

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

**z dnia 2024 r.**

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących przy ulicy Henryka Sienkiewicza 62 i Henryka Sienkiewicza bez numeru oraz alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 22 i 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. 609) oraz art. 7 ust. 4 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

**uchwała, co następuje:**

§ 1. Odmawia się wnioskodawcy P22 sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową oraz garażową, ciągami pieszo-jezdnymi, zagospodarowaniem terenu oraz przyłączami do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłej na działkach o numerach ewid.: 430/1, 430/2, 430/3, 430/4, 431/4 i 432/36 w obrębie S-6, przy ulicy Henryka Sienkiewicza 62 i Henryka Sienkiewicza bez numeru oraz alei Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru, a także inwestycji towarzyszących polegających na budowie przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i elektroenergetycznej oraz budowie zjazdu na działkach o numerach ewid.: 53/23, 429/5 i 429/8 w obrębie S-6 oraz 42/81 i 42/57 w obrębie S-7, przy ulicy Henryka Sienkiewicza bez numeru oraz alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 22 i Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru w Łodzi.

§ 2. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, skarga na uchwałę w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, może być wniesiona w terminie 30 dni od dnia doręczenia tej uchwały inwestorowi.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PIERWSZY WICEPREZYDENT  
MIASTA ŁODZI  
*Adrian Puszczyński*

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

**Z-CA DYREKTORA**

**Wydziału Urbanistyki i Architektury**

Projekt zgodny z przepisami prawa  
opiniuje pozytywnie  
pobieżąca w sprawie  
*w/2 Jolanta Kubacka*  
Dyrektor

**P.O. DYREKTORA  
BIURA ARCHITEKTA MIASTA**

**Robert Sobański**

**25.04.2024 r.**

**24.04.2024 r.**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

*Arkadiusz Kłosa*  
Kubacka Jolanta

Projekt 29.04.2024

29.04.2024

Strona 1

## Uzasadnienie

Inwestor P22 sp. z o.o. sp.k. pismem z dnia 31 stycznia 2024 r. wystąpił do Rady Miejskiej w Łodzi, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi - Biura Architekta Miasta w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, o ustalenie 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 2024 r. poz. 195), zwanej dalej specustawą, lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową oraz garażową, ciągami pieszo-jezdnymi, zagospodarowaniem terenu oraz przyłączami do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłej na działkach o numerach ewid.: 430/1, 430/2, 430/3, 430/4, 431/4 i 432/36 w obrębie S-6, przy ulicy Henryka Sienkiewicza 62 i Henryka Sienkiewicza bez numeru oraz alei Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru, a także inwestycji towarzyszących polegających na budowie przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i elektroenergetycznej oraz budowie zjazdu na działkach o numerach ewid.: 53/23, 429/5 i 429/8 w obrębie S-6 oraz 42/81 i 42/57 w obrębie S-7, przy ulicy Henryka Sienkiewicza bez numeru oraz alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 22 i Marszałka Józefa Piłsudskiego bez numeru w Łodzi. Wniosek został uzupełniony dnia 19 lutego 2024 r.

Po weryfikacji wniosku stwierdzono, że spełnia wymogi dotyczące kompletności wniosku określone w art. 7 ust. 7 specustawy. We wniosku określono granice terenu objętego wnioskiem, przedstawiając je na kopii mapy zasadniczej. Określono planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą od 14000 m<sup>2</sup> do 17200 m<sup>2</sup> oraz planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań wynoszącą od 200 do 320. Określono zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową i usługową o powierzchni wynoszącej nie mniej niż 700 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 3440 m<sup>2</sup>. Wniosek obejmuje analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących z uzbrojeniem terenu oraz ich charakterystykę. Wnioskodawca wskazał nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz ksiąg wieczystych, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycjami: mieszkaniową i towarzyszącymi. Wskazano również, w jakim zakresie planowane inwestycje nie uwzględniają ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i że nie są sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Wykazano, że inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące odpowiadają 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. Wnioskodawca wskazał również nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 specustawy.

W dniu 22 lutego 2024 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 1 marca 2024 r. w lokalnej prasie „Łódź.pl” pojawiła się informacja o wpływie przedmiotowego wniosku wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Po publikacji w Biuletynie do Biura Architekta Miasta nie trafiły żadne uwagi do planowanej inwestycji.

Pismami z dnia 26 lutego 2024 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:

— Prezydent Miasta Łodzi, w którego imieniu działa Zastępca Dyrektora Łódzkiego Ośrodka Geodezji - opinia z dnia 1 marca 2024 r., znak OKS.071.97.2023.2.AG, informująca o braku zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu;

— Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szef Ośrodka Zamiejscowego w Łodzi - pismo z dnia 7 marca 2024 r. znak: CWCR\_OZ\_Łódź-WWiZ.0732.1.2024 informujące o braku uwag i zastrzeżeń do przedmiotowej lokalizacji;

— Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wydała pozytywną opinię wyrażoną w uchwale nr 11/IV/2024 z dnia 11 marca 2024 r.;

— Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Łodzi - pozytywna opinia z dnia 18 marca 2024 r., znak: NS OZNS.9022.116.2024.DWŁ;

— Zarząd Województwa Łódzkiego - pismo z dnia 15 marca 2024 r., znak BPPWL.ZP.405.13.2023, informujące o braku możliwości przeprowadzenia oceny przedłożonego projektu i zaopiniowania go z uwagi na fakt, że Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego.

Wyżej wymienione opinie zostały wysłane do Wnioskodawcy.

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

— Łódzkiego Wojewódzkiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi;

— Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego / Dyrektora Delegatury w Katowicach;

— Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi;

— Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego;

— Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,

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

Organy uzgadniające:

— Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 18 marca 2024 r., znak WUOZ-PP.5151.238.2024.KP uzgodnił przedłożony wniosek w zakresie zgodności z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

— Zarząd Dróg i Transportu postanowieniem z dnia 14 marca 2024 r. znak pisma ZDiT- UU.40121.4.7.2024 r. uzgodnił przedłożony wniosek w zakresie w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego, wraz z zaproponowaną obsługą komunikacyjną terenu nieruchomości objętych wnioskiem z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego na parking zlokalizowany na dz. nr 42/57 w obrębie S-7, a następnie poprzez projektowany zjazd z terenu parkingu na dz. nr 432/36 w obrębie S-6.

Wydane w sprawie postanowienia zostały przekazane do wnioskodawcy.

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.

Planowany sposób zagospodarowania terenu obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym na kondygnacji podziemnej oraz kondygnacjach nadziemnych. Budynek charakteryzuje się zmienną wysokością od 1 do 17 kondygnacji. Część projektowanego budynku stanowić będzie przewidziana do odtworzenia istniejąca zabytkowa kamienica, która będzie pełnić funkcję usługowo-handlową. W ramach inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, zaprojektowano nowe i zaplanowano do przebudowy następujące sieci: ciepłowniczą, energetyczną, wodociągową oraz kanalizacyjną, a także zaplanowano nowy układ terenów zieleni i drogi wewnętrznej prowadzącej do zjazdu na al. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Projektowana zabudowa mieszkaniowa zgodnie z koncepcją architektoniczną została usytuowana na terenie częściowo zabudowanym, przy skrzyżowaniu ulicy Henryka Sienkiewicza oraz alei Marszałka Józefa Piłsudskiego. Prace związane z rozbiórką istniejących zabudowań odbywać będą się na mocy decyzji DAR-UA-I.2569.2017 z dnia 20.12.2017 r. Koncepcja przewidywała początkowo budynek o wysokości do 60 metrów i 17 kondygnacji jednak nie została ona uzgodniona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W kolejnym wniosku inwestorzy zaproponowali budynek mieszkalny o wysokości do 55 metrów i do 17 kondygnacji co spotkało się z pozytywnym dla inwestora rozstrzygnięciem ze strony Konserwatora Zabytków. Powierzchnia zabudowy wynosi do 3062 m<sup>2</sup>. Projektowana powierzchnia biologicznie czynna określona została na minimum 511 m<sup>2</sup>, co stanowi wskaźnik równy 12.5% terenu. Projektowana ilość mieszkań w bryle budynku wynosi od 200 do 320.

Wnioskodawca złożył oświadczenie, w 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.

Dla terenu wnioskowanej inwestycji obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej Planem lub mpzp) objętego uchwałą Nr XV/635/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego. Z porównania charakterystycznych parametrów projektowanej inwestycji z ustaleniami mpzp wynika niezgodność inwestycji z wymogami Planu, w zakresie przedstawionym poniżej:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) w Planie tereny zabudowy usługowej,
  - b) projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) w Planie od 2,0 do 6,5,
  - b) projektowana intensywność zabudowy to 8,5,
- 3) wysokości projektowanego budynku:

a) w Planie przewidziano różne strefy wysokościowe (Strefę E - od 20 do 55 m, Strefę B - od 10 do 16 m), w tym dla „pozostałej zabudowy” tj. przy północnej krawędzi terenu inwestycji określono maksimum 6 m,

b) projektowana część budynku zakłada częściowe przewyższenie do 12.5 m,

4) kształtowanie ładu przestrzennego:

a) w Planie nakazano kompozycyjnie wyodrębnić budynki lub ich części, przekraczające 35 m na całej wysokości elewacji,

b) projektowany budynek nie zakłada takiego wyodrębnienia, jednakże bryła została rozrzeźbiona poprzez zaprojektowanie dwóch „wież” co powoduje, że budynek nie stanowi jednorodnej kubatury,

5) materiały wykończeniowe:

a) w Planie nakazano stosować, dla budynków powyżej 16 m, materiały wykończeniowe umożliwiające wizualne odbicie kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus,

b) projektowany budynek mieszkalny nie posiada fasady kurtynowej z pełnym szkleniem odbijającym.

Po analizie zgodności z mpzp inwestycja spełnia pozostałe wymogi, mówiące o:

1) wysokości w strefach wysokościowych E (od 20 m do 55 m) oraz B (od 10 m do 16 m);

2) powierzchni zabudowy tj. do 100%;

3) parametrach kształtowania dachów - tj. dachów płaskich i dwuspadowych do 20°;

4) w zakresie przeznaczenia uzupełniającego tj. garaży wielostanowiskowych oraz infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy, w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), inwestycje mieszkaniowe lub inwestycje towarzyszące realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie są sprzeczne ze Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. 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., zwanego dalej Studium, wynika, że lokalizacja wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej znajduje się w jednostce W3a - strefa wielkomiejska, jednostka funkcjonalno-przestrzenna: zespół zabudowy usługowej wzdłuż trasy W-Z. Planowany sposób zagospodarowania inwestycji mieszkaniowej wpisuje się w ustalone dla terenu W3a kierunki zmian w ramach struktury przestrzennej, kształtując współczesny krajobraz kulturowy, poprzez wprowadzanie dominant, funkcji charakterystycznych dla centrum miasta oraz kształtowanie sylwety miasta. Lokalizacja inwestycji jest również zgodna z wymogiem dotyczącym kształtowania zieleni i zapewnienia minimalnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości 800 m od parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha. Teren inwestycji znajduje się w odległości około 500 m do Parku im. Henryka Sienkiewicza o powierzchni ok 5,2 ha. Zgodnie z planowanym sposobem zagospodarowania terenu inwestycji spełniony zostanie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej tj. minimum 5%. W Studium wskazano maksymalną intensywność zabudowy 6,0,

liczoną dla całego terenu W3a. Inwestor wskazuje we wniosku, że planowana intensywność zabudowy, po realizacji projektowanego budynku, wyniesie 3,16.

W Studium określono maksymalną wysokość zabudowy tj. nie wyżej niż w 35 m, z dopuszczeniem przewyższeń do 80 metrów w sytuacjach uzasadnionych kompozycyjnie. Wniosek także spełnia wymagania Studium w założeniach polityki parkingowej zakładającej zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy od 0,5 do 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz 3 do 10 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. Zarówno przeznaczenie projektowanego budynku, wysokość budynku, intensywność zabudowy, jak i zagospodarowanie terenu inwestycji, nie są sprzeczne ze Studium.

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 z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego zgodnie z postanowieniem Zarządu Dróg i Transportu z dnia 14 marca 2024 r. znak pisma ZDiT- UU.40121.4.7.2024 r.,

b) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej - zgodnie z pismem z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. znak: IT.424.2272.2023/W/KW z 11.10.2023 r.,

c) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej - zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr 23-D7/WZD/00534 z dnia 20.11.2023 r. wystawionym przez PGE Dystrybucja S. A w Łodzi;

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 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5644), zmienioną 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), zwanych dalej lokalnymi standardami urbanistycznymi:

a) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości dojścia nie większej niż 250 m od istniejącego przystanku publicznego transportu zbiorowego - odległość przystanku tramwajowego przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego wynosi ok. 110 m,

b) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 750 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej - we wniosku zadeklarowano 43 osób, a odległość dojścia do Szkoły podstawowej nr 14 wynosi ok. 500 m oraz do Szkoły Podstawowej nr 173 wynosi ok. 450 m, co spełnia wymagane warunki,

c) wysokość budynku wynosząca do 55 m, obejmująca do 17 kondygnacji nadziemnych nie przekracza wysokości 55 m tj. wysokości istniejącego budynku "Ilumino" położonego w odległości nie większej niż 250 m od terenu inwestycji mieszkaniowej;

3) zgodnie z art. 17 ust. 3 specustawy spełnienie wymogu określonego w ustawie art. 17 ust. 2 pkt 2 potwierdził Prezydent Miasta Łodzi zaświadczeniem nr DEP-ED-X.0124.5.2021 z dnia 07.07.2021 r.;

4) zgodnie z art. 17 ust. 4 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi inwestycja zlokalizowana jest w odległości ok 500 m od Parku im. Henryka Sienkiewicza o powierzchni ok. 5,2 ha, czyli mniejszej niż 750 m wskazanych w uchwale i o powierzchni większej niż stanowi iloczyn planowanej liczby mieszkańców - 614 osób oraz wskaźnika wynoszącego  $4 \text{ m}^2 = 2 456 \text{ m}^2$ ;

5) zgodnie z art. 17 ust. 4b pkt 2 specustawy planowana inwestycja nie musi zapewniać minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej poprzez realizację ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu w granicach terenu objętego wnioskiem;

6) zgodnie z art. 19 ust. 3 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi:

a) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci ciepłowniczej zgodnie z informacją o technicznej możliwości podłączenia do Ciepła Systemowego planowanej inwestycji nr VECP/HRSR/MKO/2023 wystawione w dniu 29.09.2023 r. wydana przez Veolia Energia Łódź S.A.,

b) zapewniono niezbędną minimalną liczbę miejsc parkingowych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej, równą minimalnemu wskaźnikowi 1 m.p. na lokal mieszkalny zgodnie z art. 17 ust. 4d specustawy oraz 1 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej dla usług w obiekcie stanowiącym inwestycję towarzyszącą, tj. przy maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 320 oraz maksymalnej powierzchni całkowitej dla usług w obiekcie stanowiącym inwestycję towarzyszącą wynoszącą 3440 m<sup>2</sup>, minimalna liczba miejsc parkingowych wynosi 355.

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. Projektowana nie jest zlokalizowana w odległości o których mowa w art 5 ust. 3a 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 i sporządzonym na jego podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na tym obszarze ustanowiono obszar 1.8.U tj. tereny o przeznaczeniu podstawowym "tereny zabudowy usługowej". Taka decyzja została podjęta w oparciu o analizy urbanistyczne w tym lokalizację nieruchomości znajdującej się na skrzyżowaniu dużej arterii komunikacyjnej charakteryzującej się wysokim natężeniem ruchu samochodowego i tramwajowego, która nie jest optymalnym miejscem do lokalizowania funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z powyższym Rada Miejska w Łodzi nie znajduje uzasadnienia do podjęcia uchwały o ustaleniu wnioskowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących na przedmiotowym obszarze.

P.O. DYREKTORA  
BIURA ARCHITEKTA MIASTA

PODINSPEKTOR  
*Lukasz Kolasa*  
Lukasz Kolasa

*Robert Sobański*  
Robert Sobański