

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2022 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej
przy ulicy Piotrkowskiej 166/168 w Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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

uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy OPG Orange Plaza Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ulicy Roosevelta 8, lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem w bryle budynku wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr 47/7 w obrębie S-7 oraz inwestycji towarzyszącej w zakresie przyłączy na częściach działek nr 69/202 i nr 41/28 w obrębie S-7, przy ul. Piotrkowskiej 166/168 w Łodzi.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą przedstawione linią przerywaną koloru czerwonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 5 000 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 10 000 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 100 i maksymalną liczbę mieszkań – 220.

§ 5. Określa się przeznaczenie części budynku na przestrzeń usługową o powierzchni użytkowej od 300 m² do 1800 m² nieprzekraczającej 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

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

- 1) rozbiórce istniejącego budynku usługowego wraz z istniejącym uzbrojeniem terenu;
- 2) budowie budynku mieszkalnego z usługami i garażem w bryle budynku wraz z niezbędną infrastrukturą.

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

- 1) instalacja wody – zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej za pośrednictwem projektowanego przyłącza na podstawie uzyskanych warunków technicznych gestora sieci;
- 2) instalacja sanitarna – ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem projektowanego przyłącza na podstawie uzyskanych warunków technicznych przyłączenia gestora sieci;

- 3) instalacja wody deszczowej – wody opadowe z dachów budynku oraz z terenu inwestycji mieszkaniowej będą odprowadzane do sieci kanalizacji ogólnospławnej na podstawie uzyskanych warunków technicznych przyłączenia gestora sieci;
- 4) instalacja ciepłownicza – ogrzewanie budynku zostanie zapewnione za pośrednictwem projektowanego przyłącza ciepłowniczego na podstawie uzyskanych warunków technicznych przyłączenia gestora sieci;
- 5) instalacja elektroenergetyczna – budynek zostanie zaopatrzony w energię elektryczną z sieci energetycznej za pośrednictwem projektowanego przyłącza na podstawie uzyskanych warunków technicznych przyłączenia gestora sieci.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów:
 - a) woda z wodociągu miejskiego – do 5,5 l/s,
 - b) ścieki do kanalizacji miejskiej – do 5,5 l/s,
 - c) ciepło z sieci miejskiej – do 900 kW,
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej – do 1000 kW,
 - e) wody opadowe do kanalizacji miejskiej – do 10 l/s,
 - f) minimalna łączna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w garażu w bryle budynku oraz na terenie, 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), Nr XXXIII/1093/20 z dnia 2 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 7200) i Nr LX/1810/22 z dnia 1 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3675) i wynosić proporcjonalnie:
 - 0,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową,
 - 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:
 - projektowany budynek usytuowany będzie od strony zachodniej w linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące budynki kształtujące pierzeję ulicy Piotrkowskiej i od strony północnej jako przylegający do południowej ściany kamienicy położonej na sąsiedniej działce,
 - dostęp do dróg publicznych zapewniony będzie od strony ul. Piotrkowskiej poprzez istniejący zjazd i drogę dojazdową,
 - planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:
 - budynek charakteryzuje się rozrzeźbioną bryłą do 22 kondygnacji nadziemnych,

- przeznaczenie zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
 - miejsca do parkowania zapewnione w garażu podziemnym i na kondygnacjach nadziemnych;
- 3) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- a) charakterystyczne parametry techniczne:
- powierzchnia zabudowy – do 1500 m²,
 - wysokość zabudowy – do 72 m,
 - kształt dachu – dach płaski,
 - powierzchnia biologicznie czynna – od 5% do 25% powierzchni terenu inwestycji,
- b) w świetle rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 oraz z 2022 r. poz. 1071) projektowana inwestycja nie jest zaliczona do inwestycji mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; planowana powierzchnia zabudowy mieszkaniowej 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 położony 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 2022 r. poz. 916 i 1726).

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

- 1) dla inwestycji mieszkaniowej – działka nr 47/7 w obrębie S-7, KW LD1M/00054953/2;
- 2) dla inwestycji towarzyszącej:
 - a) część działki nr 69/202 w obrębie S-7, KW LD1M/00246382/1,
 - b) część działki nr 41/28 w obrębie S-7, KW LD1M/00211211/8.

§ 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 69/202 w obrębie S-7, KW LD1M/00246382/1;
- 2) część działki nr 41/28 w obrębie S-7, KW LD1M/00211211/8.

§ 11. Nie wskazuje się 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.

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

- 1) w świetle rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, projektowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia;

- 2) 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;
- 3) realizacja planowanej inwestycji powinna być zgodna z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2127 i 2269 oraz z 2022 r. poz. 1079, 1260, 1504, 1576 i 1747);
- 4) teren inwestycji znajduje się na obszarze stanowiącym zabytek chroniony przez:
- a) wpis do rejestru zabytków układu urbanistycznego ulicy Piotrkowskiej na odcinku od alei Piłsudskiego/Mickiewicza do ul. Pabianickiej decyzją Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 15 czerwca 2012 r., znak: WUOZ- 5140.124.2012.PU,
 - b) uznanie obszaru za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego” na mocy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. (Dz. U. poz. 315),
 - c) objęcie obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Łódka” wpisem do gminnej ewidencji zabytków.

§ 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 Pustelnik

ARCHITEKT MIASTA
Marek Janiak
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta

GLÓWNY SPECJALISTA
Wiesław Makal

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Robert Kowalik

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

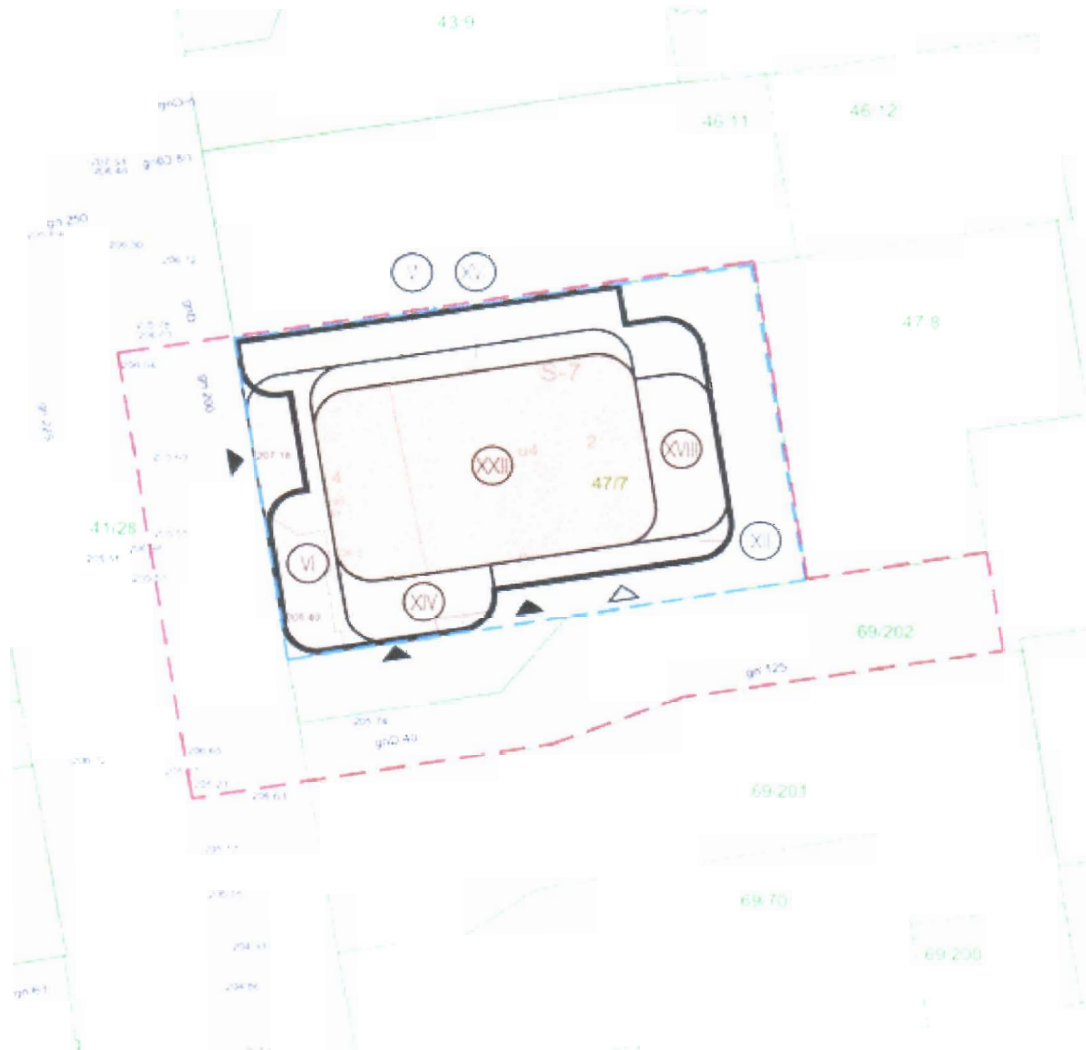
RADCA PRAWNY
Anna Onak-Mirowska
23.09.2022r.

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego
Tomasz Urjasz
23.09.2022r.



GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM





PROJ. BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY
OBRYS BUDYNKU W PARTERZE

OBRYS KONDYGNACJI PONIŻ PARTEREM

LICZBA KONDYGNACJI

OBRYS KONDYGNACJI PODZIEMNYCH

DROGA DOJAZDOWA ZE ZJAZDEM

POWIERZCHNIA B.O.L. CZYNNA

GŁÓWNE WEJŚCIA DO BUDYNKU

WJAZD DO GARAZU

PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZY UWZGLĘDNIENIU MAKSYMALNYCH PARAMETRÓW



Uzasadnienie

Pełnomocnik inwestora OPG Orange Plaza Sp. z o.o. wnioskiem z dnia 12 lipca 2022 r. zmodyfikowanym w dniu 15 lipca 2022 r. a następnie w dniu 27 lipca 2022 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 usługami, garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą na działce nr 47/7 oraz na części działek nr 69/202 i nr 41/28 w obrębie S-7 przy ul. Piotrkowskiej 166/168 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.

Po zapoznaniu się z treścią wniosku stwierdzono, że spełnia on wymagania określone w art. 7 ust. 7 specustawy. Określono granice terenu objętego wnioskiem przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać. Określono planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań, planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań, zakres inwestycji przeznaczony na działalność usługową oraz 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 ma być realizowana inwestycja oraz nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1. Wskazano, że teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz odniesiono się do kwestii niesprzeczności planowanej zabudowy z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Wykazano, że inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy oraz lokalnym standardom urbanistycznym. 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 tym 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 mającymi ustawowe pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi.

W dniu 27 lipca 2022 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 3 sierpnia 2022 r. w lokalnej prasie codziennej pojawiła się informacja o wpływie przedmiotowego wniosku wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag dotyczących wniosku.

Pismem z dnia 2 sierpnia 2022 r. powiadomiono organy opiniujące i uzgadniające, o których mowa w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy, o możliwości przedstawienia stanowiska w sprawie w ciągu 21 dni od daty doręczenia wystąpienia.

Następujące organy opiniujące udzieliły odpowiedzi, które były na bieżąco przekazywane wnioskodawcy:

- Prezydent Miasta Łodzi, w którego imieniu działa Dyrektor Łódzkiego Ośrodka Geodezji – opinia z dnia 5 sierpnia 2022 r., znak OKS.071.77.2021.1 informująca o braku

zastrzeżeń do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu;

- Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna – pozytywna opinia wyrażona w uchwale nr 31/XI/2022 z dnia 8 sierpnia 2022 r.;

- Zarząd Województwa Łódzkiego – opinia z dnia 09 sierpnia 2022 r., znak: BPPWL.ZP.405.13.2022 informująca o braku możliwości przeprowadzenia oceny przedłożonego projektu i zaopiniowania go z uwagi na fakt, że Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego;

- Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Łodzi – pismo z dnia 17 sierpnia 2022 r. znak: LPWIS.NSOZNS.9022.414.2022.PD.AK, informujące o pozytywnej opinii;

- Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – pismo z dnia 9 sierpnia 2022 r. znak: CWCR_OZ_Łódź-Oper.0732.119.2022 informujące o braku uwag do wniosku;

- Wojewoda Łódzki pismem z dnia 5 sierpnia 2022 r. znak GPB-I.745.33.2022.MM podtrzymał swoją pozytywną opinię wyrażoną w piśmie z dnia 26 lipca 2022 r.;

- Marszałek Województwa Łódzkiego w piśmie z dnia 09 sierpnia 2022 r. znak: BPPWL.ZP.405.13.2022 stwierdził, że w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazanych w "Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planie zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Łodzi" należy dostosować system kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów Dyrektywy Rady 91/271EWG dotyczącej oczyszczania ścieków w Aglomeracji Łódzkiej.

W terminie 21 dni od daty powiadomienia nie wpłynęły opinie, właściwe według specustawy dla terenu inwestycji:

- Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi,
- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi,
- Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej,
- Prezydenta Miasta Łodzi,
- Prezesa Urzędu Lotnictwa w Łodzi,

co w świetle art. 7 ust. 13 specustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

Wniosek został uzgodniony przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2022 r. znak: WUOZ-PP.5151.571.2022.AD.

Zarząd Dróg i Transportu nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia wniosku w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia, co w świetle art. 7 ust.15 specustawy oznacza 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 i uzgadniające nie wniosły zarzutów wobec planowanej inwestycji.

W trakcie rozpatrywania wniosku uwagi do wniosku wniosli:

- Central Fund of Immovables Sp. z o.o. reprezentowana przez adwokata Macieja Węgierskiego – pismo z dnia 12 sierpnia 2022 r.

- Golden Tower Group Sp. z o.o. – pismo z dnia 17 sierpnia 2022 r.

Spółka Central Fund of Immovables wnosi o wycofanie wniosku z porządku obrad oraz o zobowiązanie Inwestora do uzupełnienia wniosku poprzez określenie gabarytów planowanej inwestycji, przeprowadzenie rzetelnej analizy nieruchomości sąsiadujących oraz dokumentów administracyjnych, w tym prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy, jak również w zakresie oddziaływania zamierzenia inwestycyjnego na nieruchomości sąsiednie, m.in. w kontekście zacieniania i wymaganych prawem odległości. Spółka, będąca właścicielką działki przy ul. Piotrkowskiej 170 sąsiadującej z terenem objętym wnioskiem, stwierdza, że planowana inwestycja uniemożliwi jej budowę na własnej działce budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami o wysokości 78 m zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 5 kwietnia 2007 r. nr UA.II/191/07 o warunkach zabudowy. Powołując się na przepisy Prawa budowlanego oraz przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Spółka twierdzi, że przedstawione we wniosku informacje o oddziaływaniu inwestycji są nierzetelne i prowadzą do ograniczenia możliwości inwestycyjnych właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Spółka Golden Tower Group jako inwestor budynku zwanego „Golden Tower” przy ul. Piotrkowskiej 154 przygotowanego do realizacji na podstawie uchwały Rady Miejskiej Łodzi Nr LII/1602/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. wyraża sprzeciw wobec wyrażenia zgody na realizację wnioskowanej inwestycji twierdząc, że założenia koncepcyjne i projektowe, które zostały założone dla projektu "Golden Tower" na zlecenie i koszt Spółki zostały skopiowane bez konsultacji ze Spółką. Bryła obu budynków, ich wysokość i ogólna koncepcja są niemal tożsame. Zdaniem Spółki powstanie wnioskowanego budynku w takim kształcie w jakim projekt został zaprezentowany w sąsiedztwie "Golden Tower" naraża Spółkę na szkodę w postaci utraty przyszłych klientów, dla których inwestycja „Golden Tower” przestanie być elitarna i wyjątkowa.

Do wniesionych uwag ustosunkował się Inwestor reprezentowany przez adwokata Radka Grzanka w pismach z dnia 2 września 2022 r. stwierdzając, że są one bezpodstawne.

Odnosząc się do stanowiska Spółki Central Fund of Immovables Inwestor stwierdza, że przedłożył kompletny wniosek, spełniający wymogi ustawy. Decyzja o warunkach zabudowy, na którą powołuje się CFI nie stanowi samodzielnie podstawy do realizacji inwestycji, dla której wymagane jest pozwolenie na budowę, a co więcej, dla danej nieruchomości można wydać więcej niż jedną decyzję o warunkach zabudowy. Decyzja taka podobnie jak decyzja lokalizacyjna w rozumieniu ustawy, jest wydawana wyłącznie w oparciu o stan istniejący, tj. występującą otaczającą zabudowę i na tym etapie organ nie bada kwestii spełnienia przez wnioskodawcę przepisów techniczno-budowlanych. Co istotne, by dana inwestycja była brana pod uwagę w toczącym się postępowaniu musi być objęta prawomocnym pozwoleniem na budowę i dopiero wówczas oddziałuje na sąsiednie nieruchomości ograniczając im rozwiązania inwestycyjne. Z tych przyczyn, wstrzymywanie rozpoznania wniosku o wydanie uchwały z powodu dysponowania przez właściciela sąsiedniej nieruchomości decyzją o warunkach zabudowy jest bezpodstawne, nawet w sytuacji, w której obie decyzje zakładałyby sprzeczne ze sobą rozwiązania. Inwestor zwraca uwagę, że w przedstawionej koncepcji obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działkę należącą do CFI w nieznacznym stopniu oraz, że inwestycja nie oddziałuje pod względem zacieniania na zamierzenie CFI, bowiem została usytuowana na północ od nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 170.

Odnosząc się do uwag wniesionych przez Spółkę Golden Tower, Inwestor stwierdza, że rozwiązania zastosowane w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oraz w złożonym

wniosku nie zostały skopiowane z inwestycji realizowanej przez Golden Tower, zaś formułowane zarzuty są bezpodstawne i nie znajdują odzwierciedlenia w rzeczywistości. Obie inwestycje są zlokalizowane na nieruchomościach o zupełnie innych wymiarach i powierzchni co determinuje konieczność zastosowania odmiennych rozwiązań projektowych. Okoliczność ta powoduje, że budynki charakteryzują się zupełnie inną kubaturą, powierzchnią użytkową i układem funkcjonalnym. W toku uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków uzyskano wytyczne konserwatorskie, które wymogły zastosowanie uskoków w bryle budynku. Projektowane inwestycje adresowane są do zupełnie innych grup odbiorców i tym samym nie stanowią dla siebie biznesowego zagrożenia.

Do uwag Spółki Central Fund of Immovables odniósł się także projektant inwestycji będący pełnomocnikiem Inwestora – Pan Mateusz Cyganek, który w piśmie z dnia 12 września 2022 r. wyjaśnia, że dokonał analizy oddziaływania inwestycji dla potrzeb uchwały w odniesieniu do koncepcji uwzględniającej maksymalne parametry brzegowe i stwierdza, że projektowany obiekt nie ogranicza możliwości zabudowy na nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 170 biorąc pod uwagę przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej i dotyczące odpowiedniego nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych, natomiast w niewielkim stopniu ogranicza zabudowę wymóg dotyczący zapewnienia dopływu światła naturalnego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Zdaniem projektanta, zarzuty Spółki CFI są przedwczesne gdyż precyzyjne określenie zakresu oddziaływania obiektu jest możliwe dopiero na etapie opracowania projektu budowlanego i zależy od wielu czynników jak np. rodzaju mieszkań (inne jest oddziaływanie dla mieszkań jednopokojowych a inne dla wielopokojowych), rodzaju materiału zastosowanego do elewacji, od powierzchni przeszkleń i rozwiązań instalacyjnych w kontekście wymogów przeciwpożarowych. Oddziaływanie obiektu na tereny sąsiednie nie jest tożsame z naruszeniem prawa.

Przy procedowaniu wniosku stwierdzono, że wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Żądanie Spółki Central Fund of Immovables uzupełnienia wniosku o dodatkowe materiały wyjaśniające, nie znajduje oparcia w przepisach specustawy. Na etapie uchwalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej brak jest podstaw do weryfikacji, nie będącej załącznikiem do uchwały, załączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej pod względem zgodności z przepisami szczególnymi. Ponadto uchwała określa parametry obiektu z szerokim marginesem tolerancji, zgodnie z wnioskiem, co ułatwia sporządzenie projektu budowlanego zgodnego z przepisami. W świetle przepisów Prawa budowlanego oddziaływanie danej inwestycji na sąsiednią nieruchomość nie stanowi naruszenia prawa lecz daje właścicielowi tej nieruchomości podstawę do uczestniczenia na prawach strony w postępowaniu administracyjnym w sprawie pozwolenia na budowę.

Uwagi Spółki Golden Tower wykraczają poza materię regulowaną przepisami specustawy. Przy sporządzaniu projektu budowlanego Inwestor nie jest ściśle związany załączoną do wniosku koncepcją urbanistyczno-architektoniczną. Koncepcja ta może być modyfikowana w granicach parametrów brzegowych, określonych uchwałą oraz wymogów konserwatorskich. Kwestia sporna w zakresie wykorzystania do projektu wnioskowanej inwestycji, koncepcji sporządzonej dla budynku "Golden Tower" nie ma wpływu na podjęcie uchwały i dotyczyć może ewentualnego postępowania cywilnoprawnego, w tym przepisów Prawa autorskiego.

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 i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zwanym dalej studium, objętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. (z późn. zm.) teren wnioskowanej inwestycji znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem W3a dotyczącej zagospodarowania terenu wzdłuż trasy W-Z, której przeznaczeniem jest zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna. Dla jednostki tej określa się kierunek zmian i zasad działań obejmujący m.in. kształtowanie sylwety miasta z możliwością wprowadzania zabudowy wysokościowej dopełniającej kompozycję brył tworzących sylwetę miasta oraz uzupełnianie zabudowy pierzejowej ulic. Studium dopuszcza przewyższenia zabudowy w zakresie perspektywy al. Adama Mickiewicza i al. Marszałka Józefa Piłsudskiego nie wyżej niż 80 m ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Stwierdzono, że planowany obiekt uwzględnia zawarte w studium ustalenia dotyczące jednostki oznaczonej symbolem W3a, co oznacza spełnienie warunku niesprzeczności inwestycji ze studium.

Planowana inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określonych w art. 17 ust. 1 specustawy w następujący sposób:

a) inwestycja ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ulicy Piotrkowskiej spełniającej wymagania dotyczące dróg pożarowych,

b) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – zgodnie z informacją Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.424.1338.2022/W/KW z dnia 9 czerwca 2022 r,

c) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami przyłączenia PGE nr 22-D7/WP/03404 z dnia 15 czerwca 2021 r,

Planowana inwestycja spełnia standardy urbanistyczne określone uchwałą Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi (z późn. zm.) w następujący sposób:

a) odległość od istniejących przystanków tramwajowych i autobusowych przy al. A. Mickiewicza wynosi: ok. 150 m czyli mniej niż 250 m,

b) odległość od Szkoły Podstawowej nr 14 przy ulicy Stanisława Wigury mogącej przyjąć dzieci w liczbie nie mniejszej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji wynosi około 500 m czyli mniej niż 750 m; spełnienie powyższego wymogu potwierdził, zgodnie z art. 17 ust. 3 specustawy, Prezydent Miasta Łodzi zaświadczeniem znak DEP.Ed-X.0124.12.2022 z dnia 6 czerwca 2022 r,

c) odległość od urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² na osobę tj. w danym przypadku zieleńca miejskiego pomiędzy ul. Gdańską i ul. Wólczańską wynosi około 650 m czyli mniej niż 750 m (powierzchnia zieleńca wynosi około 4170 m² natomiast zapotrzebowanie na powierzchnię wypoczynkową wynosi: 400 osób x 4 m² czyli 852 m²),

d) zapewniono niezbędną minimalną liczbę miejsc parkingowych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej, odpowiadającą łącznie wskaźnikowi 0,5 miejsca parkingowego na lokal

mieszkalny i 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność usługową lub handlową określonych dla centralnej części Strefy Wielkomiejskiej,

e) wysokość budynku wynosząca do 72 m nie przekracza wysokości 85 m tj. wysokości istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy al. Piłsudskiego 7 położonego w odległości mniejszej niż 250 m od projektowanego obiektu.

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.

Z uwagi na uzyskane pozytywne stanowiska organów i instytucji opiniujących i uzgadniających wniosek, uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z parametrami i warunkami określonymi wnioskiem.

GLÓWNY SPECJALISTA

Wiesław Makal

ARCHITEKT MIASTA

Marek Janiak
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta