



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 27 listopada 2024 r.

Poz. 9813

UCHWAŁA NR IX/237/24 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 6 listopada 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy alei Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru w Łodzi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 2024 r. poz. 195), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy Cavatina SPV9 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku przędzalni „amerykańskiej”, należącej do dawnych „Widzewskich Zakładów Przemysłu Bawełnianego WI-MA S.A.” z funkcji produkcyjno-magazynowej na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową i garażem podziemnym i nadziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą, przebudową układu komunikacyjnego i budową miejsc postojowych, na działkach nr: 257, 258 i 259 oraz częściach działek nr 1/62 i 1/65 w obrębie W-27 przy alei Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru w Łodzi.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 oznaczone linią przerywaną koloru czerwonego opisane literami kolejno od A do O – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 12 500 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 14 400 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 270 i maksymalną liczbę mieszkań – 293.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się od 2 500 m² do 2 880 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową, z zastrzeżeniem że powierzchnia ta będzie większa od 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

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

- 1) przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku przędzalni „amerykańskiej” z funkcji produkcyjno-magazynowej na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową i garażem podziemnym i nadziemnym, z wewnętrznym patio i dominantą w postaci ażurowej wieży oraz budowie wiaty śmietnikowej;
- 2) zagospodarowaniu terenu m.in. ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, terenów zieleni urządzonej wraz z elementami małej architektury i oświetlenia terenu, budowie fos okalających budynek, pochylni wjazdowych do garażu i schodów zewnętrznych;

- 3) budowie, przebudowie i rozbudowie niezbędnego uzbrojenia terenu tzn. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej i ciepłej na potrzeby budynku objętego wnioskiem;
- 4) przebudowie bezpośredniego zjazdu z al. marsz. J. Piłsudskiego na teren działki nr 258 w obrębie W-27 i przebudowie zjazdu z drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 1/49 w obrębie W-27, posiadającej bezpośredni zjazd z al. marsz. J. Piłsudskiego oraz budowie miejsc parkingowych naziemnych oraz parkingów dla rowerów.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) woda z wodociągu miejskiego z al. marsz. J. Piłsudskiego, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 2) ścieki do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej z al. marsz. J. Piłsudskiego, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 3) wody opadowe odprowadzane do sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej na terenie objętym wnioskiem, z odprowadzeniem do rzeki Jasień, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci oraz zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym wydanym przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu;
- 4) ciepło z miejskiej sieci ciepła systemowego, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 5) energia elektryczna sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego 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 do celów bytowych i celów przeciwpożarowych – do 10 dm³/s,
 - b) ścieki bytowe do kanalizacji miejskiej – do 10,0 dm³/s,
 - c) wody opadowe lub roztopowe w maksymalnej ilości do 0,3685 m³/s odprowadzane do kanału rzeki Jasień,
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej – maksymalnie 2 400,0 kW,
 - e) ciepło z sieci miejskiej – maksymalnie 1 790,5 kW,
 - f) minimalna łączna liczba miejsc postojowych, powinna być zgodna z:
 - w zakresie obsługi mieszkań z art. 17 ust. 4a pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i z § 3 ust. 1 pkt 3 lit. a 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), Nr LX/1810/22 z dnia 1 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3675), Nr LXXIII/2191/23 z dnia 15 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4066) i Nr LXXXVI/2608/24 z dnia 17 stycznia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1102), zwanej dalej lokalnymi standardami urbanistycznymi, czyli ma wynosić co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej,
 - w zakresie obsługi handlu i usług z § 3 ust. 1 pkt 3 lit. b lokalnych standardów urbanistycznych, czyli wynosić nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego 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:

- planuje się przebudowę i nadbudowę budynku przędzalni „amerykańskiej” oraz zmianę sposobu jej użytkowania z funkcji produkcyjno-magazynowej na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią handlowo-usługową i garażem podziemnym i nadziemnym, z wewnętrznym patio i dominantą w postaci ażurowej wieży,
- budowa wiaty śmietnikowej,
- zagospodarowanie terenu w granicach terenu objętego wnioskiem obejmujące: ciągi piesze i pieszo-jezdne, tereny zieleni urządzonej wraz z elementami małej architektury i oświetlenia terenu, fosy okalające budynek mieszkalny, pochylnie wjazdowe do garażu i schodów zewnętrznych,
- dostęp do drogi publicznej poprzez dwa istniejące, przeznaczone do przebudowy zjazdu z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego na teren działki nr 258 w obrębie W-27, oraz dostęp pośredni przez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 1/49 w obrębie W-27, od strony zachodniej ze zjazdem na al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, zgodnie z postanowieniem Zarządu Dróg i Transportu nr ZDiT-UU.40121.5.140.2024 z dnia 18.09.2024 r.,
- planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,

b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z funkcją handlowo-usługową,
- miejsca parkingowe zapewnione są w garażu podziemnym oraz na kondygnacji nadziemnej, a także na terenie objętym wnioskiem;

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 2024 r. poz. 1112):

a) charakterystyczne parametry techniczne:

- powierzchnia zabudowy (nadziemnej) – od 7 500 do 8 500 m²,
- wysokość zabudowy – od strony al. marsz. J. Piłsudskiego do 25 m i 35 m dla dominanty w postaci wieży; od strony elewacji południowej, wysokość zabudowy do 26,5 m i 39 m dla wieży mierząc od najniższej położonego wejścia do budynku, liczba kondygnacji nadziemnych – do 7,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowej – maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych do 12°,
- powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25% terenu powierzchni inwestycji mieszkaniowej, od 7 000 do 8 500 m²,

b) zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724) projektowana inwestycja sklasyfikowana została jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co określono w decyzji nr 43/U/2024 z dnia 5 czerwca 2024 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi za pośrednictwem Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi, ze względu na to, że planowana powierzchnia użytkowa projektowanego garażu jest większa niż 1 ha, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia; projektowana inwestycja mieszkaniowa powinna być zgodna z ww. decyzją nr 43/U/2024.

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

1) na działkach nr: 257, 258 i 259, obręb W-27 – KW LD1M/00090647/8;

- 2) na części działki nr 1/62, obręb W-27 – KW LD1M/00172728/9;
- 3) na części działki nr 1/65, obręb W-27 – KW LD1M/00355326/8.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do której 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.

§ 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) realizacja planowanej inwestycji powinna być zgodna z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089 i 1222);
- 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478);
- 3) zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) planowana inwestycja obejmuje budynek dawnej przędzalni średnioprzędnej „amerykańskiej”, która została ujęta w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi; ponadto zespół Tkalni i Przędzalni Juliusza Kunitzera, następnie Widzewskich Zakładów Przemysłu Bawełnianego WI-MA S.A. położony został częściowo w obrębie historycznej dzielnicy Łodzi tzw. „Posiadeł Wodno-Fabrycznych”, ujętej w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi; omawiany teren został także objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej, przyjętego uchwałą Nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1056 oraz z 2022 r. poz. 3100).

§ 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

Bartosz DOMASZEWICZ





