

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2021 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej
przy ul. Augustów bez numeru 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 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 VARITEX sp. z o.o., sp.k. z siedzibą przy ul. Żeromskiego 96 w Łodzi – lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Augustów bez numeru w Łodzi, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do uchwały sporządzonym na mapie w skali 1:1000, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w poziomie -1 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości złożonej z działek nr 199/27 i 199/28 w obrębie W-19 i z działek nr 78/11 i 78/13 w obrębie W-34 oraz lokalizację inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie sieci kanalizacji deszczowej na częściach nieruchomości złożonych z działek nr: 78/11, 78/12, 78/13 i 78/14 w obrębie W-34 i działki nr 199/29 w obrębie W-19, a także na budowie sieci energetycznej na nieruchomościach i częściach nieruchomości złożonych z działek nr: 183/23, 199/26, 187/55, 186/72 i 230 w obrębie W-19.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 4500 m² i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 9100 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 80 i maksymalną liczbę mieszkań – 166.

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

- 1) teren, obecnie w stanie niezagospodarowanym i zdegradowanym, bez naniesień kubaturowych, nieogrodzony, o nieznacznym zróżnicowaniu wysokościowym i posiadający dwa zjazdy z ul. Augustów, zostanie przeznaczony na zabudowę złożoną z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w poziomie -1 wraz z zagospodarowaniem terenu urządzeniami parkingów zewnętrznych, utwardzonych ciągów pieszo-jezdnym, chodników, wjazdów z ul. Augustów, zieleni niskiej, placu zabaw i miejsca gromadzenia odpadów stałych;
- 2) istniejące uzbrojenie terenu, na które składa się: kolektor deszczowy kD 800 wzdłuż wschodniej granicy, doziemna sieć energetyczna niskiego napięcia wzdłuż zachodniej granicy południowej części terenu, doziemna sieć energetyczna wysokiego napięcia przecinająca teren w środkowej części oraz fragmenty doziemnej instalacji oświetlenia terenu, ulegnie zmianom obejmującym: przebudowę istniejącego kolektora deszczowego

w nowym przebiegu zlokalizowanym na działkach drogowych wzdłuż ul. Augustów, likwidację pozostałości instalacji oświetlenia terenu, natomiast pozostawieniu podlega istniejąca doziemna sieć energetyczna wysokiego napięcia przebiegająca przez teren w kierunku wschód-zachód w środkowej części działki oraz doziemna sieć energetyczna niskiego napięcia zasilająca oświetlenie terenu wiat parkingowych na działce sąsiedniej, ponadto inwestycja obejmuje usunięcie kolizji i budowę infrastruktury technicznej z przyłączami:

- a) elektrycznej,
- b) wodnej na cele bytowo-gospodarcze i wewnętrznej ochrony ppoż.,
- c) kanalizacji sanitarnej,
- d) kanalizacji deszczowej,
- e) ciepłej.

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

- 1) instalacja wody – podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej na działkach nr 199/26 i 183/23, obręb W-19, z przyłączem zlokalizowanym po północnej stronie terenu inwestycji zakończonym studnią wodomierzową na działce nr 199/27, obręb W-19 i z zapewnieniem poboru wody na cele bytowo-gospodarcze oraz wewnętrznej ochrony ppoż.; wnioskodawca uzyskał warunki przyłączenia, wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.424.2987.2020/W/MP z dnia 17.11.2020 r.;
- 2) instalacja sanitarna – ścieki bytowe z budynków objętych wnioskiem odprowadzane będą do sieci miejskiej w ul. Sacharowa za pośrednictwem przyłącza zlokalizowanego na działce nr 187/55, obręb W-19, graniczącej z zachodnią granicą terenu inwestycji, na podstawie uzyskanej zgody właściciela ww. działki – pismo OE/ZS/4328/2018 z dnia 29.11.2018 r., z odprowadzeniem ścieków bytowych w ilości równej ilości pobranej wody; wnioskodawca uzyskał warunki przyłączenia, wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.424.2987.201920/W/MP z dnia 17.11.2020 r.;
- 3) instalacja wody deszczowej – wody opadowe odprowadzane będą do przebudowanego kanału deszczowego w ul. Augustów poprzez dwa przyłącza: przy wjeździe głównym i przy zjeździe w południowo-wschodnim narożu terenu, w ilości 35 dm³/s z zagospodarowaniem pozostałej ilości wód deszczowych na terenie inwestycji; wnioskodawca uzyskał warunki przyłączenia, wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.424.2987.2020/W/MP z dnia 17.11.2020 r. i warunki przebudowy kanału deszczowego – pismo Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.423.614.2020/T/KB z dnia 14.10.2020 r.;
- 4) instalacja c.o. – ciepło systemowe zostanie zapewnione przez przyłączenie do sieci ciepłowniczej 2xDn200 zlokalizowane po wschodniej stronie ul. Augustów na działce nr 83/6 z punktem podłączenia wyznaczonym pomiędzy punktami złamań c-5 i c-6, a następnie prowadzeniem przyłącza wzdłuż północnej granicy działki nr 83/4, przez południowy narożnik działki nr 83/3, obręb W-34, oraz przez działki drogowe nr 78/7 i 78/9, obręb W-34 – na teren planowanej inwestycji; wnioskodawca uzyskał warunki przyłączenia, wydane przez VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A. Zakład Sieci Ciepłej w Łodzi nr 406/20 z dnia 03.12.2020 r.;
- 5) instalacja elektroenergetyczna – zasilanie planowanych budynków mieszkalnych będzie realizowane poprzez projektowane przyłącza kablowe od miejsca przyłączenia do linii ogrodzenia/granicy działki nr 78/11, obręb W-34 od strony ul. Augustów, miejsce przyłączenia zlokalizowane jest w stacji transformatorowej nr 72-1326 w bloku nr 368 przy ul. Sacharowa 77; wnioskodawca uzyskał warunki techniczne przyłączenia, wydane przez PGE Dystrybucja S.A. w Łodzi nr 20-D7/WP/04643 z dnia 16.11.2020 r. oraz nr 20-D7/WP/04645 z dnia 16.11.2020 r.

§ 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 dla budynków:
 - a) woda z wodociągu miejskiego – 58,0 m³ na dobę,
 - b) ścieki do kanalizacji miejskiej – 58,0 m³ na dobę,
 - c) ciepło z sieci miejskiej – 612 kW,
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej – 404 kW,
 - e) wody opadowe z terenu inwestycji w ilości do 25 dm³/s będą odprowadzane do przebudowanego odcinka kanału deszczowego d=0,8 m (usunięcie kolizji z projektowanymi budynkami mieszkalnymi), a pozostałe ilości wód deszczowych zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji,
 - f) ścieki sanitarne będą odprowadzane do kanału sanitarnego D=0,25 m zlokalizowanego przy ul. Andrzeja Sacharowa,
 - g) łączna liczba miejsc postojowych: minimalna – 120, maksymalna – 150, tzn. 1,5 miejsca parkingowego/mieszkanie zależnie od ilości mieszkań, w całości na terenie inwestycji, będzie sumą miejsc naziemnych i miejsc w garażu na poziomie -1 w obu budynkach,
 - h) odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania na podstawie stosownej umowy pomiędzy wspólnotą a odbiorcą;
- 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:
 - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w poziomie -1 i parkowaniem piętrowym przy użyciu urządzeń mechanicznych,
 - budowa parkingów zewnętrznych, utwardzonych ciągów pieszo-jezdných, chodników wzdłuż ul. Augustów i wjazdów z ul. Augustów,
 - utworzenie zieleni niskiej, placu zabaw i miejsca gromadzenia odpadów stałych,
 - wyposażenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5
 - planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy: określa się nową zabudowę wolnostojącą z przeznaczeniem na funkcję mieszkalną wielorodzinną z garażem wbudowanym w poziomie -1;
- 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 8727 m²,
 - powierzchnia zabudowy: do 2,1 tys. m²,
 - powierzchnia utwardzona: do 4,5 tys. m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna: powyżej 2,43 tys. m²,
 - wysokość zabudowy: do 25 m,
 - liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem): do 8,
 - kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: płaski – 0°,

- kubatura: do 45 tys. m³,
- liczba/powierzchnia miejsc parkingowych: od 120 m.p./1500 m² do 250 m.p./3125 m² (zależnie od liczby mieszkań wg wskaźnika minimum 1,5 m.p./mieszkanie),

b) projektowana inwestycja mieszkaniowa nie została sklasyfikowana jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ jej parametry: powierzchnia zabudowy mieszkaniowej mniejsza niż 4 ha, powierzchnie parkingów mniejsze niż 5 tys. m² i długość dróg mniejsza niż 1 km – nie przekraczają określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839).

§ 8. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową mają być zlokalizowane na następującej nieruchomości, wskazanej według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na którą składają się:

- 1) działka nr 199/27, obręb W-19, KW
- 2) działka nr 199/28, obręb W-19, KW
- 3) działka nr 78/11, obręb W-34, KW
- 4) działka nr 78/13, obręb W-34, KW

§ 9. Na następujących nieruchomościach i częściach nieruchomości:

- 1) działka nr 78/7, obręb W-34, KW
- 2) działka nr 78/9, obręb W-34, brak KW – droga powiatowa ul. Augustów,
- 3) działka nr 78/12, obręb W-34, KW
- 4) działka nr 78/14, obręb W-34, KW
- 5) działka nr 83/3, obręb W-34, KW
- 6) działka nr 83/4, obręb W-34, KW
- 7) działka nr 83/6, obręb W-34, KW
- 8) działka nr 183/23, obręb W-19, KW
- 9) działka nr 187/57, obręb W-19, KW
- 10) działka nr 186/72, obręb W-19, KW
- 11) działka nr 186/73, obręb W-19, KW
- 12) działka nr 187/55, obręb W-19, KW
- 13) działka nr 199/26, obręb W-19, KW
- 14) działka nr 199/29, obręb W-19, KW
- 15) działka nr 230, obręb W-19, KW – stan wg katastru nieruchomości (działka nr 230 powstała po scaleniu działek o numerach: 198/76, 198/77 i 198/82 o łącznej pow. 2.1233 ha i nie została ujawniona w ww. księdze wieczystej)

– 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 następujących nieruchomościach i częściach 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 78/7, obręb W-34, KW
- 2) działka nr 78/9, obręb W-34, brak KW – droga powiatowa ul. Augustów;
- 3) działka nr 78/12, obręb W-34, KW

- 4) działka nr 78/14, obręb W-34, KW
- 5) działka nr 83/3, obręb W-34, KW
- 6) działka nr 183/23, obręb W-19, KW
- 7) działka nr 186/72, obręb W-19, KW
- 8) działka nr 186/73, obręb W-19, KW
- 9) działka nr 199/29, obręb W-19, KW

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

1) w zakresie ochrony środowiska:

a) projektowana inwestycja mieszkaniowa nie została sklasyfikowana jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) w związku z opinią Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi, uzyskaną wobec braku wymogu uzyskania decyzji środowiskowej, prognozującą obniżenie komfortu akustycznego planowanych budynków ponadnormatywnym hałasem komunikacyjnym przekraczającym poziomy dopuszczalny co najmniej o 10 dB, budynek wymaga prawidłowego zabezpieczenia akustycznego pomieszczeń, przez uwzględnienie na etapie projektu wymogów § 326 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351) w zakresie:

- poziomu hałasu oraz drgań przenikających do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, który nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach dotyczących ochrony przed hałasem pomieszczeń,
- przegród zewnętrznych i wewnętrznych w budynkach mieszkalnych oraz ich elementów, które powinny mieć izolacyjność akustyczną nie mniejszą od podanej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, wyznaczonej zgodnie z Polskimi Normami określającymi metody pomiaru izolacyjności akustycznej w budynkach, w odniesieniu do izolacyjności: ścian zewnętrznych i okien w przegrodach zewnętrznych – od dźwięków powietrznych;

2) na terenie objętym granicami wniosku nie znajdują się obiekty budowlane objęte ochroną konserwatorską i teren wniosku nie jest objęty obszarową formą ochrony konserwatorskiej.

§ 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.

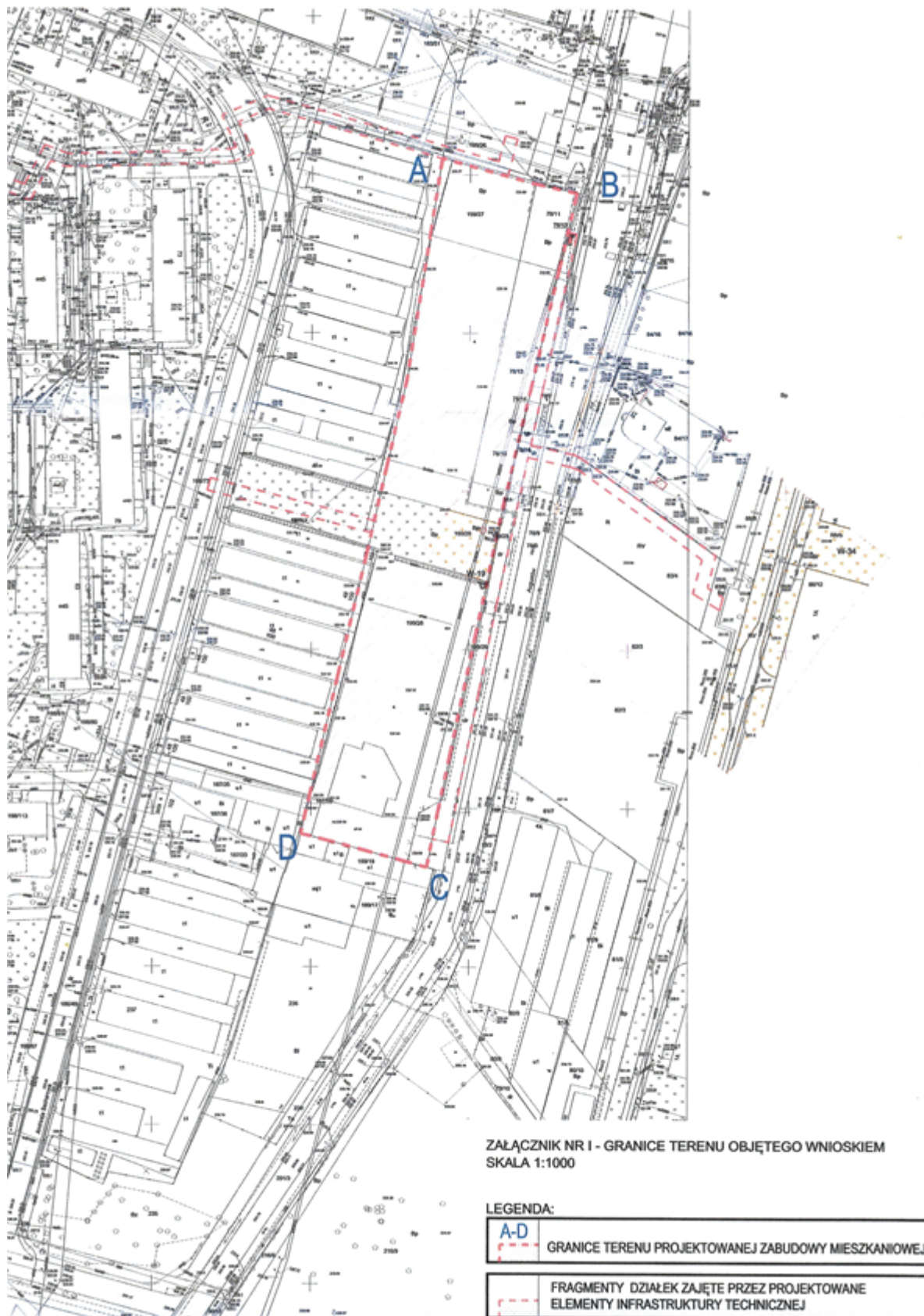
**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową



z dnia

Planowany sposób zagospodarowania terenu



UZASADNIENIE

Prezes Zarządu inwestora VARITEX sp. z o. o., sp. k., z siedzibą pod adresem ul. Stefana Żeromskiego 96, 90 – 550 Łódź, pismem w dniu 23.12.2020 r. wystąpił za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi - Biura Architekta Miasta w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi do Rady Miejskiej w Łodzi z wnioskiem, zmodyfikowanym w dniu 2.02.2021 r. i w dniu 8.04.2021 r., o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomościach położonych w Łodzi przy ul. Augustów bez numeru, na działkach ewidencyjnych numer: 199/27 i 199/28, w obrębie W-19 oraz 78/11 i 78/13, w obrębie W-34, a także o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszącej na działkach ewidencyjnych o numerach: 78/11, 78/12, 78/13 i 78/14, w obrębie W-34 oraz działce nr 183/23, 199/26 i 199/29, w obrębie W-19. Planowana inwestycja mieszkaniowa polega na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w poziomie -1 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, natomiast inwestycja towarzysząca polega na budowie sieci energetycznej i przebudowie sieci kanalizacji deszczowej kolidującej z budynkami.

W dniu 24.12.2020 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 29.12.2020 r. w lokalnej prasie codziennej pojawiła się informacja o wpływie przedmiotowego wniosku wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag.

W wyniku powiadomienia organów opiniujących i uzgadniających przedmiotowy wniosek wpłynęły następujące odpowiedzi:

- uchwała Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w sprawie opinii do przedmiotowego wniosku – opinia pozytywna z zaleceniem, aby potrzeby parkingowe inwestycji znajdowały się wyłącznie na terenie należącym do inwestora bez przenoszenia tej funkcji poza lokalizację inwestycji;
- pismo Zarządu Dróg i Transportu, w którym:
 - akceptuje jedynie lokalizację sieci kanalizacji deszczowej, pomijając wszystkie pozostałe zagadnienia lokalizacyjne wniosku, w tym m. in. kwestie zjazdów będące w wyłącznej kompetencji ZDiT oraz przejścia projektowanej infrastruktury technicznej przez działki dróg publicznych ul. Augustów i ul. Sacharowa i wobec braku stanowiska ZDiT w odniesieniu
 - do ogółu wniosku przez zawężenie opinii do wskazanego w opinii zakresu, wątpliwość może pozostawiać niepodanie opinii zarządcy drogi np. w zakresie zjazdów, przejścia projektowanej infrastruktury technicznej przez działki dróg publicznych ul. Augustów i ul. Sacharowa oraz wpływu inwestycji na organizację ruchu na skrzyżowaniu ulic Rokicińskiej i Augustów.
 - Jednak w świetle art. 7 ust. 15 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), zwanej dalej specustawą pomimo, że ZDiT nie wydał uzgodnienia, o które wystąpiono na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 3, a tylko zaopiniował wniosek w określonym zakresie, wobec pozytywnej treści opinii oraz nieprzedstawienia odmowy uzgodnienia wniosku i niepodania uwag do zakresu pominiętego opinią – wniosek uznano za uzgodniony. Ustawa nie przewiduje trybu wystąpienia o wyjaśnienie lub uzupełnienie stanowiska;

- opinia Łódzkiego Ośrodka Geodezji o braku zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu;
- pismo Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi informujące, aby przy przedmiotowej inwestycji 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 dot. zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej (w szczególności § 5 oraz § 12 wskazanego rozporządzenia oraz, że planowana inwestycja nie znajduje się w zasięgu oddziaływania ewentualnych skutków awarii zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR);
- pozytywna opinia Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego pod względem wymagań higieniczno – zdrowotnych;
- opinia Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi stwierdzająca, że należy powtórnie przeanalizować zasadność zabudowy wielorodzinnej we wnioskowanej przez firmę Varitex lokalizacji w odniesieniu do bardzo restrykcyjnych wymagań prawnych akustyki budowlanej, z uwagi na prognozującą obniżenie komfortu akustycznego planowanych budynków ponadnormatywnym hałasem komunikacyjnym przekraczającym poziomy dopuszczalne co najmniej o 10 dB i uwagą, że budynek wymaga prawidłowego zabezpieczenia akustycznego pomieszczeń, przez uwzględnienie na etapie projektu wymogów § 326 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351) w zakresie:
 - poziom hałasu oraz drgań przenikających do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach dotyczących ochrony przed hałasem pomieszczeń,
 - w budynkach mieszkalnych przegrody zewnętrzne i wewnętrzne w oraz ich elementy powinny mieć izolacyjność akustyczną nie mniejsza od podanej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, wyznaczonej zgodnie z Polskimi Normami określającymi metody pomiaru izolacyjności akustycznej w budynkach, w odniesieniu do izolacyjności: ścian zewnętrznych i okien w przegrodach zewnętrznych – od dźwięków powietrznych
- opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi o braku uwag i wniosków;
- pismo Zarządu Województwa Łódzkiego (Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi) o braku możliwości przeprowadzenia oceny i zaopiniowania projektu z uwagi na fakt, iż BPP nie posiada audytu krajobrazowego;

Ww. pisma zostały wysłane do Wnioskodawcy.

W ustawowym terminie nie wpłynęły uzgodnienia i opinie, właściwe według specustawy dla terenu inwestycji:

- uzgodnienie Zarządu Dróg i Transportu, co do którego zgodnie z Art. 7 ust 15 nieprzedstawienie stanowiska w terminie 21 od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za uzgodnienie wniosku
oraz

- opinia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- opinia Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi,
- opinia Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej,
- opinia Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego / Dyrektor Delegatura w Katowicach,

co do których zgodnie z Art. 7 ust 13 nieprzekazanie opinii w terminie 21 od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń.

Jednocześnie, w toku postępowania i analizy wniosku, stwierdzono błędy merytoryczne wniosku polegające na podaniu przez wnioskodawcę dziesięciokrotnie zawyżonej wielkości kubatury budynków, co wynikało z załączonych rysunków oraz błędnym przeliczeniu wskaźnika ilości miejsc parkingowych na mieszkanie. Wnioskodawca został poinformowany o błędach niezwłocznie w dniu 1.02.2021 r. i w dniu 2.02.2021 r. wniósł korektę wniosku w ww. zakresie. Zgodnie z wymogami ustawy, wobec modyfikacji wniosku, korektę opublikowano na stronie BIP i ponowiono procedurę zbierania uzgodnień, opinii i uwag. W ustawowym terminie ponownie wpłynęły opinie:

- opinia Łódzkiego Ośrodka Geodezji o braku zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu;

- pismo Zarządu Województwa Łódzkiego (Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi) o braku możliwości przeprowadzenia oceny i zaopiniowania projektu, z uwagi na fakt, iż BPP nie posiada audytu krajobrazowego;

- uchwała Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w sprawie opinii do przedmiotowego wniosku – opinia pozytywna;

- opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi o braku uwag i wniosków;

- pozytywna opinia Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego pod względem wymagań higieniczno – zdrowotnych;

- opinia Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi o sentencji jak w poprzedniej ww. opinii i braku zastrzeżeń.

Po ponownym zebraniu opinii, uzgodnień i uwag ww. pisma zostały wysłane do Wnioskodawcy.

W ustawowym terminie nie wpłynęły uzgodnienia i opinie, właściwe według specustawy dla terenu inwestycji:

- uzgodnienie Zarządu Dróg i Transportu, co do którego zgodnie z Art. 7 ust 15 nieprzedstawienie stanowiska w terminie 21 od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za uzgodnienie wniosku

oraz

- opinia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- opinia Urzędu Miasta Łodzi, Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa,
- opinia Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi,
- opinia Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej,
- opinia Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego / Dyrektor Delegatura w Katowicach,

co do których zgodnie z Art. 7 ust 13 nieprzekazanie opinii w terminie 21 od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń.

Stwierdzono kolejne błędy merytoryczne wniosku polegające między innymi na podaniu przez wnioskodawcę błędnego numeru jednej z działek pod projektowanym przebiegiem przyłączy wody i kanalizacji oraz wskazaniu niewłaściwych działek i pominięciu niektórych działek w informacji dotyczącej wymogów art. 35 i art. 38 ustawy, co wynikało z konfrontacji tekstu wniosku z załączonym rysunkiem sporządzonym na mapie. Wnioskodawca został poinformowany o błędach niezwłocznie w dniu 22.03.2021 r. i jak ustalono z Wnioskodawcą błąd numeru działki wynikał z błędu pisma w sprawie warunków przyłączenia wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji. W dniu 8.04.2021 r. Wnioskodawca ponownie wniósł korektę wniosku w ww. zakresie korygując jednocześnie niektóre parametry charakterystyczne inwestycji – dane o powierzchni, kubaturze i ilości miejsc postojowych zostały zaokrąglone lub podane w przedziałach liczbowych zależnych od ilości zrealizowanych mieszkań oraz rozszerzając zakres inwestycji towarzyszącej o budowę przyłącza energetycznego. Zgodnie z wymogami ustawy, wobec modyfikacji wniosku, korektę ponownie opublikowano na stronie BIP i ponowiono procedurę zbierania uzgodnień, opinii i uwag. W ustawowym terminie ponownie wpłynęły opinie:

- opinia Łódzkiego Ośrodka Geodezji o braku zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu;
- opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi o braku uwag i wniosków;
- pismo Zarządu Województwa Łódzkiego (Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi) o braku możliwości przeprowadzenia oceny i zaopiniowania projektu, z uwagi na fakt, iż Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego;
- opinia Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi o sentencji jak w pierwotnej ww. opinii i braku zastrzeżeń.

Ww. pisma zostały wysłane do Wnioskodawcy.

W ustawowym terminie nie wpłynęły uzgodnienia i opinie, właściwe według specustawy dla terenu inwestycji:

- uzgodnienie Zarządu Dróg i Transportu, co do którego zgodnie z Art. 7 ust 15 nieprzedstawienie stanowiska w terminie 21 od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za uzgodnienie wniosku
oraz
- opinia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- opinia Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi,
- opinia Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej,

- opinia Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego / Dyrektor Delegatura w Katowicach,
- opinia Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Łodzi,
- opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (po terminie ustawowym przekazano pozytywną opinię – Uchwała nr 12/V/2021 Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej z dnia 26 kwietnia 2021 r.,
- opinia Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego pod względem wymagań higieniczno – zdrowotnych (po terminie ustawowym wpłynęła pozytywna opinia),

co do których zgodnie z Art. 7 ust 13 nieprzekazanie opinii w terminie 21 od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń.

Do projektu uchwały, zgodnie z Art. 7 ust. 17 specustawy, dołączone zostały uzyskane opinie i uzgodnienia. Z ich treści wynika, że podmioty opiniujące lub uzgadniające nie wniosły sprzeciwu wobec planowanej inwestycji.

W trakcie trwania procedur nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku.

Na obszarze obejmującym teren wniosku obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rokicińskiej i Augustów oraz torów PKP - uchwała Nr XXII/478/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2007 r., w którym teren objęty wnioskiem przeznaczony jest na tereny parkingowo - usługowe (KPU). Wobec powyższego do projektu uchwały, zgodnie z Art. 7 ust. 17 specustawy, dołączone zostało opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko sporządzone do ww. planu miejscowego. W zakresie przeznaczenia terenu wnioski jest rozbieżny z ustaleniami ww. planu miejscowego. Załączona do projektu uchwały Prognoza oddziaływania na środowisko i Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazuje za zasadne w przypadku lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej - zachowanie stref ochronnych od ciągów komunikacyjnych o dużej uciążliwości akustycznej, których hałas znacząco przekracza dopuszczalne normy. Strefy wyznaczone w planie miejscowym w postaci linii zabudowy nie zostały uwzględnione we wniosku inwestora – zabudowę zlokalizowano bliżej.

Wnioskodawca złożył oświadczenie opisane w Art. 7 ust. 8 pkt 2) ww. specustawy , że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 specustawy i które mają ustawowe pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi.

Wnioskodawca we wniosku wykazał spełnienie wymogu Art. 5 ust. 3 specustawy w zakresie braku sprzeczności inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz braku sprzeczności inwestycji z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego następująco:

Teren inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które zostało przyjęte Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. z późniejszymi zmianami, przedmiotowe działki nr 199/27, 199/28, 78/11, 78/13 zakwalifikowano do strefy ogólno-miejskiej I jednostki funkcjonalno – przestrzennej M1: Tereny wielkich zespołów mieszkaniowych. Planowana koncepcja spełnia zapisy Studium dotyczące:

- struktury przestrzennej – jako m. in. uzupełnienie istniejących struktur przestrzennych,
- kształtowania zieleni przez zapewnienia dostępu do parku w odległości do 1000 m,

- wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów - z powierzchnią biologicznie czynną min. 25 %,
- wysokości nowej zabudowy – z maksymalną wysokością 21 m i przewyższeniami nie wyżej niż 25 m,
- komunikacji – przez zaplanowanie nowych ciągów pieszo – jezdnych oraz pieszych na terenie opracowania,
- polityki parkingowej – przez zapewnienie 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie,
- działań operacyjnych – przez zapewnienie dostępu do usług podstawowych, zmniejszenie udziału niezagospodarowanych przestrzeni międzyblokowych z wyznaczeniem terenów zieleni urządzonej i zapewnieniem dostępu do terenów zieleni urządzonej.

Wniosek inwestora odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy, tzn jest zgodny z:

- uchwałą Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi;
- uchwałą Nr III/59/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi,

spełniając warunki ww. aktów prawnych w następujący sposób:

art. 17 ust. 1 specustawy

- 1) Inwestycja ma bezpośrednio dostęp do drogi publicznej – ul. Augustów poprzez istniejące zjazdy;
- 2) Inwestycja posiada zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej ścieków sanitarnych i deszczowych – pismo Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o, znak: WTT.424.989.2020.2019/W/MP z dnia 23.04.2020 r.;
- 3) Inwestycja posiada zapewnienie dostępu do sieci elektroenergetycznej – pismo PGE Dystrybucja S.A. w Łodzi 20-D7/WZD/00254/SL z dnia 01.04.2020 r.;
- 4) Inwestycja posiada zapewnienie dostępu do sieci ciepła systemowego – pismo VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S. A. Nr 406/20 z dnia 03.04.2020 r.

art. 17 ust. 2 specustawy

Odległość inwestycji mieszkaniowej od:

- 1) przystanku komunikacji zbiorowej, autobusowy - przystanek graniczy z terenem planowanej inwestycji
- 2) najbliższej szkoły podstawowej nr 33 przy ul. Lermontowa 7 wynosi 749 m;

art. 17 ust. 3 specustawy – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi:

Spełnienie wymogu określonego w ustawie art.17ust.2, pkt 2) potwierdził Prezydent Miasta Łodzi, zaświadczeniem znak: DEP-Ed-II.0124.5.2020 z dnia 11.05.2020 roku;

art. 17 ust. 4 specustawy

Najbliższy teren rekreacji i wypoczynku znajduje się w rejonie ul. Wujaka, w odległości ok. 252 m;

art. 17 ust 6 specustawy – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi – wysokość zabudowy:

W odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową zlokalizowany jest budynek mieszkalny 12 – kondygnacyjny (blok nr 365 przy ul. Gorkiego 67), którego wysokość przekracza liczbę 7 kondygnacji i wówczas ta wartość (12 kondygnacji) wyznacza maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową. Projektowane budynki 1 i 2 posiadają 8 kondygnacji nadziemnych.

Przy podejmowaniu niniejszej uchwały Rada Miejska w Łodzi brała 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.

Biorąc pod uwagę otrzymane opinie oraz brak przedstawienia w ustawowym terminie odpowiedzi niektórych organów i instytucji opiniujących i uzgadniających wniosek, rozumiane odpowiednio jako brak zastrzeżeń do wniosku lub jego uzgodnienie oraz brak uwag do wniosku publikowanego na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi z podaniem informacji w prasie i na tablicy ogłoszeń - uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie parametrami i warunkami określonymi wnioskiem.