

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2022 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących
przy ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego 17/21 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 EPC Sp. z o.o., z siedzibą w Łodzi przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego 17A, lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami przeznaczonymi na działalność usługowo-handlową, wydzielonymi w części parteru, garażem w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną do obsługi budynku, przy ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego 17/21, na nieruchomości obejmującej działki nr 40/29 i 40/30, w obrębie G-14 i części nieruchomości obejmującej działkę nr 40/31, w obrębie G-14 w Łodzi, oraz inwestycji towarzyszących polegających na budowie, przebudowie lub demontażu sieci uzbrojenia terenu w zakresie niezbędnym do obsługi inwestycji mieszkaniowej oraz zagospodarowaniu terenu m.in. zielenią urządzoną, zlokalizowanych na nieruchomościach i częściach nieruchomości obejmujących działki nr: 40/29, 40/30, 40/31, 43/12, 64/28, 64/34, 42/16 i 61/185 w obrębie G-14, części działek nr 43/2 i 64/49 w obrębie G-14 i część działki nr 4/25 w obrębie G-15 w Łodzi.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 oznaczone linią przerywaną koloru czarnego oraz literowo A-A'-B-B'-C-C'-D-D'-E-E'-F-F'-G-G'-H-H'-I-I'-J-J'-K-K'-L-L'-M-M'-N-N' – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 4 300 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 4 800 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 86 i maksymalną liczbę mieszkań – 96.

§ 5. Określa się, że inwestycja mieszkaniowa będzie posiadała lokale przeznaczone na działalność usługowo-handlową, zlokalizowane na parterze budynku o łącznej powierzchni nie większej niż 450 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 usługami i garażem w parterze oraz garażem podziemnym;
- 2) usunięciu lub przebudowie sieci uzbrojenia terenu kolidującej z projektowaną zabudową;
- 3) budowie zewnętrznych instalacji wraz z przyłączeniem do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej;
- 4) wykonaniu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego m.in.: infrastrukturę komunikacyjną pieszo-kołową i zieleń.

§ 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 z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o projektowane przyłącze wody, na podstawie uzyskanych warunków technicznych przyłączenia gestora sieci;
- 2) instalacja sanitarna – ścieki bytowo-gospodarcze z projektowanego budynku odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej za pośrednictwem projektowanego przyłącza, na podstawie uzyskanych warunków technicznych przyłączenia gestora sieci;
- 3) instalacja wody deszczowej – część wód opadowych będzie odprowadzana do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej za pośrednictwem projektowanego przyłącza, a część wód opadowych będzie podlegała zagospodarowaniu na terenie nieruchomości, na podstawie uzyskanych warunków technicznych przyłączenia gestora sieci;
- 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 gestora sieci;
- 5) instalacja elektroenergetyczna – projektowany budynek zostanie zaopatrzony w energię energetyczną z projektowanej instalacji energetycznej za pośrednictwem projektowanego przyłącza energetycznego, na podstawie uzyskanych warunków technicznych przyłączenia gestora sieci.

§ 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 5,0 dm³/s na cele bytowo-gospodarcze,
 - b) ścieki do kanalizacji miejskiej – maksymalnie 5,0 dm³/s ścieków bytowo-gospodarczych,
 - c) ciepło z sieci miejskiej – maksymalnie 1000 kW,
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa 680 kW,
 - e) wody opadowe w ilości 25 dm³/s odprowadzane będą bezpośrednio do kanalizacji ogólnospławnej, a w pozostałej części retencjonowane na terenie nieruchomości i odprowadzane do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarowywane na terenie posesji, zgodnie z warunkami technicznymi,

- f) minimalna łączna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w garażu w bryle budynku oraz na terenie nieruchomości, powinna być zgodna z § 3 ust. 1 pkt 3 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),
- g) odpady komunalne będą segregowane i wywożone zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku 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:
- wolnostojący budynek o podstawie prostokąta, którego dłuższy bok zorientowany jest równoległe do ulicy Jana Kilińskiego,
 - dostęp do drogi publicznej ulicy Jana Kilińskiego zostanie zapewniony poprzez drogi wewnętrzne – ulice Stanisława Jachowicza i Juliusza Słowackiego,
 - wymagane miejsca postojowe zostaną zapewnione w projektowanym garażu wewnątrz budynku oraz na terenie nieruchomości,
 - planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały;
- b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i garażem,
 - od strony północnej i wschodniej (od strony ulicy Jana Kilińskiego) budynek będzie miał od VII do VIII kondygnacji nadziemnych, od strony południowo-zachodniej – I kondygnację nadziemną;
- 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. 2373 i 2389):
- a) charakterystyczne parametry techniczne:
- powierzchnia zabudowy – do 2 600 m²,
 - wysokość zabudowy – do 30 m, liczba kondygnacji: do VIII,
 - kształt dachu – płaski,
 - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki budowlanej,

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 oraz z 2022 r. poz. 84).

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

1) dla inwestycji mieszkaniowej na:

- a) działkach nr 40/29 i 40/30, obręb G-14 – KW LD1M/00272034/8,
- b) działce nr 40/31, obręb G-14 – KW LD1M/00147653/8;

2) dla inwestycji towarzyszących na:

- a) działkach nr 40/29 i 40/30, obręb G-14 – KW LD1M/00272034/8,
- b) działce nr 40/31, obręb G-14 – KW LD1M/00147653/8,
- c) działce nr 42/16, obręb G-14 – KW LD1M/00064200/2 – w zakresie sieci uzbrojenia,
- d) działce nr 61/185, obręb G-14 – KW LD1M/00278881/2 – w zakresie sieci uzbrojenia,
- e) działce nr 43/12, obręb G-14 – KW LD1M/00034394/9 – w zakresie sieci uzbrojenia,
- f) części działki nr 43/2, obręb G-14 – KW LD1M/00123077/2 – w zakresie sieci uzbrojenia,
- g) działce nr 64/28, obręb G-14 – KW LD1M/00064200/2 – w zakresie sieci uzbrojenia,
- h) działce nr 64/34, obręb G-14 – KW LD1M/00320682/7 – w zakresie sieci uzbrojenia,
- i) części działki nr 64/49, obręb G-14 – KW LD1M/00034394/9 – w zakresie sieci uzbrojenia,
- j) części działki nr 4/25, obręb G-15 – KW LD1M/00117872/0 – w zakresie sieci uzbrojenia.

§ 10. Wskazuje się nieruchomości lub ich części, 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 43/2, obręb G-14 – KW LD1M/00123077/2;
- 2) działka nr 43/12, obręb G-14 – KW LD1M/00034394/9;
- 3) część działki nr 4/25, obręb G-15 – KW LD1M/00117872/0;
- 4) działka nr 42/16, obręb G-14 – KW LD1M/00064200/2;

5) działka nr 61/185, obręb G-14 – KW LD1M/00278881/2.

§ 11. Wskazuje się nieruchomości lub ich części, 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) działka nr 64/28, obręb G-14 – KW LD1M/00064200/2;
- 2) działka nr 64/34, obręb G-14 – KW LD1M/00320682/7;
- 3) część działki nr 64/49, obręb G-14 – KW LD1M/00034394/9.

§ 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 nie znajduje się na obszarze objętym formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 i 954).

§ 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 ŁODZI

Adam Pustelnik

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Robert Kowalik

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Architektury Miasta

Beata Kowalec

Projekt zgodny
z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY
Anna Onak-Mirowska

28.01.2022r.

KIEROWNIK
Oddziału Legalityjnego

Tomasz Urjasz

27.01.2022r.

GŁÓWNY SPECJALISTA

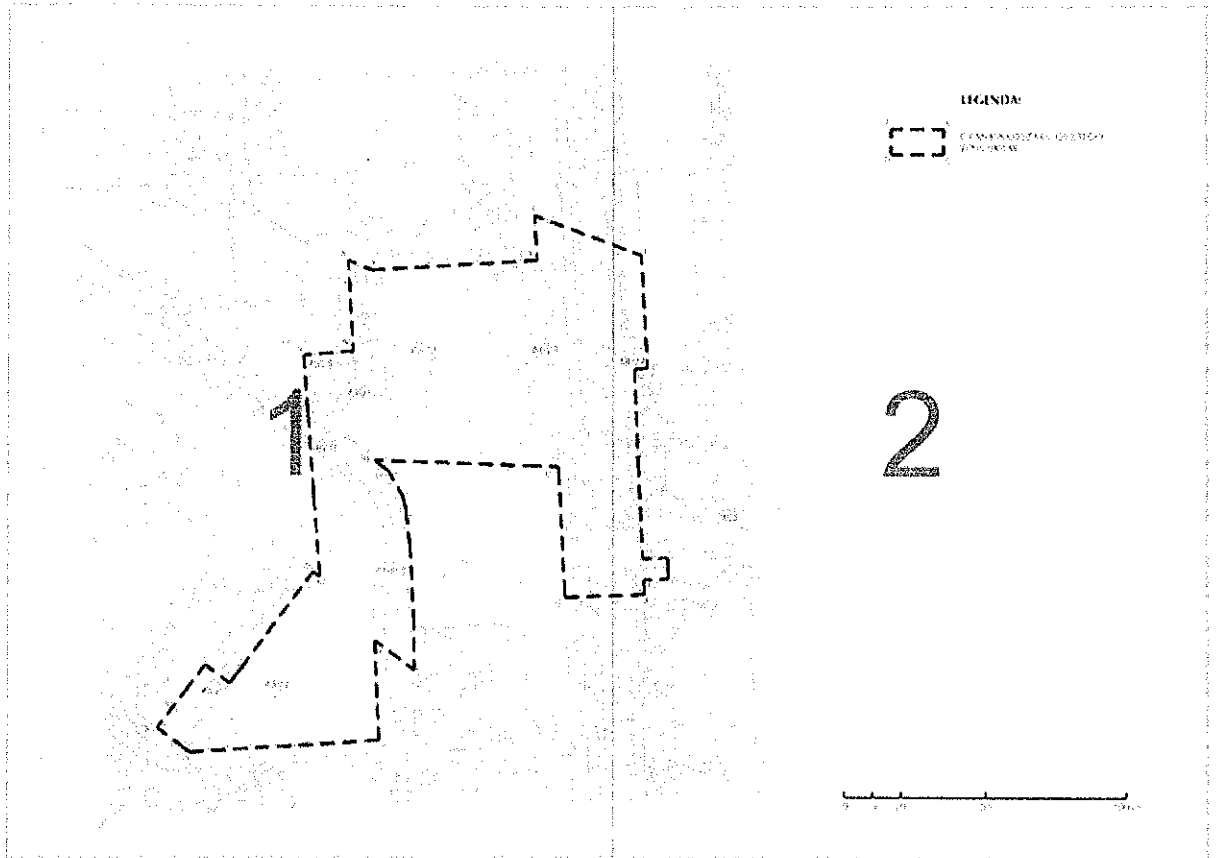
GŁÓWNY SPECJALISTA

Katarzyna Sudaj
Projekt

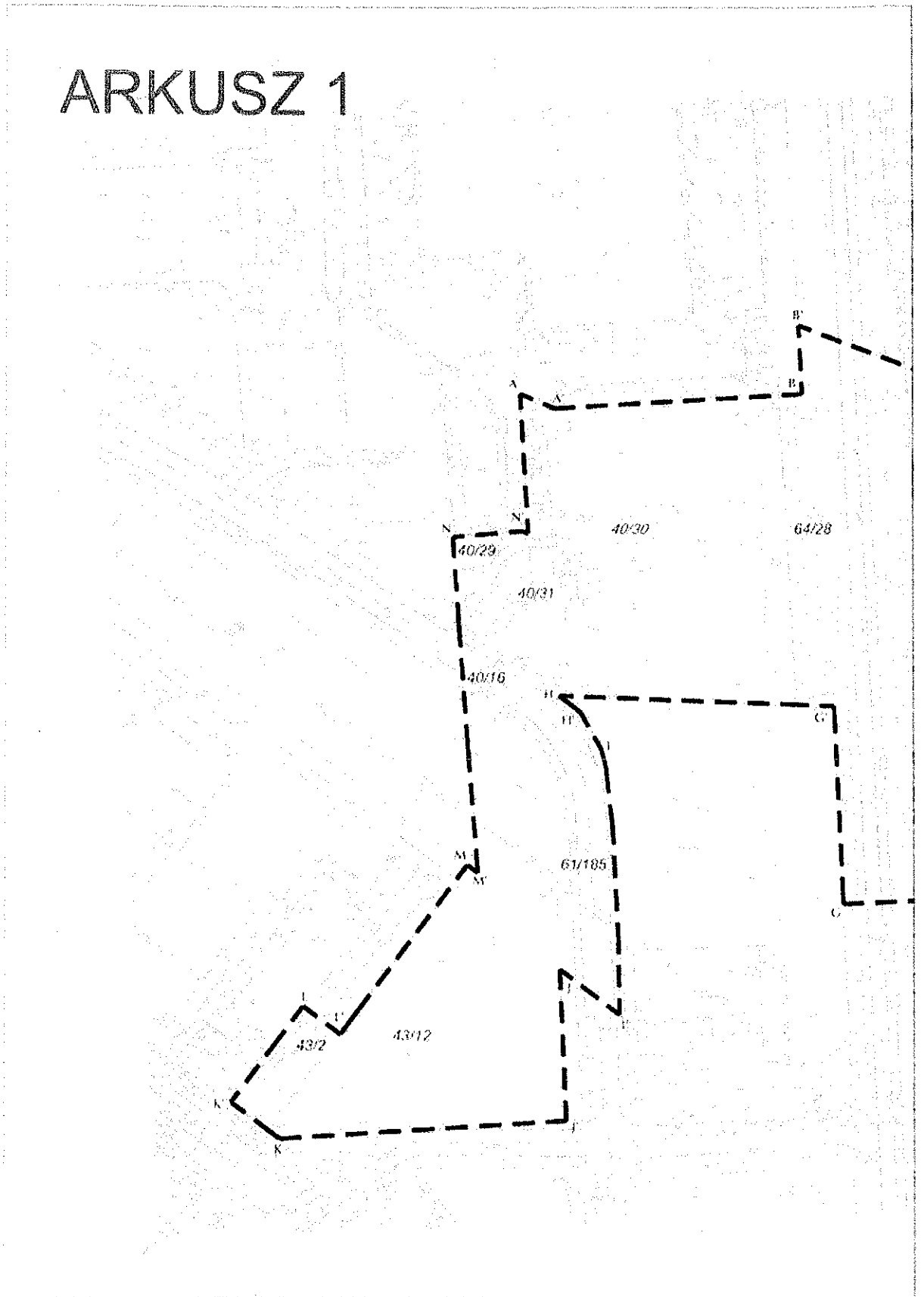
Marta Mucha

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

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi.

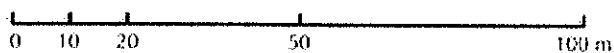
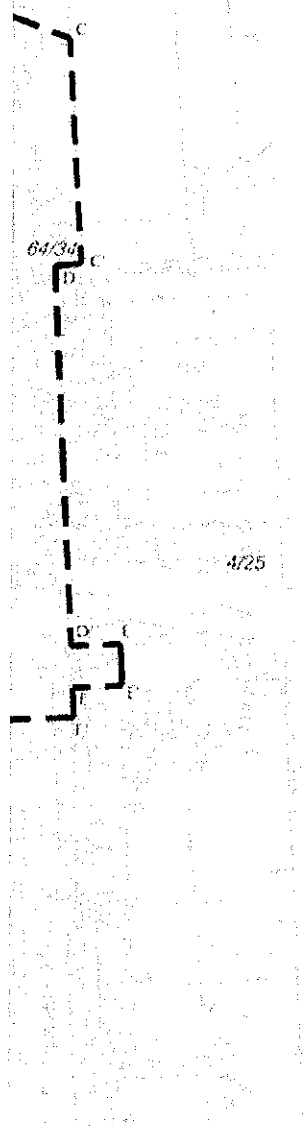


ARKUSZ 1



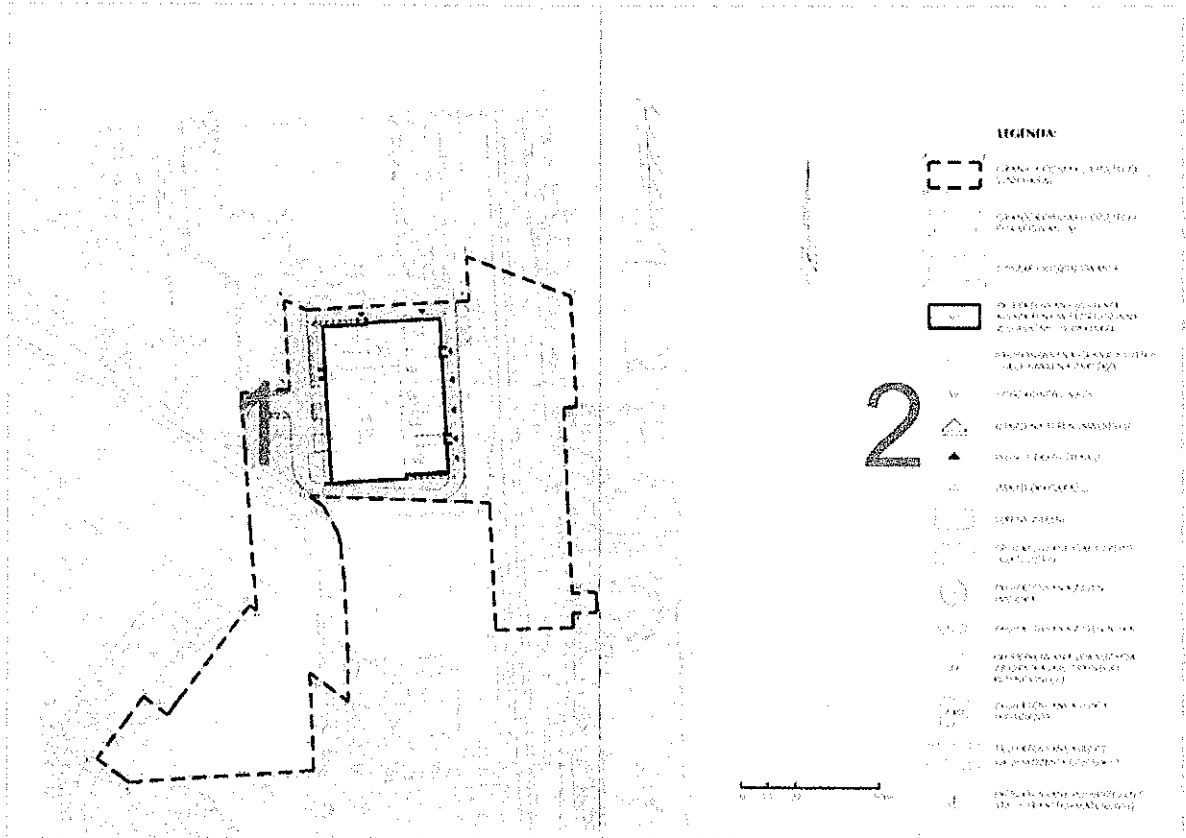
ARKUSZ 2

LEGENDA:

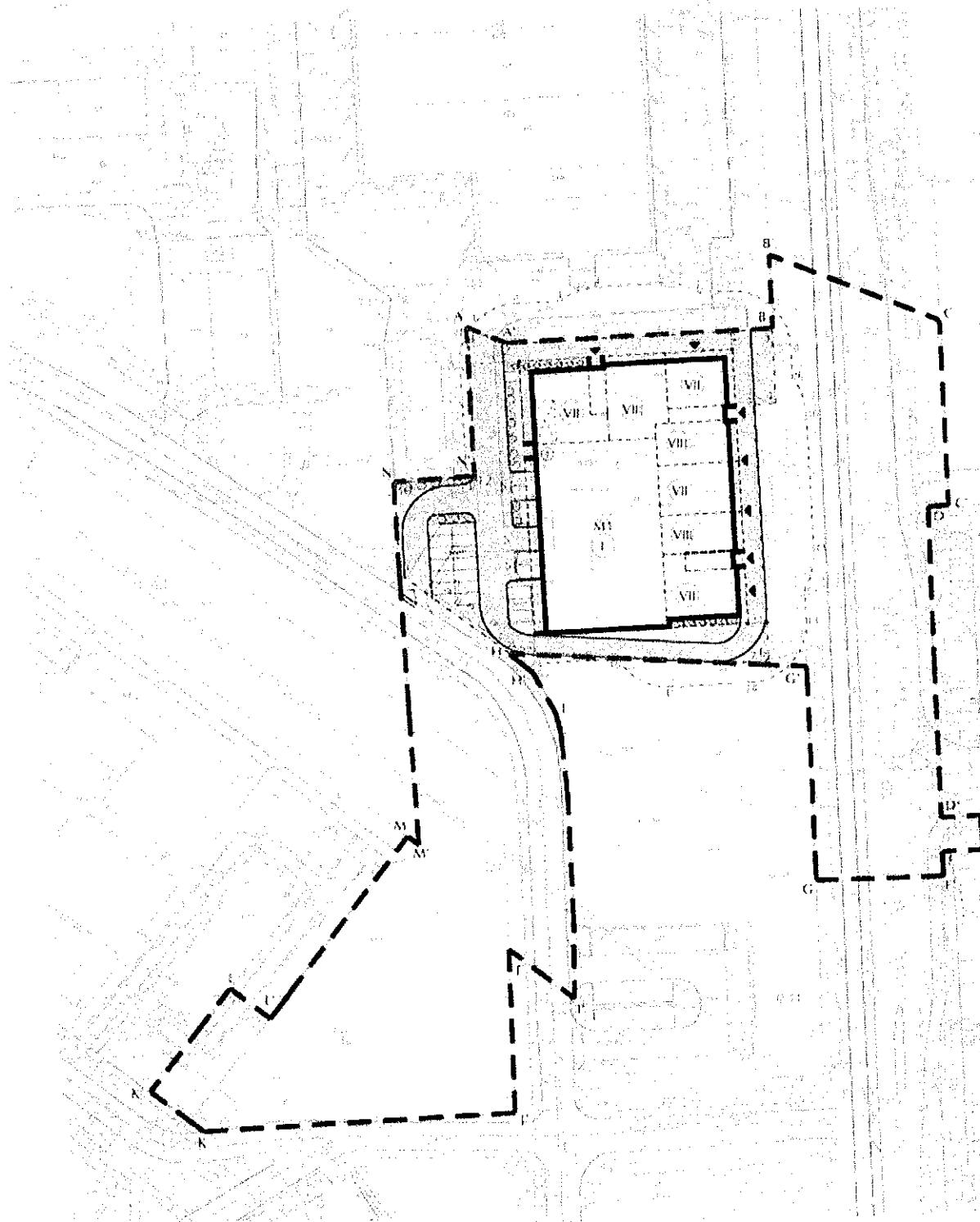


Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

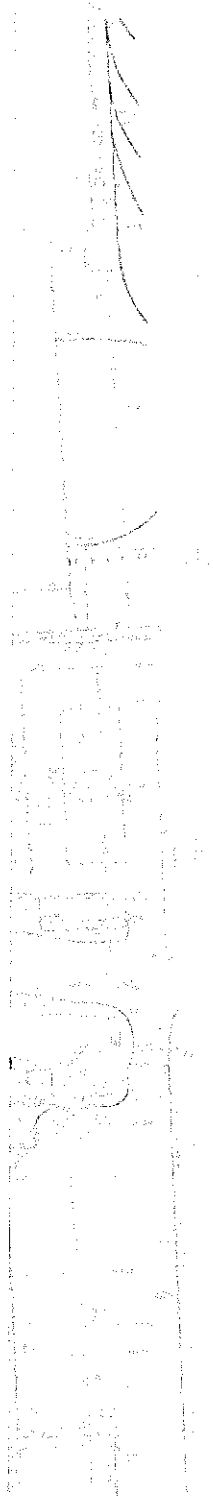
Planowany sposób zagospodarowania terenu.



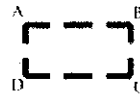
ARKUSZ 1



ARKUSZ 2



LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
WNIOSEM



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
OPRACOWANIEM



OBSZAR ODDZIAŁYWANIA



PROJEKTOWANY BUDYNEK
MIESZKALNY WIELORODZINNY
Z USŁUGAMI W PARTERZE



PROPONOWANA GRANICA CZĘŚCI
USŁUGOWEJ NA PARTERZE



IŁOŚĆ KONDYGNACJI



WJAZD NA TEREN INWESTYCJI



WEJŚCIE DO BUDYNKU



WJAZD DO GARAZU



TERENY ZIELENI



PROJEKTOWANE CIĄGI JEZDNE
I CIĄGI PIESZE



PROJEKTOWANA ZIELEŃ
WYSOKA



PROJEKTOWANA ZIELEŃ NISKA



PROPONOWANA LOKALIZACJA
ZBIORNIKA PODZIEMNEGO
RETENCYJNEGO



PROJEKTOWANE MIEJSCA
POSTOJOWE



PROJEKTOWANE MIEJSCA
GROMADZENIA ODPADÓW



PROJEKTOWANE POMIESZCZENIE
STACJI TRANSFORMATOROWEJ



Uzasadnienie

Pełnomocnik inwestora EPC Sp. z o.o. pismem z dnia 8 listopada 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 lokalami przeznaczonymi na działalność usługowo-handlową, wydzielonymi w części parteru, garażem w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną do obsługi budynku, przy ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego 17/21, na nieruchomości obejmującej działki nr 40/29 i 40/30, w obrębie G-14 i części nieruchomości obejmującej działkę nr 40/31, w obrębie G-14 w Łodzi, oraz inwestycji towarzyszących polegających na budowie, przebudowie lub demontażu sieci uzbrojenia terenu w zakresie niezbędnym do obsługi inwestycji mieszkaniowej oraz zagospodarowaniu m.in. zielenią urządzoną, zlokalizowanych na nieruchomościach i częściach nieruchomości obejmujących działki nr 40/29, 40/30, 40/31, 43/12, 64/28, 64/34, 42/16, 61/185 w obrębie G-14, części działek nr 43/2 i 64/49 w obrębie G-14 i części działki nr 4/25 w obrębie G-15 w Łodzi, 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 został skierowany do publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Miasta Łodzi 12 listopada 2021 r.

Następnie, inwestor, korzystając z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy, zmodyfikował swój wniosek w dniu 3 grudnia 2021 r. korygując treść punktu dotyczącego charakterystyki projektowanej inwestycji.

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

Wniosek, ostatecznie zmodyfikowany dnia 3 grudnia 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 1:1000. 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 towarzyszącą oraz nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 i art. 38 specustawy. Inwestor wskazał również, że dla obszaru, na którym zlokalizowana jest inwestycja nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz wykazał, że planowana inwestycja znajduje się na obszarze dawnych Zakładów Przemysłu Dziewiarskiego "Pafino" w Łodzi, tj. w przeszłości wykorzystywanych jako tereny produkcyjne. Inwestor wykazał, 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 7 grudnia 2021 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 7 grudnia 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 10 grudnia 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.

Następujące organy opiniujące udzieliły odpowiedzi:

— Prezydent Miasta Łodzi, w którego imieniu działa Dyrektor Łódzkiego Ośrodka Geodezji - opinia z dnia 9 grudnia 2021 r., znak OKS.071.94.2021.2, informując o braku zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu;

— Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna - pozytywna opinia wyrażona w uchwale nr 25/XV/2021 z dnia 13 grudnia 2021 r.;

— Zarząd Województwa Łódzkiego - opinia z dnia 14 grudnia 2021 r., znak BPPWL.ZP.405.13.2021, informująca o braku możliwości przeprowadzenia oceny przedłożonego projektu i zaopiniowania go z uwagi na fakt, że Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego;

— Szef Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi - opinia z dnia 15 grudnia 2021 r., nr sprawy: WSZWLodz-Oper.0732.325.2021, informująca o braku uwag i wniosków w sprawie przedmiotowej lokalizacji;

— Łódzki Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi - opinia z dnia 16 grudnia 2021 r., nr sprawy: WZ.5562.105.4.2021, informująca, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie znajduje się w zasięgu oddziaływań ewentualnych skutków awarii zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz, że przy przedmiotowej inwestycji należy wziąć pod uwagę przepisy 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);

— Wojewoda Łódzki - pismo z dnia 22 grudnia 2021 r., znak GPB-I.745.170.2021 podtrzymujące pozytywną opinię, wyrażoną w piśmie z dnia 3 grudnia 2021 r., znak GPB-I.745.159.2021, w zakresie zadań rządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do terenów nieobjętych aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego;

— Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Łodzi - pismo z dnia 28 grudnia 2021 r., znak LPWIS.NSOZNS.9022.596.2121.PD.AK, podtrzymujące pozytywną opinię wyrażoną w piśmie z dnia 1 grudnia 2021 r.

Wyżej wymienione opinie zostały wysłane do Wnioskodawcy.

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

- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego / Dyrektora Delegatury w Katowicach;
- Komendanta Wojewódzkiej Policji w Łodzi;

- Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego,
- Marszałka Województwa Łódzkiego w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- Prezydenta Miasta Łodzi wykonującego zdania starosty w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,

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

W ustawowym terminie nie wpłynęły ponadto uzgodnienia:

- Zarządu Dróg i Transportu,
- Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

co do których, zgodnie z art. 7 ust. 15, nieprzedstawienie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za uzgodnienie wniosku.

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 procedury nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku.

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

Na obszarze obejmującym teren wniosku nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 11 specustawy, Wojewoda Łódzki, Marszałek Województwa Łódzkiego oraz Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadania prezydenta miasta na prawach powiatu, zostali powiadomieni o możliwości przedstawienia opinii w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żaden z organów nie wniósł zastrzeżeń do przedmiotowej lokalizacji. Ponadto, z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego 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. oraz uchwałą Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., zwanym dalej Studium, 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. Natomiast, zgodnie z ust. 4 art. 5 specustawy powyższy warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Inwestycja planowana jest na terenach, gdzie funkcjonowały Zakłady Przemysłu Dziewiarskiego "Pafino" w Łodzi. Zgodnie z aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 2002 r. rep. nr 5525/2002 działki nr 40/21, 40/22, 40/23 oraz 40/24, położone w Łodzi przy ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego pod nr 17/21, dla której w XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadził księgę wieczystą Kw nr 147653, do dnia podpisania ww. aktu notarialnego ich użytkownikami wieczystymi były Zakłady Przemysłu Dziewiarskiego "Pafino" w Łodzi. Jak wynika z danych z ewidencji gruntów działki nr 40/29 i 40/30, obręb G-14 – KW LD1M/00272034/8 oraz działka nr 40/31, obręb G-14 – KW LD1M/00147653/8, utworzone zostały z podziału działki nr 40/24, obręb G-14 – KW LD1M/00147653/8 (mapa sytuacyjna z projektem podziału 5/7270 z dnia 20 maja 2011 r.).

Zakłady powstały na bazie Fabryki Wyrobów Trykotowych A Schicht (nazwa od roku 1934), z siedzibą przy ulicy Łukasińskiego 4, które po nacjonalizacji stały się Państwowym Zakładem Przemysłu Dziewiarskiego im. Pawła Findera "Pafino". Budynki zakładu zlokalizowane przy ulicy gen. Jarosława Dąbrowskiego 17/21 w Łodzi zostały rozebrane na początku XXI wieku. Obecnie teren inwestycji zagospodarowany jest parkingiem.

Wcześniejsze produkcyjne wykorzystanie terenu inwestycji zwalnia z wymogu niesprzeczności ze studium lokalizowanej inwestycji mieszkaniowej. Mając na uwadze powyższe wymóg braku sprzeczności ze studium nie dotyczy terenu wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.

Inwestycje towarzyszące, zgodnie z wnioskiem, obejmują budowę, przebudowę lub demontaż sieci uzbrojenia w zakresie niezbędnym do obsługi inwestycji mieszkaniowej oraz zagospodarowanie terenu m.in. zielenią urządzoną, na nieruchomościach i częściach nieruchomości obejmujących działki nr 40/29, 40/30, 40/31, 43/12, 64/28, 64/34, 42/16, 61/185 w obrębie G-14, części działek nr 43/2 i 64/49 w obrębie G-14 i część działki nr 4/25 w obrębie G-15 w Łodzi.

Lokalizacja wnioskowanych inwestycji towarzyszących nie jest sprzeczna ze Studium. Teren wnioskowanej inwestycji zlokalizowany jest w Strefie Ogólnomiejskiej, w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej, oznaczonej U - tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem części działek nr 64/28 i 64/34 obręb G-14, stanowiących ulicę Jana Kilińskiego - tereny dróg. Zgodnie z pkt 6 karty ustaleń ogólnych Studium w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza, oprócz przeznaczenia określonego w kartach ustaleń, dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru m.in. terenami: zieleni, komunikacji i obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Inwestycja została zlokalizowana poza obszarem 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 dostęp do drogi publicznej ulicy Jana Kilińskiego poprzez drogi wewnętrzne - ulice Stanisława Jachowicza i Juliusza Słowackiego,

- b) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – zgodnie z opinią Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.424.2702.2020/W/SZ z dnia 13 października 2020 r.,
 - c) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z oświadczeniem PGE Dystrybucja S.A. w Łodzi nr 20-D7/WZD/00650/SL z dnia 30 września 2020 r.;
- 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 istniejącego przystanku publicznego transportu zbiorowego - przystanku tramwajowego Dąbrowskiego-Kilińskiego wynosi nie więcej niż 250 m,
 - b) odległość (dojście) do Szkoły Podstawowej nr 83, zlokalizowanej przy ulicy Podmiejskiej 21, mogącej przyjąć nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji, wynosi około 240 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.0124.8.2021 z dnia 30 lipca 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 265 m od Parku Miejskiego przy ulicy Leczniczej, około 390 m od Parku im. J. Dąbrowskiego oraz 415 m od boisk sportowych klubu sportowego MKS Metalowiec, czyli w odległościach mniejszych niż 750 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (maksymalnie 172 mieszkańców) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², czyli 688 m²;
- 5) zgodnie z art. 17 ust. 7 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi, projektowany budynek będzie miał maksymalnie VIII kondygnacji nadziemnych z uwagi na znajdujące się przy ulicy Juliusza Słowackiego, w odległości nie większej niż 250 m, tj. około 140 m, budynki mieszkalne XII kondygnacyjne;
- 6) zgodnie z art. 19 ust. 3 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi:
- a) inwestycja ma zapewniony dostęp sieci ciepłowniczej na podstawie informacji o technicznej możliwości podłączenia do Ciepła Systemowego, wydanej przez VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A. w Łodzi nr HN/TP/83161 z dnia 7 października 2020 r.;
 - b) zapewniono niezbędną minimalną liczbę miejsc parkingowych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej, odpowiadającą łącznie wskaźnikowi 1,5 m.p. na lokal mieszkalny i 1,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność usługowa lub handlową określonych dla Obszaru Współczesnego Rozwoju 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,

rodzinych 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, uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących zgodnie z parametrami i warunkami określonymi wnioskiem.

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Architekta Miasta

Beata Kosięczniak

GLÓWNY SPECJALISTA

Katarzyna Sudaj

GLÓWNY SPECJALISTA

Marta Mucha