

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2025 r.

**w sprawie odmowy 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 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 Trust Investment Projekt 26 sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach ustalenia 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.

§ 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.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Robert Kozuńlik

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

Tomasz Piotrowski

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

RADCA PRAWNY

Anna ONAK

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

Tomasz Urłasz
28.03.2025r.

INSPEKTOR

Agnieszka Gacka

P.O. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA

Robert Sobański

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 niesprzeczną 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, hulajnóg 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" zawiązanej 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

odrzućcie 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-jezdnym. 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 $4,1 \text{ ha}$;

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. W Studium uchwalonym przez Radę Miejską w kierunkach zmian dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej jako W3b znajdują się wytyczne dotyczące zarówno struktury przestrzennej, wysokości nowej zabudowy, ale także kształtowania zieleni, w których to kładzie się

duży nacisk na zwiększanie udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów zarówno w pasach drogowych jak również przestrzeniach publicznych, co w dobie zmian klimatycznych powinno mieć również przełożenie na inwestycje prywatne planujące ingerencje w istniejące stare drzewostany i zieleńce. Zgodnie z wytycznymi Studium należy zwiększać, a nie ograniczać udział zieleni w ścisłym centrum zabudowy śródmiejskiej ponieważ ma to duże znaczenie społeczne, przyrodnicze i krajobrazowe. Planowana inwestycja nie przewiduje przestrzeni przyjaznych mieszkańcom, zakładając, że bliskość parku spełnia wymagane prawem uwarunkowania. Brak w projekcie zagospodarowania terenu placu zabaw, czy nasadzeń kompensacyjnych. Przychylając się do opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która oceniła projektowaną inwestycję, jako zbyt wysoką względem istniejących w sąsiedztwie kamienic, oraz nie spełniającą oczekiwań prospołecznych w kontekście nowoczesnej architektury nie znajduje się uzasadnienia dla Rady Miejskiej w Łodzi do podjęcia uchwały o ustaleniu wnioskowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w danej lokalizacji.

INSPEKTOR
Agnieszka Gacka
Agnieszka Gacka

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA
Robert Sobański
Robert Sobański