

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia

r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących
przy ulicy Piotrkowskiej 154 w Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) 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 2021 r. poz. 1538), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy „Cem-Mix” Piotr Misztal z siedzibą w Łodzi przy ulicy Księcia Władysława Opolczyka 24, lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości złożonej z działek nr: 41/24, 41/29 i 42/46 w obrębie S-7 oraz nadwieszeniem budynku nad fragmentami działek drogowych nr: 41/28, 41/25 i 42/44 w obrębie S-7, zlokalizowanych przy ulicy Piotrkowskiej 154 w Łodzi, a także lokalizację inwestycji towarzyszących polegających na budowie zjazdu zlokalizowanego na części działki drogowej nr 41/28 w obrębie S-7 oraz przyłączy zlokalizowanych na częściach działek drogowych nr: 41/28, 42/44, 42/47 i 41/25 w obrębie S-7, w granicach określonych w załączniku Nr 1 do uchwały sporządzonym na mapie w skali 1:500.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycjami towarzyszącymi przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3 800 m² i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 5 300 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 85 i maksymalną liczbę mieszkań – 110.

§ 5. Określa się, że inwestycja mieszkaniowa będzie posiadała lokale przeznaczone na działalność usługową, zlokalizowane w parterze i w piwnicy o łącznej powierzchni nie większej niż 550 m² i jednocześnie nieprzekraczającej 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

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

1) budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową;

- 2) likwidacji, przebudowie i budowie instalacji i sieci gazowych, wodociągowych, ciepłowniczych, energetycznych i teletechnicznych na podstawie odrębnych postępowań administracyjnych;
- 3) budowie zjazdu z ulicy Piotrkowskiej;
- 4) budowie przyłączy: wodociągowego, kanalizacyjnego, elektrycznego, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczego.

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

- 1) instalacja wody – do projektowanego budynku woda będzie dostarczana za pośrednictwem projektowanego przyłącza wodociągowego oraz projektowanych instalacji, na podstawie uzyskanych warunków technicznych budowy instalacji wodociągowej i poboru wody, wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.423.509.2021/T/AKa/W/BM z dnia 17 sierpnia 2021 r. lub zamiennych;
- 2) instalacja sanitarna – ścieki bytowe z projektowanego budynku odprowadzane będą za pośrednictwem projektowanego przyłącza oraz instalacji sanitarnej do kanalizacji miejskiej, na podstawie uzyskanych warunków technicznych budowy instalacji wodociągowej i poboru wody, wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.423.509.2021/T/AKa/W/BM z dnia 17 sierpnia 2021 r. lub zamiennych;
- 3) instalacja wody deszczowej – wody opadowe z dachów budynku oraz z terenu inwestycji mieszkaniowej będą odprowadzane poprzez przyłącze do kanalizacji ogólnospławnej oraz poprzez układ wewnętrznej instalacji z odprowadzaniem do kanalizacji deszczowej miejskiej, na podstawie uzyskanych warunków technicznych budowy instalacji wodociągowej i poboru wody, wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.423.509.2021/T/AKa/W/BM z dnia 17 sierpnia 2021 r. lub zamiennych;
- 4) instalacja c.o. – ogrzewanie projektowanego budynku zostanie zapewnione w oparciu o projektowane przyłącze ciepłownicze oraz instalację c.o., na podstawie uzyskanych warunków technicznych przyłączenia do sieci ciepłowniczej, wydanych przez Veolia Energia Łódź S.A. Zakład Sieci Ciepłej, nr 148/21 z dnia 12 kwietnia 2021 r. lub zamiennych;
- 5) instalacja elektroenergetyczna – projektowany budynek zostanie zaopatrzony w energię energetyczną z projektowanej instalacji energetycznej za pośrednictwem projektowanego przyłącza energetycznego, na podstawie uzyskanych warunków przyłączenia, wydanych przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź, nr 21-D7/WP/03210 z dnia 30 lipca 2021 r.

§ 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 postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów:
 - a) woda z wodociągu miejskiego – maksymalnie 55,0 m³ na dobę,
 - b) ścieki do kanalizacji miejskiej – maksymalnie 55,0 m³ na dobę,
 - c) ciepło z sieci miejskiej – maksymalnie 661 kW,
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej – maksymalnie 300 000 kW/rok,

- e) wody opadowe będą odprowadzane częściowo bezpośrednio do kanalizacji ogólnospławnej oraz częściowo retencjonowane na terenie nieruchomości i odprowadzane do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarowane na terenie posesji, zgodnie z warunkami technicznymi,
- f) minimalna łączna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w garażu w bryle budynku, powinna być zgodna z § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5644), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr III/59/18 z dnia 27 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 348) i Nr XXXIII/1093/20 z dnia 2 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 7200), i wynosić odpowiednio:
- 47 miejsc postojowych dla minimalnej liczby mieszkań wynoszącej 85 i minimalnej powierzchni usługowej wynoszącej 350 m²,
 - 61 miejsc postojowych dla maksymalnej liczby mieszkań wynoszącej 110 i maksymalnej powierzchni usługowej wynoszącej 550 m²,
- g) odpady stałe wywożone zgodnie z Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie Miasta Łodzi;
- 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:
- projektowany budynek będzie zlokalizowany na narożnej nieruchomości przy skrzyżowaniu ulicy Piotrkowskiej i alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, w granicy działek drogowych nr: 41/28, 41/25 i 42/44 obręb S-7 oraz działki budowlanej nr 402/138 obręb S-7 w Łodzi,
 - dostęp do drogi publicznej zapewniony będzie zjazdem z ulicy Piotrkowskiej,
 - główne wejścia do budynku zlokalizowane zostaną od strony przestrzeni publicznych ulicy Piotrkowskiej i alei Marszałka Józefa Piłsudskiego,
 - wymagane miejsca postojowe zostaną zapewnione w projektowanym garażu wewnątrz budynku,
 - zachowane zostaną istniejące spadki terenu oraz poziom gruntu,
 - planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,
- b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i garażem,
 - wysokość kondygnacji parteru równa wysokości parteru w budynku zlokalizowanym przy ulicy Piotrkowskiej 152,
 - elewacja zachodnia projektowanego budynku, wzdłuż ulicy Piotrkowskiej, zgodnie z uzgodnioną przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków koncepcją urbanistyczno-architektoniczną załączoną do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji, wycofana:

- 2,5 m względem linii pierzejowej ulicy Piotrkowskiej powyżej linii attyki budynku przy ulicy Piotrkowskiej 152 (na wysokości około 24 m),
- 4,5 m względem linii pierzejowej ulicy Piotrkowskiej powyżej wysokości budynku handlowo-usługowego (Central-Spółdzielczy Dom Handlowy) przy ulicy Piotrkowskiej 165/169 (na wysokości około 42 m);

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, 922, 1211, 1551 i 1718):

a) inwestycja posiada następujące charakterystyczne parametry techniczne:

- powierzchnia zabudowy: do 825 m²,
 - powierzchnia zabudowy zlokalizowana na działkach inwestora (działki nr: 42/46, 41/24 i 41/29 obręb S-7): do 690 m²,
 - powierzchnia zabudowy nadwieszanej nad działkami drogowymi (działki nr: 41/25, 41/28 i 42/44 obręb S-7): do 135 m²,
 - powierzchnia utwardzona zlokalizowana na działkach inwestora (działki nr: 42/46, 41/24 i 41/29 obręb S-7): do 100 m²,
 - powierzchnia utwardzona zlokalizowana na fragmentach działek drogowych (działki nr: 42/25, 41/28 i 42/44 obręb S-7): bez zmian,
 - wysokość zabudowy: do 72 m, do XXIII kondygnacji,
 - kształt dachu: płaski,
- b) zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839) projektowana inwestycja nie jest zaliczona do inwestycji mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; planowana powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z powierzchnią terenu towarzyszącej infrastruktury nie przekroczy 2 ha, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia, jak również powierzchnia użytkowa projektowanego garażu nie przekroczy 0,5 ha, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia; teren inwestycji jest zlokalizowany poza formami ochrony przyrody i ich otulinami, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 i 1718).

§ 9. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi będą zlokalizowane na następujących nieruchomościach lub ich częściach, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

1) dla inwestycji mieszkaniowej na:

- a) działkach nr: 41/24, 41/29 i 42/46, obręb S-7 – KW _____,
- b) części działki nr 41/28, obręb S-7 – KW _____ – nadwieszenie budynku nad działką drogową za zgodą właściciela/zarządcy drogi,
- c) częściach działek nr 41/25 i 42/44, obręb S-7 – KW _____ – nadwieszenie budynku nad działkami drogowymi za zgodą właściciela/zarządcy drogi;

2) dla inwestycji towarzyszących na:

- a) części działki nr 41/28, obręb S-7 – KW – w zakresie projektowanych przyłączy i zjazdu,
- b) częściach działek nr 41/25 i 42/44, obręb S-7 – KW – w zakresie projektowanych przyłączy,
- c) części działki nr 42/47, obręb S-7 – KW – w zakresie projektowanych przyłączy.

§ 10. Wskazuje się części nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, 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:

- 1) część działki nr 41/28, obręb S-7 – KW ;
- 2) części działek nr 41/25 i 42/44, obręb S-7 – KW ;
- 3) część działki nr 42/47, obręb S-7 – KW .

§ 11. Wskazuje się części nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, 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:

- 1) część działki nr 41/28, obręb S-7 – KW };
- 2) części działek nr 41/25 i 42/44, obręb S-7 – KW ;
- 3) część działki nr 42/47, obręb S-7 – KW }.

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

- 1) projektowana inwestycja mieszkaniowa nie została sklasyfikowana, jako inwestycja mogąca potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) inwestycja znajduje się na obszarze objętym następującymi formami ochrony zabytków:
 - a) pomnikiem historii na mocy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego” (Dz. U. poz. 315),
 - b) parkiem kulturowym utworzonym na mocy uchwały Nr XXI/483/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 grudnia 2015 r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 174), zmienionej uchwałą Nr XXXIII/881/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 31 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4041),
 - c) wpisem do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego pod nr. rej. A/48 z 20 stycznia 1971 r., jako „układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej - zabudowa ulicy Piotrkowskiej na odcinku od Placu Wolności do alei: Piłsudskiego i Mickiewicza”,
 - d) urbanistycznym, obszarowym wpisem do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego pod nr. rej.: A/98 z 15 czerwca 2012 r. jako historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej od alei Piłsudskiego/alei Mickiewicza do ul. Pabianickiej,

- e) wpisem do gminnej ewidencji zabytków jako obszar historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Łódka” – zarządzenie Nr 6843/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 marca 2021 r. zmieniające zarządzenie w sprawie przyjęcia gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi,
- f) strefą ochrony archeologicznej na podstawie uchwały Nr XLVIII/1227/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Piotrkowskiej, Nawrot i Henryka Sienkiewicza (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2692).

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁÓDZI
Adam Lisiecki

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Architektury Miasta

Beata Kontieczniak

13.12.2021
GŁÓWNY SPECJALISTA
Maciej Filipowicz

GŁÓWNY SPECJALISTA
Katarzyna Sztaj

GŁÓWNY SPECJALISTA
13.12.2021
Dariusz Sztaj

Projekt zgodny
z przepisami prawa,
opiniuje pozytywnie
pod względem formalno-prawnym
DYREKTOR
Wydziału Prawnego

Rada Prawny
dr hab. Marcin Górski

13.12.2021

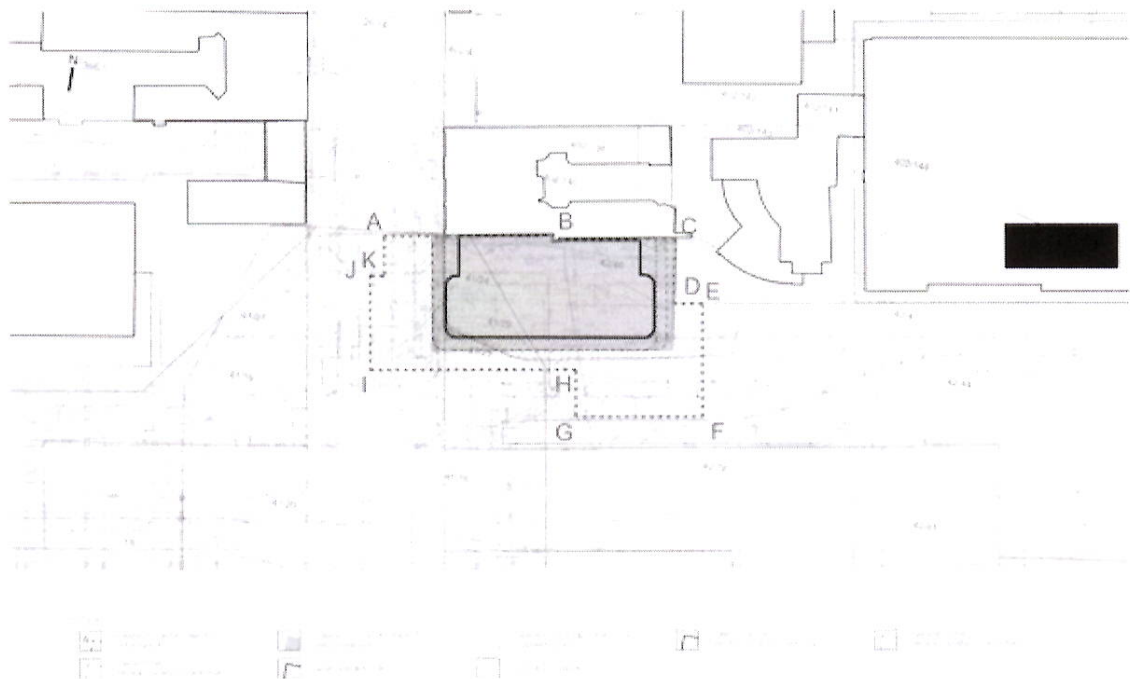
13.12.2021
DIREKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Małgorzata Kasprkiewicz
14.12.21

KIEROWNIK
Oddziału Legalityjnego

Tomasz Urjasz
13.12.2021

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

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycjami towarzyszącymi



GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM, SKALA 1:500

Kolorystyka planu: teren zabudowy mieszkaniowej - fioletowy, teren zabudowy usługowej - czerwony, teren zabudowy przemysłowej - zielony, teren zabudowy publicznej - niebieski, teren zabudowy zielonej - żółty, teren zabudowy rekreacyjnej - szary, teren zabudowy sportowej - ciemny zielony, teren zabudowy kulturalnej - jasny zielony, teren zabudowy społecznej - ciemny niebieski, teren zabudowy administracyjnej - ciemny fioletowy, teren zabudowy dyplomatycznej - ciemny czerwony, teren zabudowy wojskowej - ciemny zielony, teren zabudowy innej - ciemny szary.

PLAN 1:500



UZASADNIENIE

Pełnomocnik inwestora „Cem-Mix” Piotr Misztal pismem z dnia 6 września 2021 r. wystąpił, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi - Biura Architekta Miasta w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, do Rady Miejskiej w Łodzi o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. 41/24, 41/29 i 42/46 obręb S-7 oraz nadwieszeniem budynku nad fragmentami działek drogowych nr ewid. 41/28, 41/25 i 42/44 w obrębie S-7, zlokalizowanych przy ulicy Piotrkowskiej 154 w Łodzi, a także lokalizację inwestycji towarzyszących polegających na budowie zjazdu zlokalizowanego na części działki drogowej nr ewid. 41/28 obręb S-7 oraz przyłączy zlokalizowanych na częściach działek drogowych nr 41/28, 42/44, 42/47 i 41/25 w obrębie S-7, na podstawie art. 7 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), zwanej dalej specustawą. Wniosek z uwagi na braki formalne, wskazane w wezwaniu z dnia 9 września 2021 r., został uzupełniony przy piśmie z dnia 23 września 2021 r. (data wpływu do urzędu: 27 września 2021 r.) i skierowany do publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Miasta Łodzi.

Następnie, inwestor, korzystając z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy, kolejno modyfikował swój wniosek w dniach: 30 września 2021 r., 1 października 2021 r., 18 października 2021 r., 20 października 2021 r., 4 listopada 2021 r. i 5 listopada 2021 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 16 zdanie trzecie specustawy, w przypadku modyfikacji wniosku przepisy ust. 1-15 stosuje się. W związku z powyższym każdorazowo, cała procedura oceny formalnej wniosku, publikacji oraz kierowania do opiniowania i uzgodnień była ponawiana.

Wniosek, ostatecznie zmodyfikowany dnia 5 listopada 2021 r. spełnia wymagania określone w art. 7 ust. 7 specustawy. Określono granice terenu objętego wnioskiem, przedstawiając je na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500. 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 mieszkaniową i towarzyszącymi, nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 specustawy. Wskazano również, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego oraz wykazano, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 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, oraz inne wymagane oświadczenia i zaświadczenia.

W dniu 8 listopada 2021 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 12 listopada 2021 r. w lokalnej prasie codziennej pojawiła się informacja o wpływie przedmiotowego wniosku wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag.

Pismem z dnia 9 listopada 2021 r. powiadomiono organy opiniujące i uzgadniające, o których mowa w art. 12 i 14 specustawy, o możliwości przedstawienia stanowiska w sprawie w ciągu 21 dni od daty doręczenia wystąpienia.

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

- opinia Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 10 listopada 2021 r., znak: BPPWL.ZP.405.11.2021, o braku możliwości przeprowadzenia oceny i zaopiniowania projektu z uwagi na fakt, iż Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego;
- opinia Łódzkiego Ośrodka Geodezji z dnia 10 listopada 2021 r., znak: OKS.071.89.2021.1b, informująca o braku zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu;
- pozytywna opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, wyrażona w uchwale nr 23/XIII/2021 z dnia 15 listopada 2021 roku;
- opinia Łódzkiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi z dnia 17 listopada 2021 r., znak: WZ.5562.98.4.2021, informująca, że planowana inwestycja nie znajduje się w zasięgu oddziaływań ewentualnych skutków zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zlokalizowanych na terenie miasta Łodzi oraz, że przy przedmiotowej inwestycji 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. poz. 1030) w zakresie dotyczących zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej;
- uzgodnienie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przedstawione w postanowieniu z dnia 26 listopada 2021 r., znak: WUOZ-PP.5151.1056.2021.AD, informujące, że przedstawione wizualizacje prezentują wizję projektową wraz z propozycją wykończenia elewacji możliwą do realizacji na podstawie wnioskowanych parametrów zabudowy oraz zgodnie z opinią znak: WUOZ-ZN.5183.476.2021.MG z dnia 2 czerwca 2021 r. oraz wskazujące, że szczegółowe rozwiązania i detale wykończenia elewacji zostaną uzgodnione i doprecyzowane na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, a także stwierdzające, że przedłożony wniosek jest zgodny z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2021 r. poz. 710);
- opinia Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego z dnia 17 listopada 2021 r., znak: NW-AG-SA.2200.1349.2021, informująca o braku zastrzeżeń do wniosku;
- opinia Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 29.11.2021 r., znak: LPWIS.NSOZNS.9022.256.2021.PD.AK, informująca o podtrzymaniu stanowiska zawartego w pismach z dnia 21.10.2021 r. i z dnia 8.11.2021 r., w których wyraził pozytywną opinię o lokalizacji ww. inwestycji.

Wyżej wymienione pisma zostały wysłane do Wnioskodawcy.

W ustawowym terminie nie wpłynęły ponadto 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 Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego,
 - opinia Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego / Dyrektora Delegatura w Katowicach
 - opinia Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi,
- 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.

Wnioskodawca złożył oświadczenie, o którym mowa 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 1-13 specustawy i które mają ustawowe pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi.

Na obszarze obejmującym teren wniosku obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Piotrkowskiej, Nawrot i Henryka Sienkiewicza - uchwała Nr XLVIII/1227/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 maja 2017 r.. Działki nr ewid. 41/24, 41/29 i 42/46 obręb S-7 położone są w granicy terenu oznaczonego symbolem 2.02.U o przeznaczeniu podstawowym - teren zabudowy usługowej i przeznaczeniu uzupełniającym - parkingi kubaturowe podziemne i parkingi kubaturowe nadziemne. Natomiast działki nr ewid. 41/28, 41/25 i 42/44 w obrębie S-7 położone są w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDG.KDZ+T i 1KDW. Wobec powyższego do projektu uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy, dołączone zostało opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko sporządzone do ww. planu miejscowego.

W zakresie przeznaczenia terenu wnioski nie jest zgodny z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, inwestycja objęta wnioskiem nie zachowuje nieprzekraczalnej linii zabudowy, zarówno od strony ulicy Piotrkowskiej jak i alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, z uwagi na planowane nadwieszenia części obiektu powyżej kondygnacji parteru. Nie zachowany zostanie również wskaźnik intensywności zabudowy, określony dla terenu 2.02.U jako maksimum 9,0. Zgodnie z wnioskiem wskaźnik intensywności zabudowy projektowanej inwestycji wyniesie maksimum 17,0. Wnioskowana inwestycja nie spełnia również ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wysokości wynoszącej dla terenu 2.02.U maksimum 25 m. Wysokość projektowanego budynku wynosi maksymalnie 72 m. Jednocześnie, z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że lokalizacja wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących nie obejmuje terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i w związku z powyższym spełnia warunek art. 7 ust. 2 specustawy.

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.

Lokalizacja wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. 41/24, 41/29 i 42/46 obręb S-7 oraz nadwieszeniem budynku nad fragmentami działek drogowych nr ewid. 41/28, 41/25 i 42/44 w obrębie S-7, zlokalizowanych przy ulicy Piotrkowskiej 154 w Łodzi, a także lokalizacja inwestycji towarzyszących polegających na budowie zjazdu zlokalizowanego na części działki drogowej nr ewid. 41/28 obręb S-7 oraz przyłączy zlokalizowanych na częściach działek drogowych nr 41/28, 42/44, 42/47 i 41/25 w obrębie S-7 nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Teren wnioskowanej inwestycji zlokalizowany jest w Strefie Wielkomiejskiej, w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej, oznaczonej W3a - zespół zabudowy usługowej wzdłuż trasy W-Z. Jak wynika z kart ustaleń, główne cele polityki przestrzennej określone dla jednostki W3a to przede wszystkim przekształcenie historycznej

struktury przestrzennej w kierunku kreacji nowych wartości oraz kształtowanie współczesnego wizerunku miasta poprzez: wprowadzenie funkcji i struktur zabudowy charakterystycznych dla centrum miasta, podkreślenie rangi węzłowego punktu komunikacji zbiorowej, wprowadzenie obiektów charakterystycznych, dominant, kształtowanie sylwety miasta, podkreślenie ciągłości ulicy Piotrkowskiej, poprawę jakości przestrzeni publicznych. Studium dopuszcza przeznaczenie terenów w jednostce W3a jako zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną. Studium wskazuje kierunki zmian i zasady działania w zakresie struktury przestrzennej: kształtowanie oprawy architektonicznej alei Mickiewicza i alei Marszałka Józefa Piłsudskiego w układzie pierzejowym o różnym stopniu zwartości i zróżnicowanej wysokości budynków, w tym wysokościowych, kształtowanie sylwety miasta z możliwością wprowadzania zabudowy wysokościowej dopełniającej kompozycję brył tworzących sylwetę miasta, uzupełnienie zabudowy w pierzejach ulic i podkreślenie ciągłości ulicy Piotrkowskiej. Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej określono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%, intensywność zabudowy - maksimum 6,0 (brutto do całości terenu), maksymalną wysokość zabudowy - nie wyżej niż 35 m z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie w zakresie sylwety miasta i perspektywy alei Mickiewicza i alei Marszałek Józefa Piłsudskiego - nie wyżej niż 80 m.

Funkcja planowanego budynku - mieszkalna z usługami jest zgodna z dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3a. Zgodnie z założeniami projektowymi, określonymi w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, powstanie brakujący narożnik jednego z ważniejszych łódzkich skrzyżowań oraz domknięcie kompozycyjne ulicy Piotrkowskiej na odcinku od placu Wolności do alei Mickiewicza/ alei Marszałka Józefa Piłsudskiego. Projektowany budynek będzie stanowił obudowę trasy WZ, korespondując z wysokimi budynkami przy alei Mickiewicza i alei Marszałka Józefa Piłsudskiego. Wycofanie bryły projektowanego budynku powyżej linii gzymsu/attyki kamienicy przy ulicy Piotrkowskiej 152 pozwoli na zachowanie wysokości pierzei ulicy Piotrkowskiej, co podkreśli czytelność układu historycznej zabudowy. Zastosowane wykusze korespondować będą z historycznym sposobem kształtowania elewacji kamienic przy ulicy Piotrkowskiej, a podwyższona kondygnacja parteru utrzyma linię gzymsu sąsiedniej kamienicy. Wysokość parteru i przeszklona elewacja nadadzą budynkowi wielkomiejski charakter, a zaokrąglenie narożników nakieruje ruch pieszych odbywający się w kierunku wschód-zachód na oś ulicy Piotrkowskiej. Bryła budynku zostanie ukształtowana w nawiązaniu do wysokości wysokich budynków przy alei Piłsudskiego (Piłsudskiego 7). Zgodnie z wnioskiem maksymalna projektowana wysokość budynku wynosząca do 72 m, nie przekroczy dopuszczalnych 80 m dla przewyższeń, określonych w Studium. Z obliczeń inwestora wynika, że intensywność zabudowy w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3a, po zrealizowaniu projektowanego budynku, nie przekroczy dopuszczanej intensywności zabudowy jednostki - 6,0.

Teren inwestycji jest objęty uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr XXI/483/15 z dnia 9 grudnia 2015 r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/881/16 z dnia 31 sierpnia 2016 r. Zgodnie z wnioskiem wszelkie nośniki reklamowe zlokalizowane na elewacjach i działalność usługowa w sezonowych ogródkach gastronomicznych pozostaną zgodne z wymogami określonymi w ww. przepisach prawa. W związku z powyższym projektowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Wniosek inwestora spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określonych w rozdziale 3 specustawy w następujący sposób:

1) zgodnie z art. 17 ust. 1 specustawy:

- a) inwestycja ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Piotrkowskiej poprzez projektowany zjazd,
- b) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – zgodnie z opinią Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.423.509.2021/T/AKa/BM z dnia 17 sierpnia 2021 r. lub zamiennych,

- c) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. w Łodzi znak: 21-D7/WP/03210 z dnia 3 lipca 2021 r. lub zamiennych;
- 2) zgodnie z art. 17 ust. 2 w związku z art. 19 specustawy i uchwałą Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi, zmienioną uchwałą Nr III/59/18 z dnia 27 grudnia 2018 r. i uchwałą Nr XXXIII/1093/20 z dnia 2 grudnia 2020 r., zwanych dalej lokalnymi standardami urbanistycznymi:
- a) odległość (dojście) inwestycji mieszkaniowej od przystanku komunikacji zbiorowej Piotrkowska/Mickiewicza wynosi około 110 m czyli mniej niż 250 m,
 - b) odległość (dojście) do Szkoły Podstawowej nr 14 przy ul. Stanisława Wigury 10, mogącej przyjąć nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji, wynosi około 580 m czyli mniej niż 750 m;
- 3) zgodnie z art. 17 ust. 3 specustawy spełnienie wymogu określonego w ustawie art. 17 ust. 2 pkt 2 potwierdził Prezydent Miasta Łodzi, zaświadczeniem znak: DEP-ED-X.0124.10.2021 z dnia 18 sierpnia 2021 roku;
- 4) zgodnie z art. 17 ust. 4 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi, inwestycja jest zlokalizowana w odległości około 400 m od zieleńca miejskiego o powierzchni około 4200 m² pomiędzy ulicami Gdańską i Wólczańską, czyli mniejszej niż 750 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (maksymalnie 400 mieszkańców) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², czyli 1600 m²;
- 5) zgodnie z art. 17 ust. 7 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi projektowany budynek będzie miał maksymalnie XXIII kondygnacje nadziemne i maksymalną wysokość 72 m z uwagi na znajdujące się w odległości nie większej niż 250 m budynki mieszkalne:
- a) przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego 7 - do XXV kondygnacji, wysokość części mieszkalnej 72 m - odległość (w linii prostej): ok. 165 m,
 - b) przy ulicy Piotrkowskiej 182 - do XXIII kondygnacji, wysokość części mieszkalnej 72 m - odległość (w linii prostej): ok. 245 m;
- 6) zgodnie z art. 19 ust. 3 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi:
- a) inwestycja ma zapewniony dostęp sieci ciepłowniczej na podstawie warunków technicznych wydanych przez VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A. w Łodzi nr 148/211 z dnia 12 kwietnia 2021 r. lub zamiennych;
 - b) zapewniono niezbędną minimalną liczbę miejsc parkingowych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej, odpowiadającą łącznie wskaźnikowi 0,5 m.p. na lokal mieszkalny i 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność usługową lub handlową określonych dla obszaru tzw. "centralnej części Strefy Wielkomiejskiej".

Ponadto, projektowana inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące nie zostały zlokalizowane 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.

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.

Z uwagi na uzyskane pozytywne stanowiska organów i instytucji opiniujących i uzgadniających wnioski 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 i inwestycji towarzyszących zgodnie z parametrami i warunkami określonymi wnioskiem.

Wz. dy. dep
Wydzieł Urbanistyki i Architektury
Małgorzata Kosprowicz
14.12.21

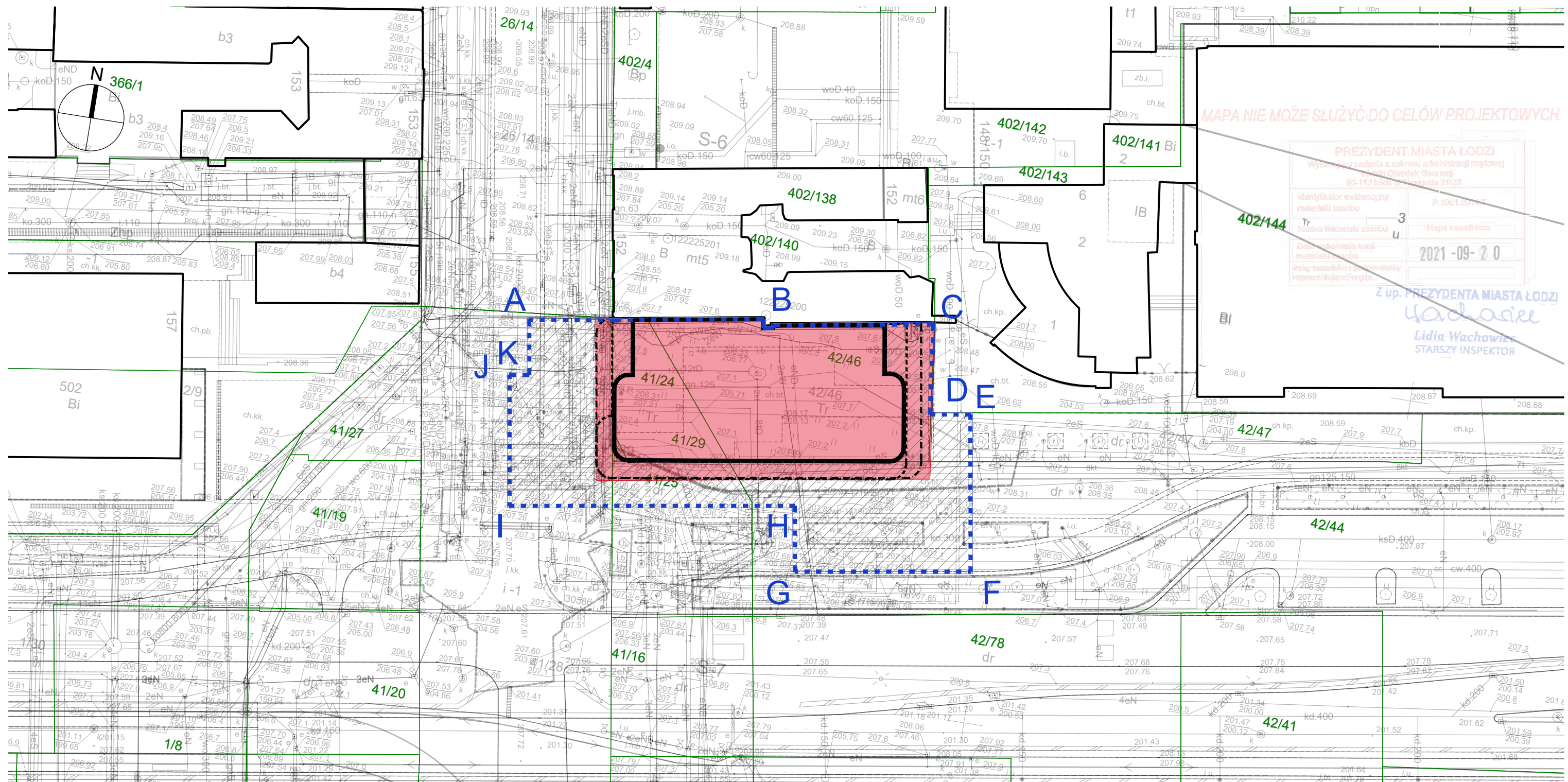
GLÓWNY SPECJALISTA
13.12.2021
Dariusz Chmielec

GLÓWNY SPECJALISTA
13.12.2021
Dariusz Chmielec

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Architekta Miasta

Beata Koneczniak

13.12.2021
GLÓWNY SPECJALISTA
Maciej Filipowicz



MAPA NIE MOŻE SŁUŻYĆ DO CELÓW PROJEKTOWYCH

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI
Wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej
z siedzibą w Łodzi, Ośrodek Geodezji
60-113 Łódź, ul. Łowicka 21/23

Identyfikator ewidencyjny
materiału zasobu: P.1061.2014.7

Nazwa materiału zasobu: 3

Data wykonania kopii
materiału zasobu: 2021-09-20

Inię, nazwisko i podpis osoby
reprezentującej organ:

Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁÓDZI
Lidia Wachowicz
Lidia Wachowicz
STARSZY INSPEKTOR

LEGENDA:



GRANICE TERENU OBJĘTEGO
WNIOSKIEM



ZADASZENIE
PROJEKTOWANEGO BUDYNKU



GRANICE CZĘŚCI A - INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ



SĄSIEDNIE BUDYNKI



GRANICE CZĘŚCI B - INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ



GRANICE DZIAŁEK



OBRYŚ PARTERU
PROJEKTOWANEGO BUDYNKU

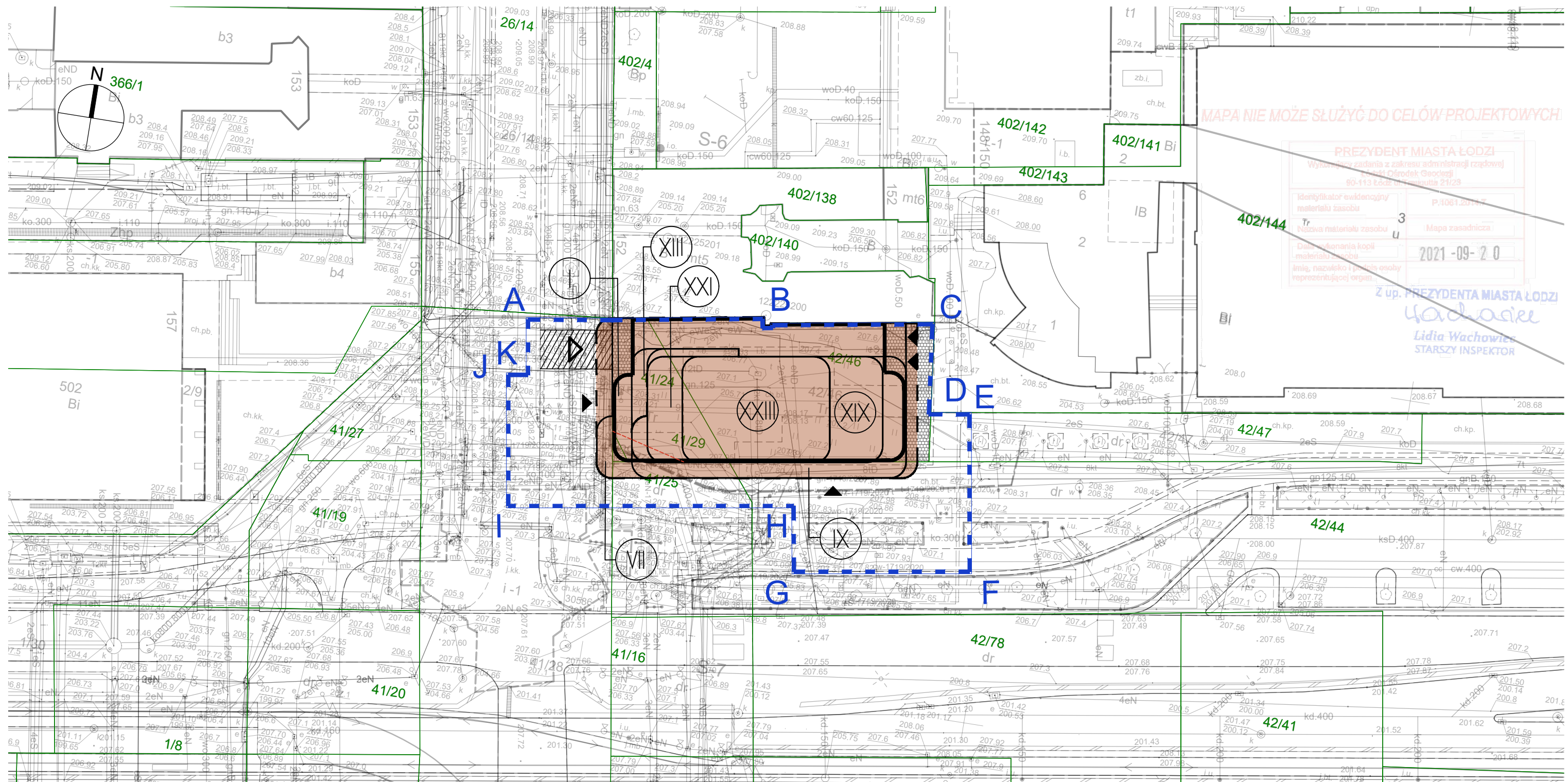


NADWIESZENIE
PROJEKTOWANEGO BUDYNKU

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM, SKALA 1:500

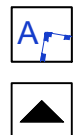
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO W ŁÓDZI PRZY UL. PIOTRKOWSKIEJ 154

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi**



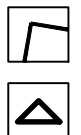
PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI
Wykonanie zadania z zakresu administracji rządowej
zgodnie z art. 100 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21/23
P.1061.2014.7
3
u
2021-09-20
Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁÓDZI
Lidia Wachowicz
STARSZY INSPEKTOR

LEGENDA



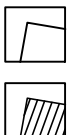
GRANICE TERENU OBJĘTEGO
WNIOSEM

WEJŚCIA DO BUDYNKU



OBRYŚ PARTERU
PROJEKTOWANEGO BUDYNKU

WJAZD DO GARAŻU



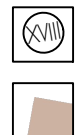
OBRYŚ POSZCZEGÓLNYCH KONDYGNACJI
PROJEKTOWANEGO BUDYNKU

PROJEKTOWANY
ZJAZD Z UL. PIOTRKOWSKIEJ



OBRYŚ ZADASZEŃ
PROJEKTOWANEGO BUDYNKU

PROJEKTOWANE
UTWARDZENIE TERENU



MAX. LICZBA KONDYGNACJI
(ZGODNIE Z WNIOSEM)

PROJEKTOWANA ZABUDOWA
MIESZKANIOWO-USŁUGOWA

PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, SKALA 1:500

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO W ŁÓDZI PRZY UL. PIOTRKOWSKIEJ 154

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi