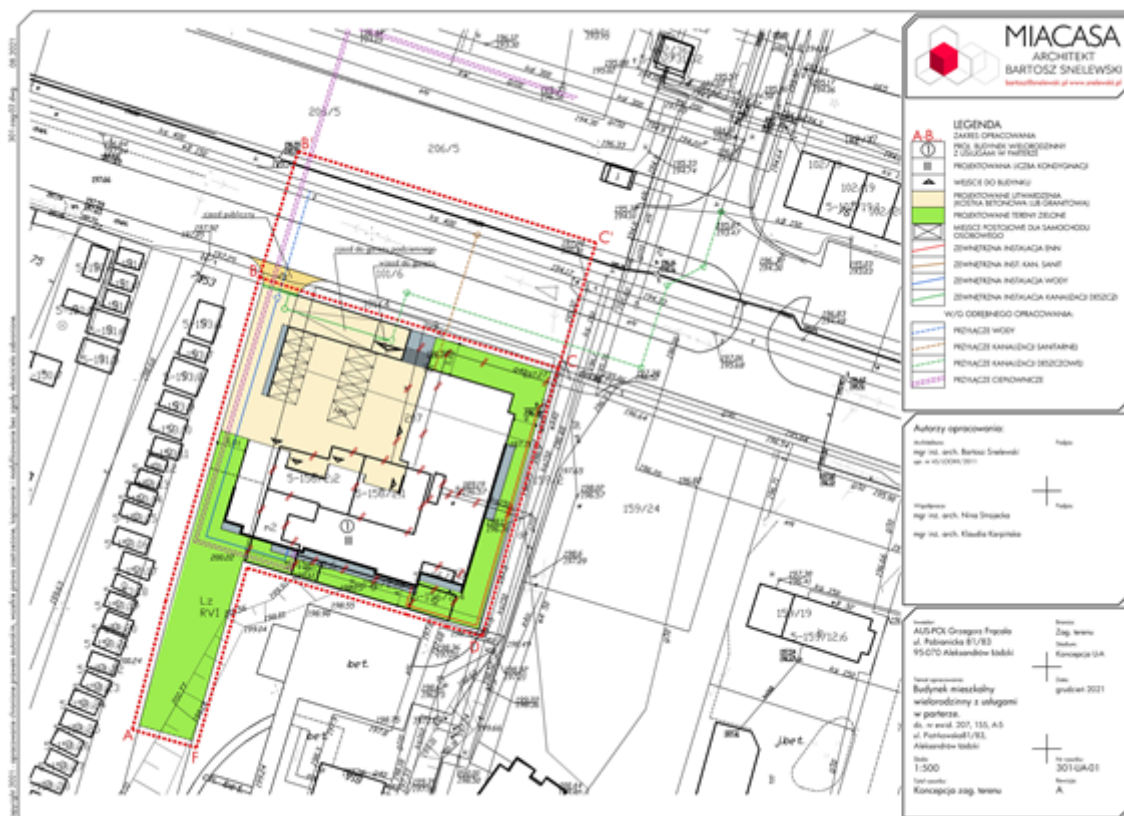


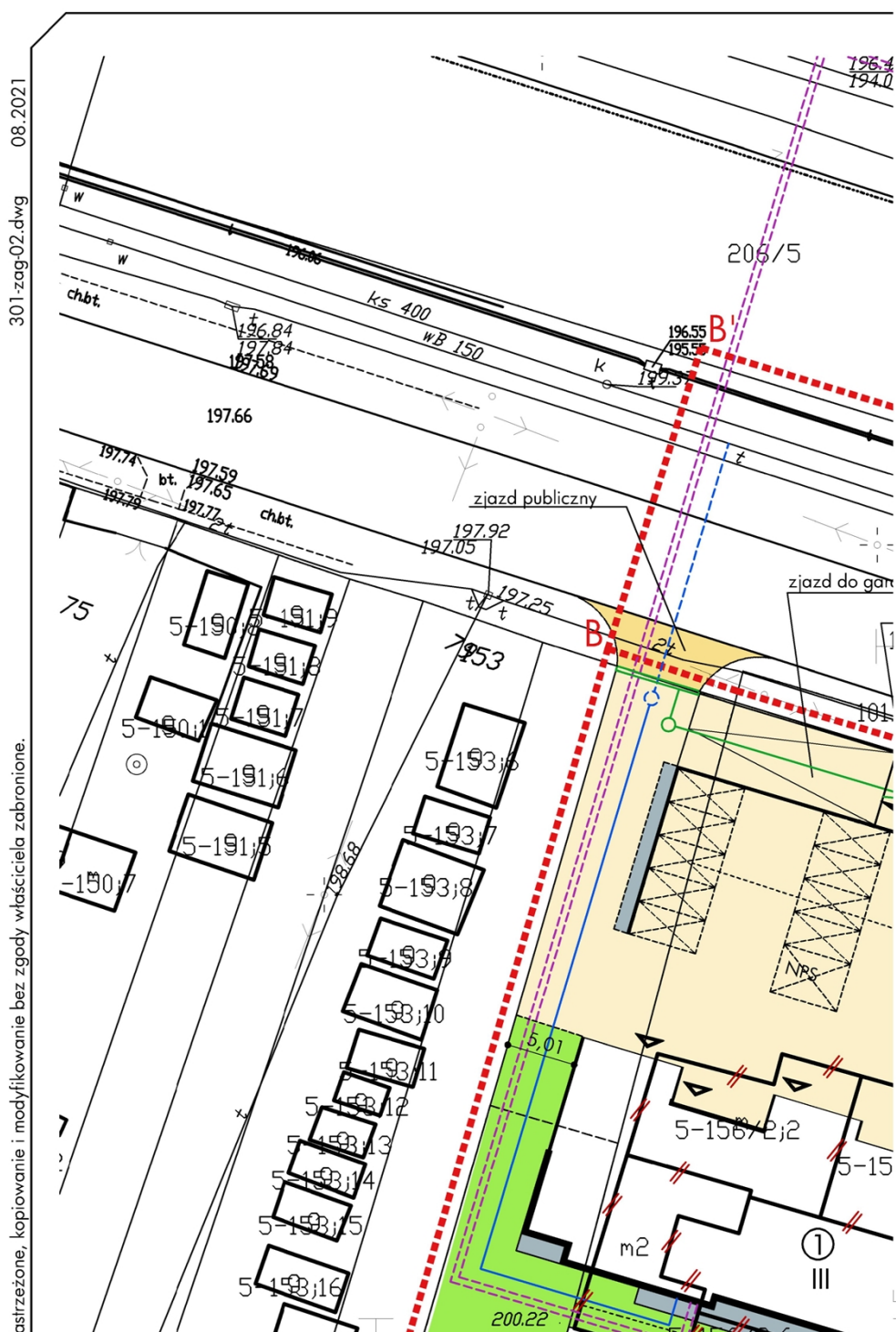


—

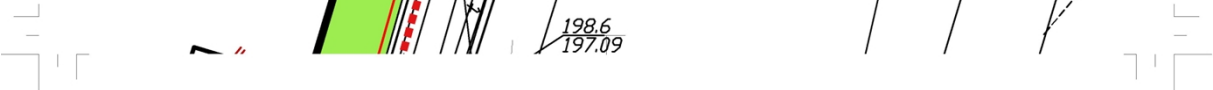


z dnia 24 lutego 2022 r.





ostrzeżone, kopiowanie i modyfikowanie bez zgody właściciela zabronione.





A-B...

- W/G ODREBNEGO OPRACOWANIA:

- Autorzy opracowania:

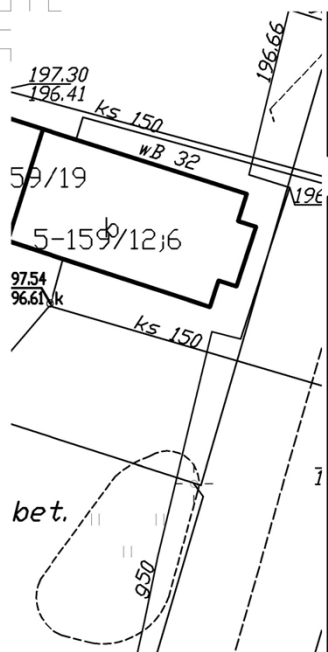
Podpis:

Podpis:





[illegible]



Inwestor:
AUS-POL Grzegorz Frąćala
ul. Pabianicka 81/83
95-070 Aleksandrów łódzki

Branża:
Zag. terenu
Stadium:
Koncepcja U-A

Temat opracowania:
Budynek mieszkalny
wielorodzinny z usługami
w parterze.
dz. nr ewid. 207, 155, A-5
ul. Piotrkowska 81/83,
Aleksandrów łódzki

Data:
grudzień 2021

Skala:
1:500

Nr rysunku:
301-UA-01

Tytuł rysunku:
Koncepcja zag. terenu

Rewizja:
A

UZASADNIENIE

W dniu 22 grudnia 2021 roku inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażem podziemnym wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdnyymi, terenami zielonymi oraz infrastrukturą techniczną, zjazdem publicznym z ul. Pabianickiej na działce nr. ewid. 207 i fragmencie działki 155 w obrębie A-5 w Aleksandrowie Łódzkim oraz na działce nr. ewid. 101/4 i fragmencie działki nr ewid. 101/6 w obrębie A-5 w Aleksandrowie Łódzkim, na podstawie 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.), zwanej dalej specustawą mieszkaniową.

Planowana inwestycja dotyczy realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym wraz z parkingami, ciągami pieszo - jezdnyymi, terenami zielonymi, infrastrukturą techniczną oraz zjazdem z ul. Pabianickiej.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 specustawy mieszkaniowej inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, występuje za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady miejskiej z odpowiednim wnioskiem, a rada miejska podejmuje uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, biorąc 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.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej wymaga opracowania przez inwestora wniosku o określonych w ustawie wymaganiach, przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnienia z właściwymi instytucjami. Wymogi te zostały dopełnione.

Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego w dniu 27 grudnia 2021 roku na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim oraz na tablicy ogłoszeń, poinformował o możliwości składania uwag przez zainteresowanych do udostępnionego wniosku. Uwag nie wniesiono.

Inwestor w dniu 29 grudnia 2021 roku ponownie złożył wniosek z naniesionymi korektami w zakresie między innymi powierzchni biologicznie czynnej, planowanego zagospodarowania terenu czy ujednolicenia liczby kondygnacji. Inwestor skorzystał więc z uprawnienia zawartego w art. 7 ust. 16, zgodnie z którym do czasu podjęcia uchwały inwestor może modyfikować wniosek.

Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego w dniu 3 stycznia 2022 roku na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim poinformował ponownie o możliwości składania uwag przez zainteresowanych do udostępnionego, zmodyfikowanego wniosku. Uwag nie wniesiono.

Kolejno Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego pismem z dnia 4 stycznia 2022 r. zawiadomił o możliwości przedstawienia odpowiednio opinii i uzgodnień następujące organy:

- Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną,
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Zarząd Zlewni Wisły Mazowieckiej w Warszawie,
- Zarząd Zlewni w Łowiczu,
- Starostwo Powiatowe w Zgierzu Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru,
- Starostwo Powiatowe w Zgierzu Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa,
- Starostwo Powiatowe w Zgierzu Wydział Architektury i Budownictwa,
- Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Łodzi,
- Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Łodzi,
- Komendę Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi,
- Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- Wojewódzki Sztab Wojskowy,
- Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Katowicach,
- Nadwiślański Oddział Straży Granicznej,
- Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego,
- Wojewódzką Komendę Policji,
- Zarząd Województwa Łódzkiego za pośrednictwem Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego,
- Państwową Służbę Ochrony Zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- Ministerstwo Klimatu i Środowiska, Departament Polityki Surowcowej i Analiz
- Zarząd Województwa Łódzkiego Departament Rolnictwa i Ochrony Środowiska Wydział Geologii i Koncesji Geologicznych,
- Starostwo Powiatowe w Zgierzu Wydział Drogownictwa,
- Wydział Inwestycji, Gospodarki Odpadami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

Na zawiadomienie odpowiedziały następujące organy: Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych, Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Departament Geodezji, Kartografii i Geologii Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego, Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Wojewódzki Konserwator Zabytków, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna. Wymienione organy zaopiniowały lub uzgodniły wniosek bez uwag, pozostałe wyszczególnione w specustawie mieszkaniowej organy nie przedstawiły opinii/uzgodnienia w wyznaczonym terminie. Stanowiska organów zostały przekazane inwestorowi.

Przedłożona przez inwestora koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotyczy realizacji inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym wraz z parkingami, ciągami pieszo - jezdny, terenami zielonymi, infrastrukturą techniczną oraz zjazdem z ul. Pabianickiej na działce nr. ewid. 207 i fragmencie działki 155 w obrębie A-5 w Aleksandrowie Łódzkim oraz na działce nr. ewid. 101/4 i fragmencie działki nr ewid. 101/6 w obrębie A-5 w Aleksandrowie Łódzkim. Obszar inwestycji objęty jest ustaleniami dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Działki nr ewid. 101/4 oraz 101/6 objęte są uchwałą nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, który ustala przeznaczenie o symbolu 42KZ – tereny dróg zbiorczych. Natomiast pozostały teren objęty jest uchwałą nr II/19/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 4 grudnia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 położonego u zbiegu ulic Machulskiego i Pabianickiej, w którym przewidziane są dwa przeznaczenia terenu: 1U – teren zabudowy usługowej, 3MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjęte uchwałą nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r., zwane dalej studium, przewiduje przeznaczenie MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dopuszczalną funkcją terenu jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o skali odpowiadającej budynkom mieszkalnym jednorodzinnym.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, inwestycję mieszkaniową lub 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. Warunek został spełniony – dopuszczalną funkcją zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, gmina nie podjęła uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające ze specustawy mieszkaniowej, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, wykazując, że planowana inwestycja znajduje się na terenie, który:

- a) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej (art. 17 ust. 1 pkt 1) – z ul. Pabianickiej,
- b) ma zapewniony dostęp do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (art. 17 ust. 1 pkt 2) oraz istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3) poprzez:
 - przyłącze wodociągowe – z istniejącego przewodu wodociągowego w ul. Pabianickiej,
 - przyłącze kanalizacyjne – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Pabianickiej,
 - przyłącze energetyczne – sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja,

c) znajduje się w odległości:

- 93 m od przystanku „Piłsudskiego”, 500 m od przystanku „Bratoszewskiego” (art. 17 ust. 2 pkt 1),
- nie dalej niż 3000 m znajdują się szkoły podstawowe, które są w stanie przyjąć nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 2 pkt 2) – spełnienie warunku oceniono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego załączonego do wniosku.

Ponadto wskazano, że inwestycja mieszkaniowa spełnia wymóg dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (111 osób) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² (111 × 4 = 444 m²) i w odległości nie większej niż 3000 m (art. 17 ust. 4 specustawy):

- MOSiR im. Włodzimierza Smolarka (odległość 1200 m, powierzchnia około 96 000 m²),
- Teren rekreacyjny na osiedlu Bratoszewskiego (odległość 260 m, powierzchnia około 13 000 m²),
- Plac Kościuszki (odległość 1400 m, powierzchnia około 16 000 m²).

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przedłożył Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim projekt uchwały w sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Pabianickiej w obrębie A-5 Aleksandrowie Łódzkim wraz z opiniami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień, a także opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Aleksandrów Łódzki oraz prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 położonego u zbiegu ulic Machulskiego i Pabianickiej.

Podjęcie uchwały o ustaleniu inwestycji mieszkaniowej wiąże się również z oceną stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy. Zauważyć należy, że zgodnie z bilansem terenów zawartym w studium, na terenie gminy występują niezainwestowane obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Stopień konsumpcji tych terenów nie jest jednakowy na obszarze miasta i gminy. Obszar miasta wyróżnia się większym wykorzystaniem terenów mieszkaniowych. Ponadto analizując ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę, należy stwierdzić, że przeważająca ich część to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny niezainwestowane o funkcji wielorodzinnej to około 12,4 ha (stan na 2016 r.). Głównym celem polityki przestrzennej Gminy Aleksandrów Łódzki jest racjonalne i efektywne gospodarowanie jej zasobami, w myśl zasady zrównoważonego rozwoju. Podkreślenia wymaga fakt, że dla terenu inwestycji studium dopuszcza funkcję mieszkaniową wielorodzinną o skali odpowiadającej budynkom mieszkalnym jednorodzinnym, a ponadto lokalizacja inwestycji stanowi niejako nawiązanie do znajdujących się w pobliżu osiedli mieszkaniowych. W związku z tym ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest zasadne.