

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2025 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Nowej 29/31 i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Nowej 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 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Odmawia się wnioskodawcy Nowa 29/31 Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi z nim związanymi na działkach nr: 268/9, 268/10 i 268/11 w obrębie W-24 przy ulicy Nowej 29/31 w Łodzi i ustalenia lokalizacji inwestycji towarzyszących polegających na przebudowie sieci i instalacji podziemnych, budowie przyłączy na części działki nr 310/19 i działce nr 310/13 w obrębie W-24 w rejonie ulicy Nowej 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

PIERWSZY WICEPREZYSTENT
MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

Projekt zgodny
z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym
1. p. Dominika
Słupski
8.05.2025r.

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

06.05.2025r.

Robert Sobański

GŁÓWNY SPECJALISTA

Projekt

Uzasadnienie

Inwestor Nowa 29/31 Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi pismem z dnia 19 marca 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 lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi z nim związanymi na działkach nr: 268/9, 268/10 i 268/11 w obrębie W-24 przy ulicy Nowej 29/31 w Łodzi oraz o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszących polegających na przebudowie sieci i instalacji podziemnych, budowie przyłączy na części działki nr 310/19 i na działce nr 310/13 w obrębie W-24 w rejonie ulicy Nowej w Łodzi, na podstawie art. 7 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 oraz z 2025 r. poz. 527), zwanej dalej specustawą. Wniosek został uzupełniony przy pismach z dnia 25 i 26 marca 2025 r.

W sprawie zastosowanie mają przepisy specustawy w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023 r. z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527).

Po weryfikacji wniosku stwierdzono, że spełnia on 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 3 800 m² do 4 900 m² oraz planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań wynoszącą od 50 do 112. Wniosek obejmuje analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, oraz charakterystykę inwestycji mieszkaniowej. Wnioskodawca wskazał nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą oraz, o których mowa w art. 38 ust. 1 specustawy. Wskazano na sprzeczność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz udokumentowano, że na terenie planowanej inwestycji istnieje budynek biurowy, który umożliwia skorzystanie z wyjątku art. 5 ust. 4 specustawy wskazującego, że warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, na których jest zlokalizowany budynek biurowy. Wykazano, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy oraz lokalnym standardom urbanistycznym. Do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, sporządzoną przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej oraz inne wymagane oświadczenia i zaświadczenia.

W dniu 27 marca 2025 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 2 kwietnia 2025 r. w lokalnej prasie "Łódź.pl" pojawiła się informacja o wpływie przedmiotowego wniosku wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Do dnia sporządzenia niniejszego uzasadnienia projektu uchwały, żadne wnioski i uwagi nie wpłynęły do Biura Architekta Miasta.

Pismami z dnia 28 marca 2025 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:

— Zarząd Województwa Łódzkiego, w imieniu którego działa Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi - pismo z dnia 10 kwietnia 2025 r., znak BPPWL.ZP.405.6.2025, informujące o braku możliwości przeprowadzenia oceny przedłożonego projektu i zaopiniowania go z uwagi na fakt, że Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego;

— Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi - pismo z dnia 1 kwietnia 2025 r., znak: CWCW_OZ_Łódź-WWiZ.0732.159.2025, informujące o braku uwag i wniosków do sprawy;

— Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna - negatywna opinia wyrażona w uchwale nr 15/VII/2025 z dnia 15 kwietnia 2025 r. w związku z:

- zdecydowanie gorszym rozwiązaniem urbanistycznym (kompozycyjnym) niż te, które przyjęto w obowiązującym na tym terenie planie miejscowym, w szczególności w odniesieniu do sposobu ukształtowania relacji przestrzennych względem zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego budynku mieszkalnego,
- koniecznością wycięcia drzew rosnących na terenie objętym projektem zabudowy mieszkaniowej, które zastąpione miałyby zostać drzewami w donicach,
- wątpliwościami natury estetycznej co do architektury/elewacji budynku mieszkalnego;

— Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny - negatywna opinia z dnia 17 kwietnia 2025 r., znak: NS OZNS.9022.201.2025.SK z uwagi na:

- rozbieżności między wnioskiem Inwestora, a Koncepcją Urbanistyczno-Architektoniczną wykonaną w marcu 2025 r. w zakresie przewidywanej minimalnej i maksymalnej liczby miejsc parkingowych, biorąc pod uwagę minimalną liczbę mieszkań wynoszącą 50 oraz maksymalną wynoszącą 112,
- rozbieżności między wnioskiem Inwestora a Koncepcją Urbanistyczno-Architektoniczną w zakresie działek inwestycyjnych objętych ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi - Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., znajdujących się w jednostce planistycznej oznaczonej jako W3b.

Przedmiotowe rozbieżności stanowiły omyłki pisarskie w zakresie podania liczby miejsc postojowych w pkt 2.13. Załącznik nr 7 wniosku - wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy (...) niespójnie z wnioskowaną liczbą miejsc postojowych oraz w zakresie wskazania działki inwestycyjnej w pkt 2.12 - Załącznik nr 6 wniosku - wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które inwestor sprostował pismem z dnia 24 kwietnia 2025 r.

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

- Prezydenta Miasta Łodzi, w którego imieniu działa Dyrektor Łódzkiego Ośrodka Geodezji;
- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego / Dyrektora Delegatury w Katowicach;

- Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi;
- Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej 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.

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2025 r. znak: WUOZ-PP.5151.693.2025.KP uzgodnił przedmiotowy 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).

Zarząd Dróg i Transportu, wykonujący zadania zarządcy dróg publicznych, pismem z dnia 17 kwietnia 2025 r. znak: ZDiT-UU.40121.5.89.2025, uzgodnił przedłożony wniosek inwestora 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, akceptując jednocześnie zaproponowaną obsługę komunikacyjną poprzez dwa istniejące zjazdy z pasa drogowego ul. Nowej.

Wyżej wymienione opinie i uzgodnienia zostały wysłane do Wnioskodawcy.

Do projektu uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy, dołączone zostały uzyskane opinie i uzgodnienia oraz prognoza oddziaływania na środowisko i opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla potrzeb obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z treści opinii i uzgodnień wynika, że podmioty opiniujące lub uzgadniające, z wyłączeniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Łodzi i Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, nie wniosły sprzeciwu wobec planowanej inwestycji.

Planowany sposób zagospodarowania terenu obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego w miejscu istniejącego budynku biurowego przy ulicy Nowej 29/31 w Łodzi. Lokalizację ściany frontowej budynku, o maksymalnie 11 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej, wyznacza strefa ochronna ciepłociągu, zlokalizowanego na terenie inwestycji. Wnioskowana powierzchnia zabudowy nie przekroczy 1 485 m², co stanowi 60% powierzchni działek inwestora. Teren inwestycji mieszkaniowej leży w pozostałej części Strefy Wielkomiejskiej. Projekt przewiduje realizację od 50 do 112 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej od 3800 m² do 4900 m². Inwestycja zlokalizowana jest w obszarze układu urbanistycznego "Nowa Dzielnica" 1843 roku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Łodzi.

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.

Na obszarze obejmującym teren wniosku obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr IX/316/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 maja 2019 r., zwany dalej mpzp lub planem miejscowym. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia (mpzp - usługowa, koncepcja - mieszkaniowa wielorodzinna), linii zabudowy, powierzchni zabudowy (mpzp - maksimum 50%, koncepcja -

od 35% - 65%), intensywności zabudowy (mpzp - maksimum 2.0, koncepcja 3.2), wysokości zabudowy (mpzp - maksimum 17 m, koncepcja - maksimum 35 m).

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań 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. W studium wskazano maksymalną intensywność zabudowy 2,5, liczoną dla całego terenu W3b. Zgodnie z wnioskiem maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu W3b po realizacji inwestycji wyniesie około 0.9 (koncepcja dla terenu inwestycji mieszkaniowej objętej wnioskiem - 3.2). Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w Studium określono na poziomie minimum 5 %. Inwestor wnioskuję o minimum 12,5 % powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycji. W studium określono maksymalną wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów - w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m, a w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic - nie wyżej niż 25 m z zastrzeżeniem m.in.: przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 30 m. Wniosek obejmuje zabudowę o maksymalnej wysokości 35 m, co jest sprzeczne z ustaleniami studium.

Inwestor zawnioskował o skorzystanie z wyjątku, o którym mowa w art. 5 ust. 4 pkt 3 specustawy. W mającym zastosowanie w niniejszej sprawie brzmieniu przepisu prawa, warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, na których jest zlokalizowany budynek biurowy. Inwestor do wniosku dołączył wypisy z kartoteki budynków z dnia 11 marca 2025 r. dla nieruchomości przy ulicy Nowej 29/31 w Łodzi, wg których na terenie objętym wnioskiem istnieją dwa budynki usługowe o powierzchni 569 m² (rok zakończenia budowy - 1969) oraz 342 m² (rok zakończenia budowy 1981).

Inwestycja została zlokalizowana poza obszarem parku kulturowego.

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 - ulicy Nowej,

b) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – zgodnie z pismem Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: IT.424.290.2025.SZ z dnia 7.02.2025 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 znak: 25-D7/WZD/00068/JW z dnia 6.02.2025 r. 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), 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), zwanych dalej lokalnymi standardami urbanistycznymi:

a) odległość (dojście) inwestycji mieszkaniowej od istniejącego przystanku publicznego transportu zbiorowego - przystanki tramwajowe przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego - wynosi nie więcej niż 500 m (około 300 m),

b) odległość (dojście) do Szkoły Podstawowej nr 170 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 9 w Łodzi przy ulicy Miedzianej 1/3, mogącej przyjąć nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji, wynosi nie więcej niż 1000 m (około 450 m), co potwierdza zaświadczenie z dnia 24 lutego 2025 r., wydane zgodnie z art. 17 ust. 3 specustawy;

3) zgodnie z art. 17 ust. 4 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi, inwestycja jest zlokalizowana w odległości około 550 m od Parku Źródliska I o powierzchni ok. 9,2 ha, czyli w odległości mniejszej niż 1000 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (maksymalnie 176 mieszkańców) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², czyli 704 m²;

4) zgodnie z art. 17 ust. 4a w związku z art. 17 ust. 4b pkt 2 specustawy - zapewnienie minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej - nie dotyczy; teren inwestycji położony w obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie z ustaleniami mpzp;

5) zgodnie z art. 17 ust 4d pkt 1 specustawy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze zabudowy śródmiejskiej wyniesie nie mniej niż 12,5% powierzchni terenu inwestycji - wg wniosku i projektu uchwały minimum 12,5%;

6) zgodnie z art. 17 ust 4d pkt 2 specustawy minimalna liczba miejsc postojowych będzie równa co najmniej liczbie mieszkań w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

7) zgodnie z art. 17 ust. 6 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi, projektowany budynek będzie miał więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych - tj. maksimum 11 kondygnacji nadziemnych i do 35 m ponieważ w promieniu 250 m (w odległości około 50 m) od planowanego budynku znajduje się budynek mieszkalny o wysokości 14 kondygnacji nadziemnych i około 42 m;

8) 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/KM/2025 z dnia 21 lutego 2025 r., wydaną przez VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A.,

b) zapewniono niezbędną minimalną liczbę miejsc parkingowych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej nie mniejszą niż minimalny wskaźnik 0,7 m.p. na lokal mieszkalny określony dla pozostałej części Strefy Wielkomiejskiej, tj. zastosowano wskaźnik ze specustawy - min. 1,0 m.p. na lokal mieszkalny.

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 odległości, o której mowa w art. 5 ust. 3a specustawy, nie jest także zlokalizowana w granicach Parku Kulturowego.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 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 sporządzonego na jego podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Łodzi podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu, zawierającą w swych granicach między innymi kwartał pomiędzy Nową, Dobrą, Przędzalnianą i Nawrot, gdzie obecnie dominuje zabudowa 3-4 kondygnacyjna, ustaliła maksymalną wysokość do 17 m w terenach 4.1.MW, 4.4.MW, i 4.3.U oraz do 20 m w terenie 4.2.MW. Planowana zabudowa znacząco przewyższa ten wskaźnik (do 35 m). Podobnie wg Studium generalnie wysokość zabudowy została określona jako nieprzekraczająca 21 m. I tylko w wyjątkowych sytuacjach dopuszczono wysokość do 25 m i do 30 m, odpowiednio w pierzejach ulic z udziałem istniejącej zabudowy przewyższającej 21 m oraz przewyższeń uzasadnionych kompozycyjnie. Zarówno udział zabudowy wysokiej czy uzasadnienie kompozycyjne nie są obiektywnymi warunkami i podlegają interpretacji i ocenie. W najbliższym sąsiedztwie, w pierzei ulicy Nowej na odcinku od ulicy Nawrot do ulicy Dobrej zlokalizowany jest tylko jeden budynek wyższy - wskazany przez inwestora jako referencyjny, przy ulicy Nowej 25. Inwestor w swojej analizie wskazuje dodatkowo na budynki wysokie przy ulicy Nowej 20, 16/18 i 6/12, zlokalizowane w kwartale pomiędzy ulicami Nawrot i Tuwima oraz na sposób kształtowania bryły projektowanego budynku, o wysokości 9 kondygnacji w pierzei ulicy Nowej w południowej części w bezpośrednim sąsiedztwie budynku 4-kondygnacyjnego oraz 11 kondygnacji w pierzei ulicy Nowej w południowej części w sąsiedztwie budynku 14-kondygnacyjnego. Zastosowane rozwiązania urbanistyczne (kompozycyjne) zostały jednak negatywnie ocenione przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Łodzi, jako gorsze od tych, które przyjęto w obowiązującym na tym terenie planie miejscowym. Mimo uzasadnienia prawnego dla skorzystania z wyjątku ustawowego w zakresie sprzeczności ze studium oraz przewyższenia wynikającego z lokalnych standardów urbanistycznych ponad ustalone 7 kondygnacji, z uwagi na występujący w promieniu 250 m od planowanej inwestycji budynek mieszkalny o wysokości około 42 m - budynek referencyjny zlokalizowany przy Nowej 25, Rada Miejska nie znajduje uzasadnienia dla ustalenia wnioskowanej lokalizacji.

Dodatkowo, jak wynika z wewnętrznej opinii Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Łodzi, na nieruchomości objętej wnioskiem występuje roślinność, w której w skład wchodzi robinie akacjowe, łącznie 7 sztuk z czego 5 sztuk będzie wymagało uzyskania zezwolenia na ich usunięcie, oraz po dwie sztuki brzoź brodawkowatych i świerków - pochodzących z nasadzeń celowych, o parametrach wymiarowych nie wymagających uzyskania zezwolenia na ich usunięcie. Ze względu na lokalizację w ścisłym centrum miasta, wszystkie drzewa na nieruchomości mają duże znaczenie pod względem społecznym, przyrodniczym i krajobrazowym - pomimo, iż część posiada parametry wymiarowe a robinie zaliczane są do drzew o najniższej wartości przyrodniczej. Jednocześnie, w ocenie Wydziału, zaproponowana kompensacja przyrodnicza w postaci 8 donic z drzewami (nie związanych na stałe z gruntem rodzimym) nie może być zaakceptowana. 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.

GLÓWNY SPECJALISTA

Katarzyna Sudaj

9.05.2025r.

P.O. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA

Robert Sobański