

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy ul. Rewolucji 1905 r. nr 61 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, 1572, 1907 i 1940) 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 Trust Investment Projekt 26 sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i częścią garażową w parterze oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 152/2 i 159/2 w obrębie S-2 przy ul. Rewolucji 1905 r. nr 61 w Łodzi.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 oznaczone linią przerywaną koloru czerwonego opisane literami kolejno od A do D – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 12500 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 13500 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 280 i maksymalną liczbę mieszkań – 330.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową.

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

- 1) rozbiórce istniejących budynków o funkcji: mieszkaniowej, handlowo-usługowej, magazynowej oraz określonych jako pozostałe budynki niemieszkalne, a także obiektów tymczasowych, ogrodzeń i nawierzchni utwardzonych;
- 2) budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i częścią garażową w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 3) organizacji komunikacji kołowej i pieszej oraz budowie miejsc parkingowych naziemnych;
- 4) demontażu istniejących sieci infrastruktury technicznej w tym gazowej i budowie, przebudowie i rozbudowie niezbędnego uzbrojenia terenu tzn. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej, elektroenergetycznej i ciepłej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestorów sieci na potrzeby budynków objętych wnioskiem.

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

- 1) woda z wodociągu miejskiego z ul. Rewolucji 1905 r. i ul. Jaracza zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 2) ścieki do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej z ul. Rewolucji 1905 r. i ul. Jaracza zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 3) wody opadowe odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na terenie objętym wnioskiem, z odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej w ul. Rewolucji 1905 r. i ul. Jaracza, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 4) ciepło z miejskiej sieci ciepła systemowego przecinającej ul. Jaracza, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 5) energia elektryczna z 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 50,4 m³/dobę,
 - b) ścieki bytowe do kanalizacji miejskiej – do 50,4 m³/dobę,
 - c) wody opadowe lub roztopowe w maksymalnej ilości do 10 dm³/s odprowadzane do kanalizacji ogólnospławnej,
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej – maksymalnie 795,4 kW,
 - e) ciepło z sieci miejskiej – maksymalnie 740 kW,
 - f) minimalna łączna liczba miejsc postojowych, powinna być zgodna w zakresie obsługi mieszkań z art. 17 ust. 4d pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, czyli być co najmniej równa liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji inwestycji mieszkaniowej,
 - 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 budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i częścią garażową w parterze wraz z układem komunikacji wewnętrznej oraz budowę urządzeń budowlanych i instalacji zewnętrznych; budynki o zróżnicowanej liczbie kondygnacji i wysokości: budynek frontowy od strony ul. Rewolucji 1905 roku o wysokości do 13 m z wycofaniem płaszczyzny elewacji o minimum 1,5 m od płaszczyzny elewacji frontowej – o wysokości 20 m i 7 kondygnacjach oraz budynek w głębi działki o maksymalnej wysokości do 24 m i 8 kondygnacjach,

- zagospodarowanie terenu w granicach objętych wnioskiem: utwardzone ciągi piesze i pieszo-jezdne, zewnętrzne miejsca parkingowe, tereny zieleni urządzonej wraz z elementami małej architektury i oświetlenia terenu, pochylnie wjazdowe do garaży, pochylnie i schody zewnętrzne,
- dostęp do drogi publicznej przez projektowany, zlokalizowany przy granicy działki nr 152/2 w obrębie S-2 zjazd z pasa drogowego ul. Rewolucji 1905 r., funkcjonujący wyłącznie w relacjach prawoskrętnych, pod warunkami:
 - rozwiązania kolizji projektowanego zjazdu z drzewem rosnącym w pasie drogowym ul. Rewolucji 1905 r., poprzez uzyskanie stosownych zgód w Wydziale Kształtowania Środowiska w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi oraz Zarządzie Zieleni Miejskiej w Łodzi,
 - geometrię planowanego zjazdu należy zaprojektować w taki sposób, aby nie wchodził on w światło nieruchomości sąsiedniej, tj. działki nr 153/2 w obrębie S-2, dążąc do ograniczenia szerokości zjazdów w strefie śródmiejskiej, by zminimalizować potencjalny obszar kolizji, poprzez zaprojektowanie azylu między istniejącym zjazdem na teren działki nr 153/2 w obrębie S-2, a nowo projektowanym zjazdem w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych, hulajnog elektrycznych oraz urządzeń transportu osobistego, dla tych użytkowników pasa drogowego,
 - projektowany zjazd należy wykonać z materiałów analogicznych, jakie zostały użyte do wykonania innych zjazdów podczas przebudowy ulicy, istniejący zjazd z pasa drogowego ul. Rewolucji 1905 r. na dz. nr 152/2 w obrębie S-2 należy zlikwidować, a w jego miejsce odtworzyć elementy pasa drogowego w nawiązaniu do istniejącego sposobu zagospodarowania
- zgodnie z postanowieniem Zarządu Dróg i Transportu nr ZDiT-UU.40121.4.7.2025 z dnia 10.03.2025 r.,
- planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,

b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana w kwartale zabudowy śródmiejskiej,
- miejsca parkingowe będą zapewnione w garażu podziemnym, garażu na parterze, 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, 1881 i 1940):

a) charakterystyczne parametry techniczne:

- powierzchnia zabudowy (nadziemnej) – od 2400 m² do 2600 m²,
- wysokość zabudowy – w pierzei ul. Rewolucji 1905 roku, w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej o wysokości do 13 m z wycofaniem płaszczyzny elewacji o minimum 1,5 m od płaszczyzny elewacji frontowej, nie wyżej niż 21 m i wysokość zabudowy wewnątrz kwartału do 24 m, liczba kondygnacji nadziemnych – do 8,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowej – dach płaski, maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych do 2°,
- powierzchnia biologicznie czynna – od 1350 do 1500 m²,

- linia zabudowy dla projektowanej inwestycji od strony ul. Rewolucji 1905 roku na przedłużeniu linii zabudowy budynku sąsiedniego zlokalizowanego na działce nr 151/8 w obrębie S-2, co przedstawia załącznik Nr 2 do uchwały,

- 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 nie została sklasyfikowana jako inwestycja mogąca 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 1,0 ha, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia.

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

- 1) na działce nr 152/2, obręb S-2 – KW LD1M/00080353/7;
- 2) na działce nr 159/2, obręb S-2 – KW LD1M/00263274/6.

§ 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) działki nr: 159/54, 159/53 i 159/55, obręb S-2 – KW LD1M/00287903/9;
- 2) część działki nr 159/3, obręb S-2 – KW LD1M/00005887/0.

§ 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, 1222, 1847, 1853, 1881, 1914, 1940 i 1946 oraz z 2025 r. poz. 303);
- 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 i 1940), należy jednak rozważyć możliwość zachowania istniejącego dojrzałego drzewostanu występującego na działce nr 152/2;
- 3) realizacja planowanej inwestycji powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907) ponieważ planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta 1843” objętego ochroną konserwatorską poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi.

§ 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

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Robert Kowalik

VICE-PRZEDSIĘDZIECA RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

Tomasz Piotrowski

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

RADCA PRAWNY

Anna ONAK

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

Tomasz Urjasz

28.03.2025r.

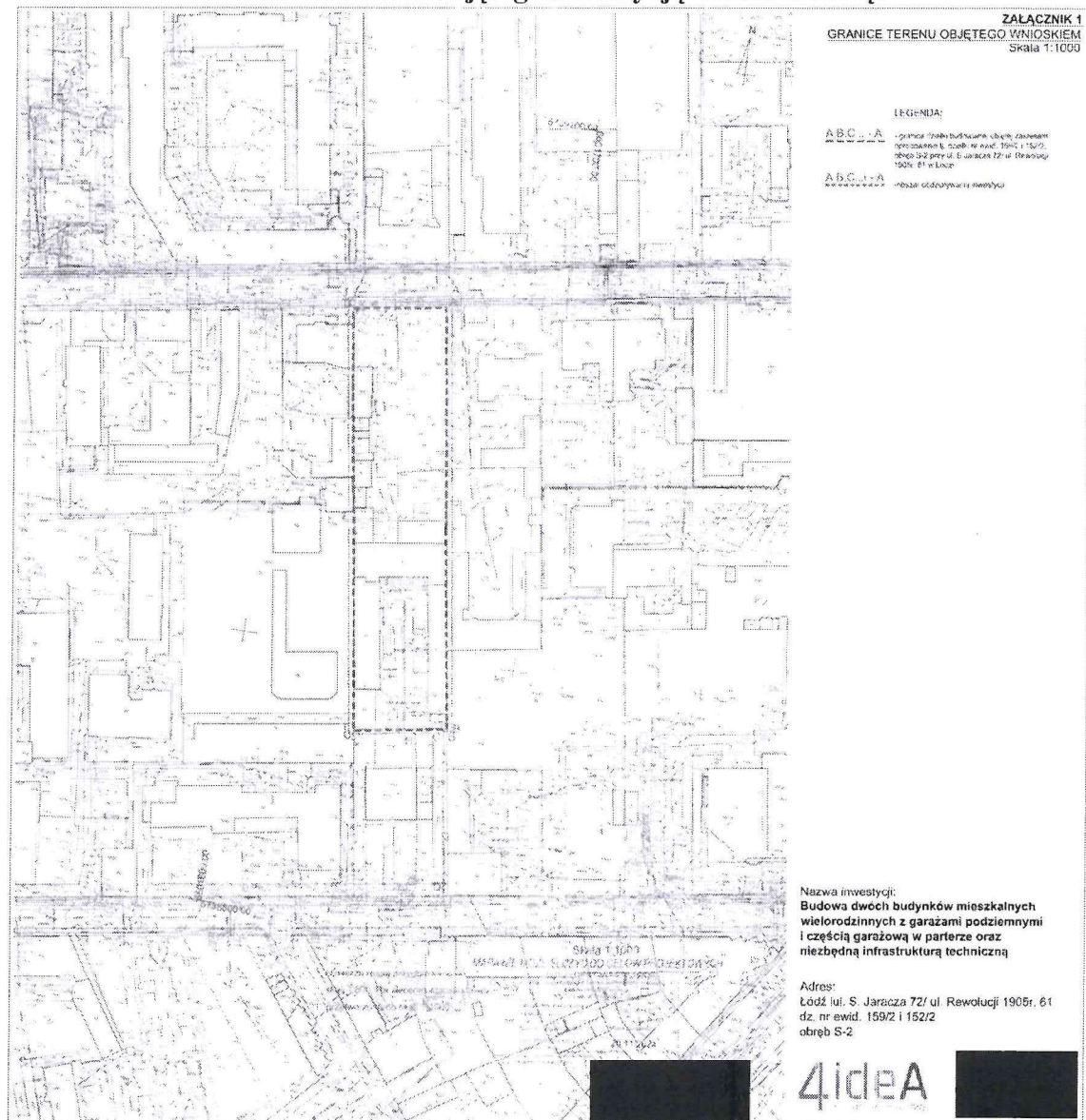
INSPEKTOR BIURA ARCHITEKTA MIASTA
Agnieszka Gacka

p.o. DYREKTORA

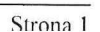
Robert Sobański

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową.



Planowany sposób zagospodarowania terenu.



Uzasadnienie

Inwestor Trust Investment Projekt 26 sp. z o.o. pismem z dnia 10 grudnia 2024 r. (data wpływu 22 stycznia 2025 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i częścią garażową w parterze oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 152/2 i 159/2 w obrębie S-2 przy ul. Rewolucji 1905 r. nr 61 w Łodzi. Wniosek został poprawnie uzupełniony dnia 14.02.2025 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 12500 m² do 13500 m² oraz planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań wynoszącą od 280 do 330. Inwestycja nie przewiduje działalności handlowej i usługowej. Wniosek obejmuje analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu oraz ich charakterystykę. Wnioskodawca wskazał nieruchomości według katastru nieruchomości oraz ksiąg wieczystych, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową. Wskazano również, w jakim zakresie planowana inwestycja jest niesprzeczna ze Studium. Wykazano, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy oraz lokalnym standardom urbanistycznym, przyjętym 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. 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 określił również nieruchomości według katastru i księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 specustawy.

W dniu 17 lutego 2025 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 21 lutego 2025 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 wpłynęła jedna uwaga do planowanej inwestycji od sąsiadującej z inwestycją Wspólnoty Mieszkaniowej, która została przekazana inwestorowi. Inwestor nie ustosunkował się do uwagi.

Pismami z dnia 18 lutego 2025 roku 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 20 lutego 2025 r., znak: OKS.071.25.2025.1.AG informująca o braku zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz w zakresie przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego;

- Zarząd Województwa Łódzkiego pismem z dnia 17 marca 2025 r., znak: BPRWŁ.ZP.405.1.2025 poinformował o braku możliwości zaopiniowania przedłożonego wniosku z uwagi na fakt, że Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego.

- Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem z dnia 03 marca 2025 r., znak: NS OZNS.9022.131.2024.AK poinformował o pozytywnej opinii dla przedłożonego wniosku z uwagą dotyczącą braku informacji na temat planowanej ilości miejsc postojowych w garażu na parterze, zaopatrzenia w gaz oraz potwierdzenia od Zarządcy dróg publicznych zapewniającego połączenie inwestycji z drogami od strony ul. Rewolucji 1905 roku oraz ul. Jaracza poprzez projektowane lub istniejące zjazdy.

- Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przekazała Uchwałę nr 8/III/2025 z dnia 6 marca 2025 roku wydając negatywną opinię dotyczącą lokalizacji tej inwestycji, uzasadniając, że przewyższenie kompozycyjne jest nieuzasadnione (nie przedstawiono argumentów rzeczowych na ten temat) oraz uznając, że architektura obiektu, w szczególności elewacje, są banalne i nieciekawe, nawiązujące do bloków mieszkalnych zamiast do śródmiejskiej kamienicy.

- Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szef Ośrodka Zamiejscowego w Łodzi pismem z dnia 24 lutego 2025 roku, znak: CWCW_OZ_Łódź-WWiZ.0732.98.2025 poinformował o braku uwag do wniosku.

- Marszałek Województwa Łódzkiego w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, w piśmie z dnia 17 marca 2025 r. znak: BPRWŁ.ZP.405.2.2025 wskazał, że należy przy realizacji omawianej inwestycji mieszkaniowej uwzględnić zasady dostosowania systemu kanalizacji miejskiej do wymogów Dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków Aglomeracji Łódzkiej.

- Wojewoda Łódzki w piśmie z dnia 14 marca 2025 r. znak: GPB-1.745.4.2025 MM w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego zwrócił uwagę na to, że wysokość planowanych inwestycji co do zasady nie może być wyższa niż 7 kondygnacji nadziemnych, jednakże ustalona we wniosku wysokość części planowanej inwestycji - 8 kondygnacji nadziemnych, spełnia wymagania ustawy. Wojewoda zwrócił także uwagę, że planowana inwestycja objęta jest uchwałą Nr LXXII/1914/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. A. Kamińskiego, S. Jaracza i dr. S. Sterlinga.

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

- 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:

- Zarząd Dróg i Transportu postanowieniem nr ZDiT-UU.40121.4.7.2025 z dnia 10 marca 2025 r. uzgodnił przedłożony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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 i zaakceptował zaproponowaną obsługę komunikacyjną przez projektowany, zlokalizowany w północno-wschodniej granicy dz. nr 152/2 w obrębie S-2 zjazd z pasa drogowego ul. Rewolucji 1905 r., funkcjonujący wyłącznie w relacjach prawoskrętnych, przy czym podkreślił, że wskazany sposób obsługi będzie możliwy do realizacji wyłącznie po spełnieniu przez Inwestora określonych w tym uzgodnieniu warunków:

- - rozwiązania kolizji projektowanego zjazdu z drzewem rosnącym w pasie drogowym ul. Rewolucji 1905 r., poprzez uzyskanie stosownych zgód w Wydziale Kształtowania Środowiska UMŁ oraz Zarządzie Zieleni Miejskiej.

- - geometrię planowanego zjazdu należy zaprojektować w taki sposób, aby nie wchodził on w światło nieruchomości sąsiedniej, tj. dz. nr 153/2 w obrębie S-2, dążąc do ograniczenia szerokości zjazdów w strefie śródmiejskiej, by zminimalizować potencjalny obszar kolizji, poprzez zaprojektowanie azylu między istniejącym zjazdem na teren dz. nr 153/2 w obrębie S-2, a nowo projektowanym zjazdem w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych, hulajnog elektrycznych oraz urządzeń transportu osobistego, dla tych użytkowników pasa drogowego.

- - projektowany zjazd należy wykonać z materiałów analogicznych, jakie zostały użyte do wykonania innych zjazdów podczas przebudowy ulicy, istniejący zjazd z pasa drogowego ul. Rewolucji 1905 r. na dz. nr 152/2 w obrębie S-2 należy zlikwidować, a w jego miejsce odtworzyć elementy pasa drogowego w nawiązaniu do istniejącego sposobu zagospodarowania,

- Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 17 marca 2025 r. znak: WUOZ-PP.5151.384.2025,KP uzgodnił przedłożony wniosek w zakresie zgodności z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

Dodatkowo do Biura Architekta Miasta wpłynęło pismo nawiązujące do pisma DEP-Ed-I.0124.7.2024 z dnia 7 marca 2025 r. z uwagą Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej "LEADER HOUSE" zawiązaną dla nieruchomości przy ul. Jaracza 72a odnośnie złożonego wniosku. Wspólnota mieszkaniowa wyraża sprzeciw dotyczący przedmiotowej inwestycji, przedstawiając swoje stanowisko i zaznaczając, że jej realizacja będzie miała bezpośredni, negatywny wpływ na ich budynek i garaż podziemny posadowiony na działkach wspólnoty o nr ewidencyjnych 159/3, 159/54, 159/55. W ocenie wspólnoty planowana inwestycja przewiduje drogę dojazdową i przejście do działki Inwestora, zgodnie z ustanowioną zapisem

w księdze wieczystej służebnością przejścia i przejazdu, przy czym konstrukcja garażu podziemnego inwestycji sąsiadującej, znajdującego się na w/w działkach nie jest przystosowana do tak intensywnego ruchu pojazdów, co mają potwierdzać ekspertyzy techniczne budynku na posesji przy ul. Jaracza 72a. Ponadto w sprawie wspomnianej służebności toczy się postępowanie sądowe w celu jej zniesienia, co jest kolejnym argumentem mieszkańców. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „LEADER HOUSE” wniósł w/w pismem o odrzucenie wniosku Inwestora. Ponadto w dniu 21 marca 2025 r. wpłynął do Biura Architekta Miasta odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieście z dnia 10 marca 2024 roku (sygn. akt III C 110/25) mówiący o zabezpieczeniu powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Jaracza 72a, poprzez zakazanie uprawnionemu z tytułu służebności gruntowej przejazdu i przechodu wpisanej do księgi wieczystej, do korzystania z tejże służebności z wykorzystaniem wszelkich pojazdów o nośności przekraczającej 2.5 tony na czas trwania niniejszego postępowania.

W ocenie Biura Architekta Miasta ustanowiona na ww nieruchomościach służebność istnieje na dzień tworzenia uchwały i wszelkie sprawy z nią związane nie podlegają rozpatrzeniu przez Biuro Architekta Miasta, ponieważ nie są elementem postępowania o ustanowienie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na mocy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w związku z tym członkowie Rady Miejskiej nie powinni brać ich pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o ustanowieniu lub odmowie ustanowienia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Wydane w sprawie postanowienia, opinie oraz uwagi zostały przekazane do wnioskodawcy.

Do projektu uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy dołączone zostały uzyskane opinie, uzgodnienia oraz uwagi.

Planowany sposób zagospodarowania terenu obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i częścią garażową w parterze oraz budowę urządzeń budowlanych. Dodatkowo planuje się wycinkę 35 sztuk drzew i krzewów znajdujących się na terenie inwestycji i kolidujących z planowaną budową budynków. Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa po zapoznaniu się z istniejącym na działce drzewostanem zarekomendował zachowanie jak największej ilości drzew i krzewów w tym przede wszystkim trzech sztuk jesionów, trzech sztuk topoli włoskich oraz szpalerów krzewów cisa pospolitego i żywotnika zachodniego, będących siedliskiem ptaków oraz mających duże znaczenie pod względem społecznym, przyrodniczym i krajobrazowym ze względu na lokalizację w ścisłym centrum miasta. Projektuje się przebudowę instalacji elektroenergetycznej, teletechnicznej, wodno-kanalizacyjnej, kanalizacji deszczowej oraz infrastruktury ciepłowniczej i likwidację instalacji gazowej. Projektowane budynki należą do grupy wysokościowej budynków średniowysokich. Część frontowa budynku nr 2 od ul. Rewolucji 1905 roku osiąga wysokość do 13 m (4 kondygnacje), część południowa budynku nr 2 posiada wysokość do 20 m (7 kondygnacji). W głębi działki w odległości około 45 m od ul. Rewolucji 1905 roku obiekt (budynek nr 1) zwiększa wysokość do 8 kondygnacji i 24 m (w koncepcji około 23 m). Budynki posiadają maksymalnie 8 kondygnacji nadziemnych oraz dwie kondygnacje podziemne. Obiekty tworzą układ na planie litery "T". Planuje się dachy płaskie oraz dachy zielone. Część mieszkalna obejmuje od 280 do 330 mieszkań na kondygnacjach od 1 do 8. Główne wejścia do części mieszkalnej zlokalizowane od strony wschodniej. Na kondygnacjach podziemnych projektuje się garaż podziemny z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych oraz pomieszczenia techniczne. Część garażową planuje się również w parterze budynku. Przewiduje się wewnętrzny układ komunikacyjny jako utwardzenia terenu w postaci ciągów pieszo-jezdných. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 5285 m². Powierzchnia zabudowy wynosi od 2400 m² do 2600 m². Projektowana

powierzchnia biologicznie czynna określona została na minimum 1350 m², co stanowi wskaźnik nie mniejszy niż 12,5% terenu objętego wnioskiem. Projektowane powierzchnie utwardzone mają stanowić od 1400 m² do 1600 m².

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.

Dla terenu wnioskowanej inwestycji nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy, 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 W3b - strefa wielkomiejska, jednostka funkcjonalno-przestrzenna: wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III. Planowany sposób zagospodarowania inwestycji mieszkaniowej wpisuje się w ustalone dla terenu W3b kierunki zmian w ramach struktury przestrzennej. Projektowany budynek nr 2 uzupełnia istniejącą pierzeję ulicy Rewolucji 1905 roku. Lokalizacja inwestycji spełnia wymóg dotyczący kształtowania zieleni i zapewnienia minimalnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej w odległości nie większej niż 500 m od parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha. Planowana inwestycja znajduje się w odległości około 225 m od parku im. Stanisława Staszica o powierzchni 4,1 ha. Zgodnie z planowanym sposobem zagospodarowania terenu inwestycji spełniony zostaje wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej tj. minimum 5% (przewiduje się minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej). W Studium wskazano maksymalną intensywność zabudowy 2,5 liczoną dla całego terenu W3b. Inwestor wskazuje we wniosku, że planowana intensywność zabudowy po realizacji projektowanego budynku wyniesie 1,27. W Studium określono także maksymalną wysokość zabudowy tj. w nawiązaniu do zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m, a w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic - nie wyżej niż 25 m, z zastrzeżeniem przewyższeń uzasadnionych kompozycyjnie nie wyżej niż 30 m. Inwestor uzasadnia przewyższenie kompozycyjne z uwagi na zlokalizowany na działce sąsiedniej budynek o wysokości 10 kondygnacji. Inwestycja wpisuje się zatem w zapisy poprzez projektowaną wysokość budynku do 24 m ze względu na nawiązanie do dużo wyższego budynku mieszkalnego znajdującego się w bliskim sąsiedztwie, tj. od strony południowej (dz. nr ewidencyjny 159/3). Wniosek spełnia wymagania Studium w założeniach polityki parkingowej zakładającej zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie. Zarówno przeznaczenie projektowanego budynku, intensywność zabudowy, jak i zagospodarowanie terenu inwestycji oraz wysokość planowanych budynków nie jest sprzeczna 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 ul. Rewolucji 1905 roku zgodnie z pismem Zarządu Dróg i Transportu nr ZDiT-UU.40121.4.7.2025 z dnia 10 marca 2025 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.424.1191.2024.AB2 z dnia 14 czerwca 2024 r. pismem znak: IT.424.1223.2024.AB2 z dnia 28 maja 2024 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 - pismo nr 24-D7/S/04259 z dnia 14 listopada 2024 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:

a) inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości dojazdu nie większej niż 500 m od istniejącego przystanku publicznego transportu zbiorowego - odległość przystanku komunikacji miejskiej 130 m,

b) inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 1000 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 przewidziano 34 dzieci - a odległość dojazdu do Szkoły Podstawowej nr 94 przy ul. Zacisze 7/9 wynosi 380 m, co spełnia wymagane warunki i zostało potwierdzone zaświadczeniem nr DEP-Ed-I.0124.7.2024 z dnia 20 listopada 2024 r.,

c) wysokość budynku wynosząca do 24 m, obejmująca do 8 kondygnacji nadziemnych, co spełnia warunki, o których mowa w § 2 ust. 4 lokalnych standardów urbanistycznych;

3) zgodnie z art. 17 ust. 4 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi - inwestycja zlokalizowana jest w odległości mniejszej niż 1000 m od urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wskazanych w uchwale i o powierzchni większej niż stanowi iloczyn planowanej liczby mieszkańców równej 483 oraz wskaźnika równego 4 m^2 - iloczyn wynoszący 1932 m^2 - w odległości około 225 m znajduje się Park im. Stanisława Staszica o powierzchni 4,1 ha;

4) 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;

5) 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, zgodnie z zamiennymi warunkami przyłączenia nr 2 do sieci ciepłowniczej firmy Veolia Energia Łódź S.A. nr 362/24 z dnia 18 października 2024 r.,

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) tj. przy maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 330 łączna minimalna liczba miejsc parkingowych dla planowanej inwestycji wynosi 330.

Projektowana inwestycja mieszkaniowa nie została zlokalizowana 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 inwestycja nie jest zlokalizowana w odległościach, 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.

Z uwagi na uzyskane w większości pozytywne stanowiska organów i instytucji opiniujących oraz uzgadniających wniosek, z uwzględnieniem jednej negatywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z parametrami i warunkami określonymi wnioskiem.

INSPEKTOR P.O. DYREKTORA
Agnieszka Gacka BIURA ARCHITEKTA MIASTA
Robert Sobański