

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej
przy ul. Piotrkowskiej 242/250 w Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 i 471 oraz z 2021 r. poz. 922), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy AQUARIUS Sp. z o.o., sp.k., z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 242/250 – lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zabudowy wielorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości złożonej z działki nr 77/28 oraz na części nieruchomości złożonej z działek nr 77/26 i 77/27, w obrębie S-9, zlokalizowanych przy ul. Piotrkowskiej 242/250 w Łodzi w granicach określonych na załączniku Nr 1 do uchwały sporządzonym na mapie w skali 1:1 000, a także lokalizację inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie sieci wodociągowej na nieruchomości złożonej z działki nr 77/28 oraz na części nieruchomości złożonej z działek nr 76/8 i 76/18, w obrębie S-9.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 22 000 m² i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 23 000 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 430 i maksymalną liczbę mieszkań – 450.

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

- 1) budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym;
- 2) budowie wewnętrznego układu drogowego z wjazdami na teren w miejscach istniejących: dwóch wjazdów z ul. Piotrkowskiej oraz jednego wjazdu z ul. Sienkiewicza, a także naziemnych miejsc postojowych;
- 3) rozbiórce pozostałości budynków przemysłowych o dawnej funkcji magazynowo-produkcyjno-biurowej;
- 4) rozbiórce istniejącej trafostacji przy północnej granicy nieruchomości;
- 5) utworzeniu terenów zielonych w formie zieleni niskiej, w postaci trawników i krzewów oraz zieleni w donicach; uzyskana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia wymieniona w § 7 pkt 3 lit. b stwierdza przewidywaną wycinkę 24 drzew z kompensacją przyrodniczą za wycięte drzewa w stosunku 1:2;
- 6) budowie nowych odcinków i przebudowie istniejących instalacji i sieci infrastruktury technicznej;

- a) ciepłej,
- b) kanalizacji ogólnospławnej,
- c) wodnej,
- d) elektrycznej,
- e) teletechnicznej i informatycznej,
- f) innych niezbędnych do realizacji inwestycji.

§ 6. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu. Inwestycja wyposażona będzie w następujące media:

- 1) instalacja elektroenergetyczna – zasilanie odbywać się będzie zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw PGE Dystrybucja S.A. z dnia 16 grudnia 2019 r., projektuje się dwie stacje transformatorowe SN/NN – pierwsza z nich obsługiwać będzie budynek mieszkalny wraz z garażami podziemnymi i stanowić będzie rezerwę na cele ppoż. dla zasilania drugiej stacji transformatorowej, a druga stacja transformatorowa zasilać będzie istniejące budynki na działkach nr 77/26 i 77/29, obręb S-9 oraz będzie rezerwą na cele ppoż. dla zasilania pierwszej stacji transformatorowej – stacje zlokalizowane będą na kondygnacji garażu podziemnego przy północnej granicy terenu, planowane jest również wykonanie instalacji oświetlenia zewnętrznego;
- 2) instalacja telekomunikacyjna – istniejąca kanalizacja teletechniczna zostanie zlikwidowana, projektuje się nowe przyłącze telekomunikacyjne od strony ul. Sienkiewicza, które zapewni normatywny dostęp do infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) instalacja kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej – odprowadzenie wód opadowych i ścieków sanitarnych odbywać się będzie zgodnie z opinią Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. WTT.423.296.2019/T/JW./TK w formie kanalizacji ogólnospławnej, która będzie podłączona do istniejącego przyłącza kanalizacji ogólnospławnej przy południowo-wschodnim narożu terenu;
- 4) sieć wodociągowa wody użytkowej i do celów ppoż. – doprowadzenie wody do projektowanego budynku odbywać się będzie zgodnie z opinią Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. WTT.423.296.2019/T/JW./TK, sieć zrealizowana zostanie poprzez budowę sieci wodociągowej połączonej z miejską siecią wodociągową Ø 150 mm zlokalizowaną w ul. Sienkiewicza i odchodzące od niej przyłącza, opomiarowanie zużycia wody dla całego obiektu będzie wykonane w wydzielonym pomieszczeniu na kondygnacji -1 garażu podziemnego;
- 5) sieć ciepłownicza – ciepło na potrzeby grzewcze i przygotowania ciepłej wody użytkowej uzyskane będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej biegnącej w ul. Sienkiewicza, zgodnie z promesą HN/AW/4871/2019 Veolia Energia Łódź S.A., przyłącze zlokalizowane będzie od strony północno-wschodniej i zostanie doprowadzone do pomieszczenia węzłów ciepłych na kondygnacji -1 garażu podziemnego.

§ 7. 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 postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów:
 - a) woda z wodociągu miejskiego – 4 401 m³ na miesiąc,

- b) ścieki do kanalizacji miejskiej – 4 401 m³ na miesiąc, ścieki sanitarne będą odprowadzane bezpośrednio do miejskiej sieci ogólnospławnej przez istniejące przyłącze ogólnospławne,
 - c) ciepło z sieci miejskiej – 2 269 kW,
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej – 1 000 kW,
 - e) wody opadowe będą częściowo retencjonowane w zbiorniku retencyjnym pod rampą w garażu podziemnym, a częściowo odprowadzane bezpośrednio do miejskiej sieci ogólnospławnej, natomiast wody opadowe z parkingu i terenu utwardzonego przed odprowadzeniem do sieci miejskiej będą podczyszczone w separatorze ropopochodnym,
 - f) łączna liczba co najmniej 381 miejsc postojowych będzie sumą 46 miejsc naziemnych i 335 miejsc zlokalizowanych w garażu wielopoziomowym,
 - g) składowanie odpadów stałych będzie odbywać się w miejscach wbudowanych w budynek, na poziomie terenu, wyposażonych w system wentylacji mechanicznej;
- 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:
 - lokalizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego w odległości ok. 53 m od zabytkowego budynku dawnej przędzalni Markusa Silbersteina, w układzie trzech skrzydeł równoległych do ww. budynku i wysokości 8 kondygnacji do 24 m połączonych od północy dwoma łącznikami o wysokości 4 kondygnacji, gabaryty poziome zabudowy nie przekraczają płaszczyzny szczytów ww. budynku zabytkowego,
 - miejsca postojowe zostaną zapewnione w jednokondygnacyjnym garażu w części podziemnej budynku mieszkalnego i jednokondygnacyjnym garażu podziemnym zlokalizowanym pod terenem pomiędzy budynkiem mieszkalnym, a zabytkowym budynkiem dawnej przędzalni, w jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz jako naziemne,
 - zostanie wybudowany układ komunikacyjny, pieszy i kołowy zapewniający dojazd mieszkańcom i spełniający wymogi ppoż.,
 - tereny zielone tworzyć będzie zieleń niska w postaci trawników i krzewów, w tym miejsca rekreacji i plac zabaw w dziedzińcach oraz skwer od strony dawnej przędzalni,
 - ukształtowanie terenu jest zbliżone do płaskiego – rzędne terenu wahają się od 196,34 m n.p.m. w narożu południowo-wschodnim do 198,93 m n.p.m. w północno-zachodnim
 - planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy – określa się zabudowę wolnostojącą z przeznaczeniem na funkcję mieszkalną wielorodzinną z garażem podziemnym;
- 3) określa się 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, Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922):
- a) inwestycja posiada następujące charakterystyczne parametry techniczne:

- powierzchnia terenu inwestycji wynosi: 18 778 m²,
- powierzchnia zabudowy: do 4,7 tys. m²,
- powierzchnia utwardzona: do 6,4 tys. m²,
- powierzchnie utwardzone ażurowe: do 1,1 tys. m²,
- powierzchnia biologicznie czynna: powyżej 5,1 tys. m² – na terenie (z uwzględnieniem zieleni na płycie garażowej, na gruncie, dróg ażurowych i dachów zielonych),
- wysokość zabudowy: dla części zabudowy zorientowanych równolegle do ul. Piotrkowskiej – 8 kondygnacji do 24 m, dla ich łączników – 4 kondygnacje,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: płaskie do 2°,
- kubatura: do 100,6 tys. m³,

b) zgodnie z Kartą informacyjną przedsięwzięcia dla decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia Nr 49/U/2019, znak: DPS-OŚR-I.6220.127.2019 wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 8 listopada 2019 r., „planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) tj. garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć w pkt. 50, 52-55 i 57 ww. rozporządzenia wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, dla których uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane i przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne; po zakończeniu procesu inwestycyjnego inwestycja będzie źródłem emisji hałasu w porze daytimej i nocnej – oprócz samochodów, lekkich i ciężkich w porze daytimej i tylko lekkich w porze nocnej, źródłami hałasu będą projektowane zewnętrzne źródła hałasu w postaci urządzeń wentylacji bytowej; teren objęty zamierzeniem położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55, 471 i 1378); oceniając przyjęte założenia projektowe, a także zastosowane działania minimalizujące, organ wydający ww. decyzję stwierdził, że inwestycja nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze; ponadto stwierdził brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdza się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na realizację celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 i 784); w konkluzji Karty informacyjnej uznano, że eksploatacja projektowanego przedsięwzięcia nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności, a także stwierdzono brak transgranicznego oddziaływania na środowisko oraz, że nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej; w ww. decyzji wskazano zakresy oddziaływania na środowisko w fazie budowy oraz eksploatacji, w tym emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawanie ścieków bytowych i odpadów, wynikające z zapotrzebowania na wodę do celów socjalnych, energię elektryczną dla gospodarstw mieszkalnych, energię cieplną dla ogrzania budynków, a w konkluzji decyzja stwierdza, że realizacja inwestycji nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a także brak potrzeby ustanawiania środowiskowych uwarunkowań w zakresie oddziaływania

na: obszary Natura 2000, środowisko przyrodnicze, obiekty zabytkowe objęte rejestrem lub ewidencją zabytków.

§ 8. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową mają być zlokalizowane na następującej nieruchomości i części nieruchomości, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- 1) działka nr 77/28, obręb S-9 – KW LD1M/00291886/4;
- 2) działka nr 77/26, obręb S-9 – KW LD1M/00094318/1;
- 3) działka nr 77/27, obręb S-9 – KW LD1M/00094318/1.

§ 9. Na następującej nieruchomości i części nieruchomości:

- 1) działka nr 76/8, obręb S-9 – KW LD1M/00094377/2;
- 2) działka nr 76/18, obręb S-9 – KW LD1M/00295287/3

– 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.

§ 10. Na następującej nieruchomości i części 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, inwestycja wymaga zajęcia terenów dróg publicznych na potrzeby realizacji sieci uzbrojenia terenu:

- 1) działka nr 76/8, obręb S-9 – KW LD1M/00094377/2;
- 2) działka nr 76/18, obręb S-9 – KW LD1M/00295287/3.

§ 11. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) projektowana inwestycja mieszkaniowa sklasyfikowana została, jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; wnioskodawca uzyskał decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych nr 49/U/2019, wydaną przez Prezydenta Miasta Łodzi, znak: DPS-OŚR-I.6220.127.2019, z dnia 8 listopada 2019 r.;
- 2) inwestycja znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej na odcinku od al. Piłsudskiego/al. Mickiewicza do ul. Pabianickiej pod nr. rej. A/98 z dnia 15 czerwca 2012 r.; inwestycja znajduje się w granicy zabytkowego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pn. Osada Łódka, ujętego w gminnej ewidencji zabytków; działka nr 77/26 wpisana jest do rejestru zabytków jako otoczenie zabytkowej tkalni Spółki Akcyjnej Wyrobów Wełnianych i Bawełnianych Marcusa Silbersteina pod nr. rej. A/148 z dnia 24 lutego 2014 r.; inwestycja jest realizowana na terenie uznanym za Pomnik Historii i określony wpisem „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”; od zachodu teren inwestycji sąsiaduje z istniejącymi budynkami, oddzielającymi go od ul. Piotrkowskiej, a główną bryłę tej zabudowy stanowi budynek dawnej przędzalni Markusa Silbersteina, wpisany do rejestru zabytków jako przykład przemysłowej architektury dawnej Łodzi – obecnie w budynku i jego otoczeniu prowadzone są prace konserwatorskie, natomiast budynki o dawnej funkcji magazynowo-produkcyjno-biurowej zgodnie z oświadczeniem inwestora objęto decyzjami o rozbiórce Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z dnia 28 stycznia 2011 r. oraz Prezydenta Miasta Łodzi nr UA.II/55/11 z dnia

31 stycznia 2011 r.; możliwość zabudowy przedmiotowego terenu określono pismem Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13 lutego 2018 r. znak WUOZ-AC.5183.2018.AK, zmienionym pismem z dnia 15.02.2018 r.

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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

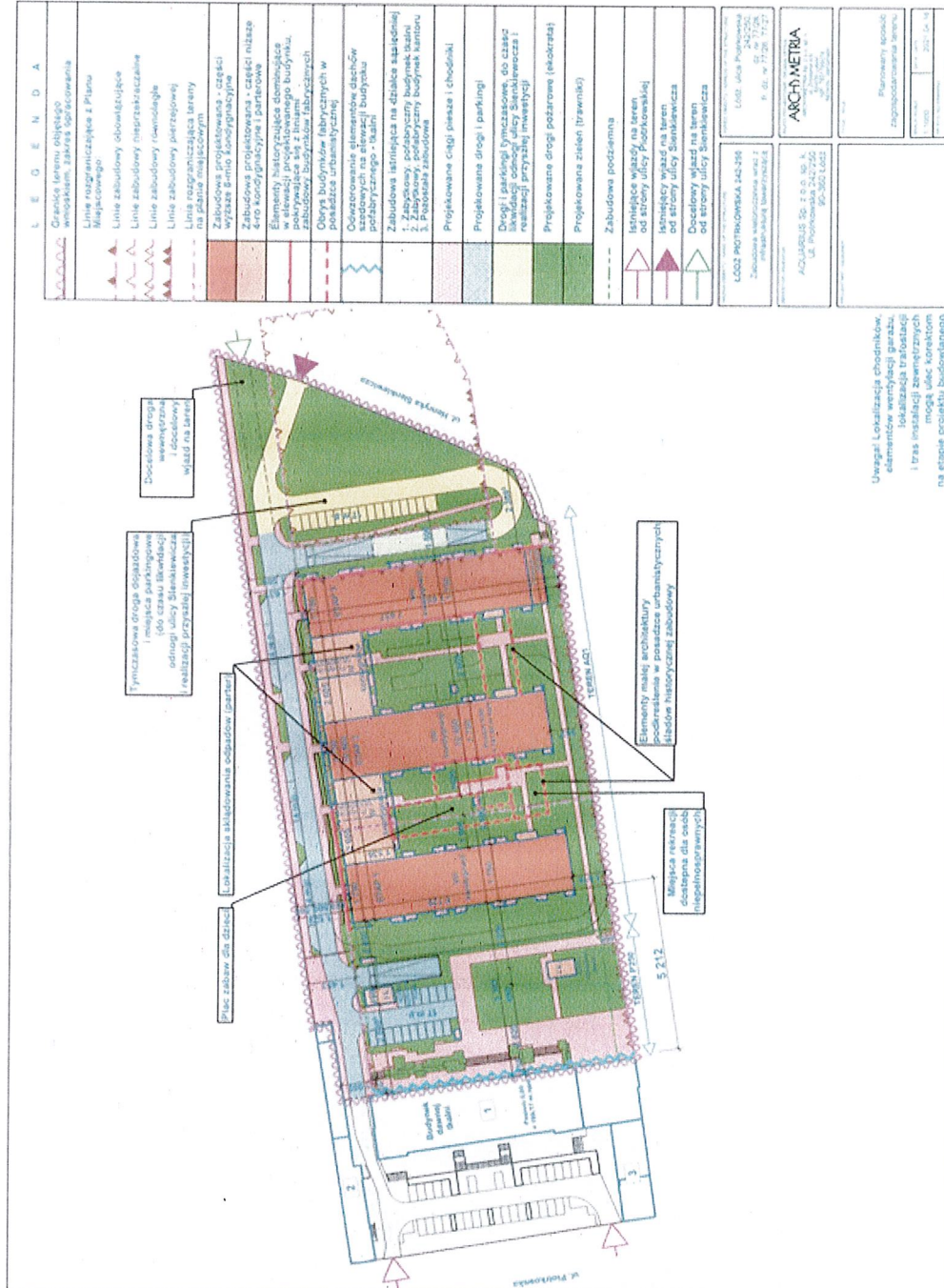
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIV/1375/21
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 23 czerwca 2021 r.

Planowane zagospodarowanie terenu



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łodzi

Małgorzata Koleszewska