

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej
przy ulicy Kilińskiego 3a 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 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy Miravet sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz przebudową i zmianą sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną budynków dawnej wozowni i stajni Zespołu Fabryki Biedermanna na działkach nr 187 oraz 160/8 w obrębie B-48 i lokalizację inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie sieci i instalacji podziemnych oraz budowie projektowanych przyłączy na działce nr 159/2 i częściach działek nr 157/5 i 159/3 w obrębie B-48, częściach działek nr: 178, 179 i 180/1 w obrębie S-1 oraz na części działki nr 420/30 w obrębie B-47, przy ulicy Kilińskiego 3a w Łodzi.

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

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 16 000 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 18 800 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 183 i maksymalną liczbę mieszkań – 345.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się od 940 m² do 3000 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową, z zastrzeżeniem że powierzchnia ta będzie większa od 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

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

- 1) budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami o maksymalnie dziewięciu kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej pełniącej rolę parkingu;

- 2) zagospodarowaniu terenu inwestycji poprzez budowę układu komunikacji kołowej oraz pieszej i połączeniu jej z istniejącymi zjazdami z ul. Północnej oraz ul. Kilińskiego wraz z wprowadzeniem powierzchni biologicznie czynnej w postaci dwóch podwórz z nowymi utwardzeniami, terenami zielonymi z elementami małej architektury oraz przestrzeniami rekreacyjnymi;
- 3) przebudowie sieci i instalacji podziemnych;
- 4) budowie projektowanych przyłączy.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu – inwestycja zostanie powiązana z następującym uzbrojeniem terenu:

- 1) siecią wodociągową zlokalizowaną w ulicy Kilińskiego zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 2) siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną w ulicy Kilińskiego zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 3) siecią kanalizacji deszczowej zlokalizowaną w ulicy Kilińskiego zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 4) siecią elektroenergetyczną zlokalizowaną przy skrzyżowaniu ulic Kilińskiego i Północnej zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 5) siecią ciepłowniczą zlokalizowaną przy ulicach Pomorskiej i Solnej zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej:

- 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 na cele gospodarczo-bytowe – do 5,0 dm³/s,
 - b) woda z wodociągu miejskiego do celów wewnętrznej ochrony przeciwpożarowej – do 10,0 dm³/s,
 - c) ścieki bytowe do kanalizacji miejskiej – do 5,0 dm³/s,
 - d) ciepło z sieci miejskiej – do 1 707,5 kW,
 - e) energia elektryczna z sieci miejskiej – do 1 200,0 kW,
 - f) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji miejskiej – do 10,0 dm³/s, pozostałą ilość wód opadowych należy zretencjonować na terenie posesji (w zależności od rodzaju gruntu na terenie inwestycji należy zastosować retencję powierzchniową wraz z infiltracją lub w przypadku braku technicznej możliwości zastosowania ww. formy retencji należy przewidzieć budowę urządzeń opóźniających odpływ i zapewniających możliwie największy stopień infiltracji wód opadowych do gruntu),
 - g) gospodarka odpadami komunalnymi – odpady komunalne będą segregowane i wywożone zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi,
 - h) 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 wynosić co najmniej 1,0 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny,

- w zakresie obsługi handlu i usług z § 3 ust. 1 pkt 3 lit. b uchwały Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5644), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr III/59/18 z dnia 27 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 348), Nr XXXIII/1093/20 z dnia 2 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 7200), Nr LX/1810/22 z dnia 1 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3675), Nr LXXIII/2191/23 z dnia 15 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4066) i Nr LXXXVI/2608/24 z dnia 17 stycznia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1102), czyli wynosić co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową;
- 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:
- budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami o maksymalnie dziewięciu kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej pełniące rolę parkingu, z uwzględnieniem buforu dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi,
 - zagospodarowanie terenu inwestycji poprzez wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej w postaci dwóch podwórz z nowymi utwardzeniami, terenami zielonymi z elementami małej architektury oraz przestrzeniami rekreacyjnymi dla mieszkańców,
 - dostęp do drogi publicznej poprzez budowę układu komunikacji kołowej oraz połączenie z istniejącymi zjazdami z ul. Kilińskiego oraz ul. Północnej,
 - przebudowa sieci i instalacji podziemnych,
 - budowa projektowanych przyłączy,
 - planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,
- b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze oraz parkingiem podziemnym;
- 3) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej oraz dane charakteryzujące ich 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 terenu inwestycji – 12 986 m²,
 - powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (powierzchnia działek należących do inwestora) – 9 253 m²,
 - powierzchnia działki lub części działek, na których realizowana będzie inwestycja towarzysząca – 3 733 m²,
 - powierzchnia zabudowy – od 3 702 m² do 6 477 m² (co stanowi od 40% do 70% powierzchni działek inwestora), w tym:
 - pow. istniejąca 652 m²,
 - pow. projektowana – od 3 054 m² do 5 829 m²,

- powierzchnie utwardzone na działkach, na których zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa – od 925 m² do 3 701 m² (co stanowi od 10% do 40% powierzchni działek inwestora),
- powierzchnie utwardzone na działkach lub ich częściach, na których zlokalizowana jest inwestycja towarzysząca – bez zmian.
- powierzchnia biologicznie czynna – od 1 157 m² do 2 776 m² (co stanowi min. 12,5% do 30% powierzchni działek inwestora).
- wysokość zabudowy – do 29 m.
- liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem) – maks. 9 kondygnacji nadziemnych oraz maks. 1 kondygnacja podziemna.
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – płaski,
- kubatura – do 130 000 m³ dla części nadziemnej,
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) – od 940 m² do 3 000 m²,
- liczba miejsc parkingowych – min. 198 i maks. 390,

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 jest zaliczona do inwestycji mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; planowana powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z powierzchnią terenu infrastruktury towarzyszącej jest mniejsza niż 2 ha, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia, jak również powierzchnia użytkowa projektowanego garażu jest mniejsza niż 1 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) działka nr 187, obręb B-48,
- 2) działka nr 160/8, obręb B-48,

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Wskazuje się nieruchomość oraz części 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:

- 1) działka nr 159/2, obręb B-48,
- 2) część działki nr 157/5, obręb B-48.
- 3) część działki nr 159/3, obręb B-48,
- 4) część działki nr 178, obręb S-1,
- 5) część działki nr 179, obręb S-1,
- 6) część działki nr 180/1, obręb S-1.

7) część działki nr 420/30, obręb B-47.

§ 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 2025 r. poz. 647);
- 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 oraz z 2025 r. poz. 884);
- 3) zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907) teren planowanej inwestycji jest objęty formami ochrony konserwatorskiej – znajduje się na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta 1843”, objętego ochroną konserwatorską poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi; omawiany teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 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

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Architekta Miasta

Beata Konieczniak

PODINSPEKTOR
Forysiak
Tomasz Forysiak
11.08.2025r.

Wzrostek
DYPLEKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Małgorzata Kasprowicz
11.08.2025r.

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

Sluski
radca prawny
11-M-2099
8.VII.25

KIEROWNIK
Oddziału Legalityjnego

Tomasz Urasz
16.07.2025r.

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

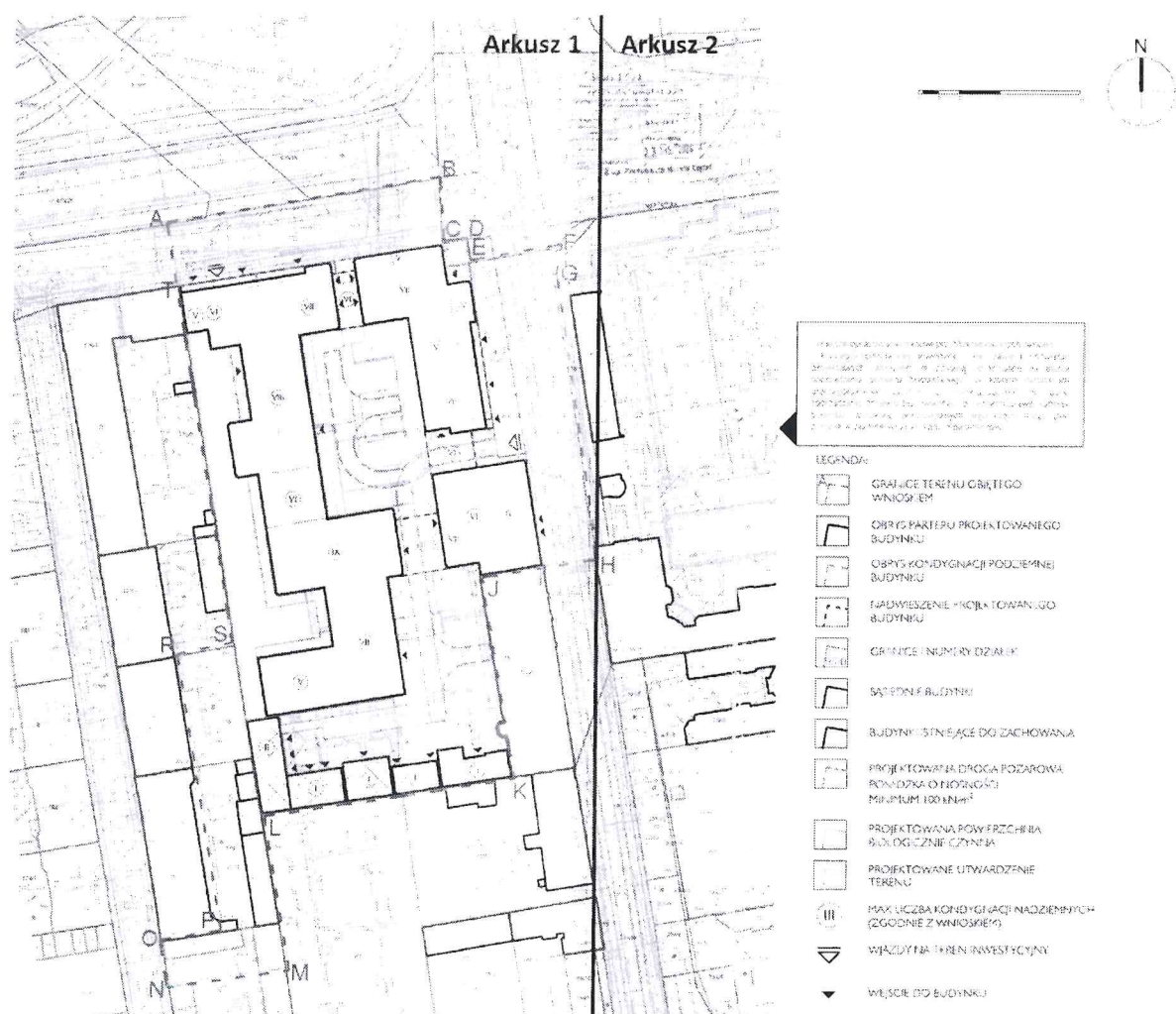
Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą.



Arkusz 1

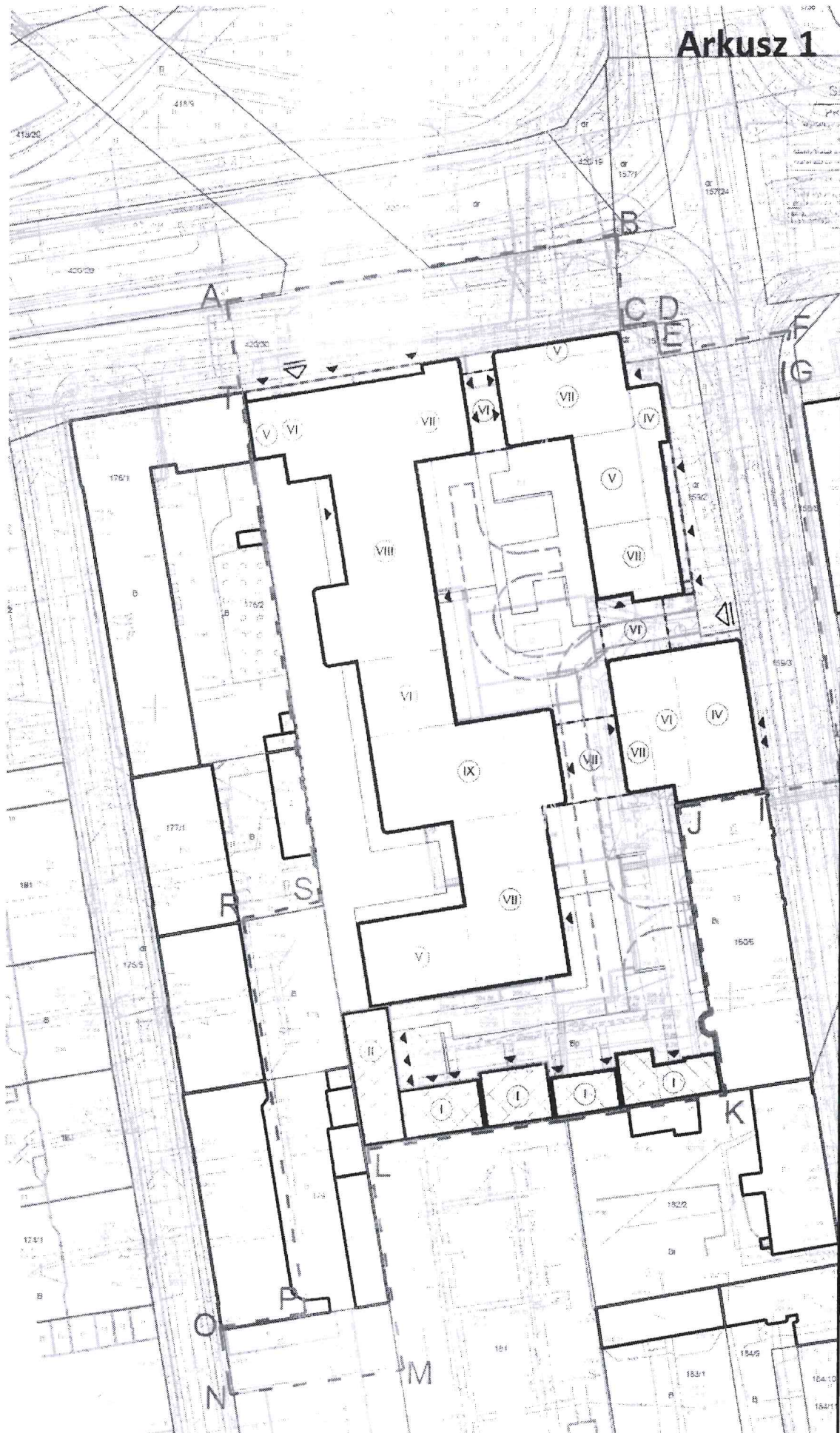


Planowany sposób zagospodarowania terenu.



Chapter 2

Arkusz 1



Uzasadnienie

Inwestor Miravet sp. z o.o. pismem z dnia 13.05.2025 r. (data wpływu do Biura Architekta Miasta: 14.05.2025 r.) wystąpił do Rady Miejskiej w Łodzi, za pośrednictwem Prezydent Miasta Łodzi - Biura Architekta Miasta w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, o ustalenie na podstawie 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), zwanej dalej specustawą, lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz przebudową i zmianą sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną budynków dawnej wozowni i stajni Zespołu Fabryki Biedermanna na działkach nr 187 oraz 160/8 w obrębie B-48 i lokalizacji inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie sieci i instalacji podziemnych oraz budowie projektowanych przyłączy na działce nr 159/2 i częściach działek nr 157/5 i 159/3 w obrębie B-48, częściach działek nr: 178, 179 i 180/1 w obrębie S-1 oraz na części działki nr 420/30 w obrębie B-47, przy ul. Kilińskiego 3a w Łodzi.

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 16 000 m² do 18 800 m² oraz planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań wynoszącą od 183 do 345. Określono zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową i usługową o powierzchni wynoszącej nie mniej niż 940 m² i nie więcej niż 3000 m². Wniosek obejmuje analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu oraz ich charakterystykę. Wnioskodawca wskazał nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową. Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo inwestor powołał się na wyjątek, który dopuszcza specustawa mieszkaniowa, wymieniony w art. 5 ust. 4 pkt 4, gdzie mowa jest o tym, że warunek niesprzeczności ze Studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako produkcyjne, a obecnie funkcja ta nie jest realizowana. Przedłożony wniosek jest sprzeczny ze Studium w zakresie wysokości projektowanego budynku. Wykazano, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy oraz lokalnym standardom urbanistycznym. Zezwalają one, zgodnie z § 2 ust. 4 uchwały, że wysokość projektowanego budynku można ustalić w odniesieniu do wysokości budynków mieszkalnych w istniejącej zabudowie zlokalizowanych w odległości nie większej niż 250 m. Inwestor odwołuje się do wysokości budynku przy ul. Wolborskiej 3, który ma 11 kondygnacji i wysokość około 33,5 m znajdujący się w odległości 160 m od terenu objętego wnioskiem. 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 nieruchomość oraz części nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 specustawy.

W dniu 29 maja 2025 roku wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto w dniu 6 czerwca 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 nie trafiły żadne uwagi do planowanej inwestycji.

- Zarząd Dróg i Transportu nie przekazując żadnego stanowiska, zgodnie z art. 7 ust. 15 specustawy mieszkaniowej uznaje się za brak uwag oraz uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

- Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem znak: WUOZ-PP-5151.1347.2025.KP z dnia 23 czerwca 2025 r. 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).

Wydane w sprawie postanowienia i opinie 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 częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną budynków dawnej wozowni i stajni zespołu fabryki Biedermanna. Projektowany budynek mieszkaniowo-usługowy będzie od strony północno-wschodniej usytuowany w granicy działki tworząc dwa narożne skrzydła w pierzei ulic Północnej i Kilińskiego, które wraz z dwoma skrzydłami prostopadłymi (jedno biegnące wzdłuż granicy wschodniej w oddaleniu min. 12 m od budynków istniejących przy granicy działki, drugie biegnące wzdłuż ściany szczytowej budynku położonego na działce nr 160/6) tworzą dziedziniec wewnętrzny z dostępem kołowym jedynie na potrzeby drogi przeciwpożarowej dla służb. Od strony południowej zaprojektowano część budynku w kształcie litery L przylegającą do projektowanej zabudowy z dziedzińcem oraz do budynków istniejących znajdujących się na terenie inwestycji. Wejścia do klatek schodowych dostępne z wnętrza dziedzińców. Z ulicy Północnej (dz. nr 420/30, obręb B-47) dostępny zjazd do parkingu podziemnego. Drugi zjazd do parkingu podziemnego dostępny z terenu opracowania, poprzez zjazd z ulicy Kilińskiego (dz. nr 159/2, 159/3, obręb B-48). Dostęp do lokali usługowych bezpośrednio z ul. Północnej oraz ul. Kilińskiego. Zachowany zostanie istniejący poziom gruntu oraz spadki terenu. Na dwóch dziedzińcach planuje się stworzenie przestrzeni rekreacyjnych dla mieszkańców. Projektowana powierzchnia biologicznie czynna wynosi od 12,5 % do 30 % powierzchni inwestycji. Rozwiązanie techniczne umożliwiające zbliżenie do kanału ogólnospławnego w ul. Północnej będzie uzgodnione z gestorem sieci na etapie projektu budowlanego. Bryła budynku ma złożoną formę o licznych uskokach i różnicach wysokości. Ich wspólną cechą jest chęć optycznego obniżenia budynku odbieranego z poziomu człowieka idącego lub jadącego ulicą. Liczne wycofania sprawiają, że bryła budynku od strony przestrzeni publicznej wydaje się lżejsza i niższa w odbiorze. W miejscach styku z istniejącą zabudową pierzejową przy ulicy Kilińskiego i Północnej dostosowano wysokość projektowanego budynku. Przewyższenia znajdują się w oddaleniu od pierzei ulicy, aby jak najmniej ingerować we wzgląd w budynki historyczne wchodzące w skład dawnego zespołu fabryki Biedermanna. Budynek od strony ul. Kilińskiego w pierzei ulicy ma 5-6 kondygnacji. Przewyższenia znajdują się w wycofaniu względem ulicy. Narożnik ulic Północnej i Kilińskiego podkreślono ponadnormatywną wysokością ostatniej kondygnacji budynku.

W parterze wywołano podcienie, które podkreślają wielkomiejski charakter budynku. Najwyższe części budynku znajdują się wewnątrz kwartału. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 12986 m². (powierzchnia działek należących do inwestora: 9253 m²; powierzchnia działki lub części działek, na których realizowana będzie inwestycja towarzysząca: 3733 m²). Wysokość maksymalna budynku wynosi 29 m (maks 9 kondygnacji). Powierzchnia zabudowy wynosi do 6477 m². Projektowana powierzchnia biologicznie czynna określona

została na minimum 1157 m², co stanowi wskaźnik nie mniejszy niż 12,5% terenu objętego wnioskiem. Projektowane powierzchnie utwardzone mają stanowić od 925 m² do 3701 m². Projektowana ilość mieszkań w bryle budynku wynosi od 183 do 345.

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, w związku 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. poz. 1688, z późn. zm.), 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 i inwestycji towarzyszącej znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej jako W2a - strefa wielkomiejska, jednostka funkcjonalno-przestrzenna: wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II. Inwestor powołał się na wyjątek, który dopuszcza specustawa mieszkaniowa, wymieniony w art. 5 ust. 4, gdzie mowa jest o tym, że warunek niesprzeczności ze Studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako produkcyjne, a obecnie funkcja ta nie jest wykorzystywana. Teren będący przedmiotem opracowania znajduje się na obszarze dawnego zespołu fabrycznego Biedermanna. Większość działki wypełnia niepełniąca dziś żadnej funkcji hala szedowa oraz budynek o cechach fabrycznych w kształcie litery L przylegający do wschodniej granicy działki. W południowej i zachodniej granicy terenu opracowania ulokowane są budynki dawnej wozowni i stajni, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Przedłożony wniosek jest sprzeczny ze Studium w zakresie wysokości budynku. Według Studium wysokość zabudowy to maksymalnie 25 m. Projektowana wysokość budynku to maksymalnie 29 m. Teren inwestycji znajduje się poza obszarem parku kulturowego ulicy Piotrkowskiej, zatem planowana inwestycja nie jest z nim sprzeczna. Planowany sposób zagospodarowania jest jednak zgodny z głównymi celami polityki przestrzennej oraz kierunkami i zasadami działań zawartymi w Studium. Wniosek jest również zgodny z założeniami polityki przestrzennej. Dla inwestycji jest zapewniony dostęp do komunikacji zbiorowej w formie czytelnych i bezpiecznych dojazdów do przystanków i węzłów przesiadkowych, infrastruktury rowerowej oraz przestrzeni wspólnych. Przedmiotowy wniosek jest zgodny z polityką kształtowania zieleni. Zgodnie z planowanym sposobem zagospodarowania terenu inwestycji spełniony zostaje wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej tj. minimum 5 % (przewiduje się minimum 12,5 % powierzchni biologicznie czynnej na terenie działek należących do inwestora, objętych wnioskiem). W Studium wskazano maksymalną intensywność zabudowy 3,0 brutto dla całego terenu W2a. Inwestor wskazuje we wniosku, że wskaźnik ten przed realizacją wynosi 1,29 oraz po realizacji projektowanego budynku wyniesie 1,36. W Studium określono maksymalną wysokość zabudowy tj. nie wyżej niż 25 m. Wniosek także spełnia wymagania Studium w założeniach polityki parkingowej zakładającej zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy.

Pismami z dnia 30 maja 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 oraz Marszałek Województwa Łódzkiego pismami znak BPRWL.ZP.405.7.2025 z dnia 17 czerwca 2025 r. poinformowali o braku możliwości zaopiniowania wniosku z uwagi na to, że województwo łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego na dzień wydania niniejszego pisma. Audyt Krajobrazowy przyjęty uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2025 r. Ponadto poinformowano, że przy realizacji omawianej inwestycji mieszkaniowej uwzględnić należy projekt Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz zasady dostosowania systemu kanalizacji miejskiej do wymogów Dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków w Aglomeracji Łódzkiej. W dniu 1 lipca 2025 r. Audyt Krajobrazowy wszedł w życie, w związku z czym Biuro Architekta Miasta zwróciło się o ponowne opiniowanie. Pismem z dnia 04 sierpnia 2025 r. Zarząd Województwa Łódzkiego pod tym samym znakiem zaopiniował inwestycje pozytywnie w zakresie uwzględnienia wyników Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego.

- Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem nr NS OZNS.9022.353.2025.AM z dnia 11 czerwca 2025 r. poinformował o pozytywnej opinii dla przedłożonego wniosku.

- Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przekazała Uchwałę nr 20/X/2025 z dnia 10 czerwca 2025 r. wydając pozytywną opinię z zaleceniami.

- Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szef Ośrodka Zamiejskowego w Łodzi pismem z dnia 3 czerwca 2025 roku, znak: CWCW_OZ_Łódź-WWiZ.0732.300.2025 poinformował o braku uwag do wniosku.

- Wojewoda Łódzki pismem znak: GPB-I.745.14.2025KKw z dnia 11 czerwca 2025 r. poinformował o pozytywnej opinii, jednocześnie zwracając uwagę na to, że co do zasady wysokość budynków na obszarze objętym wnioskiem nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji, jednak wniosek spełnia wymagania zawarte w Lokalnych Standardach Urbanistycznych. Dodatkowo w piśmie poinformował o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części obszaru Miasta.

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

- Łódzkiego Ośrodka Geodezji
- 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:

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. Północnej oraz ul. Kilińskiego (zgodnie z uzgodnieniem Zarządu Dróg i Transportu);

b) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej - zgodnie z pismem z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. znak: IT.424.2472.2024.AK2 z dnia 22.10.2024 r.;

c) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej na podstawie wydanej promesy potwierdzającej możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu przez PGE Dystrybucja S.A. dnia 08.10.2024 r., nr 24-D7/WZD/00517/HM.

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/2076/24 z dnia 17 stycznia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1102), zwanych lokalnymi standardami urbanistycznymi:

a) inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości dojścia nie większej niż 500 m od istniejącego przystanku publicznego transportu zbiorowego - odległość przystanku komunikacji miejskiej 10 m (przystanek Północna/Kilińskiego);

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 maksymalnie 46 dzieci a odległość dojścia do Szkoły Podstawowej nr 175 położonej przy ul. Pomorskiej 27 wynosi 250 m, co spełnia wymagane warunki i zostało potwierdzone zaświadczeniem nr DEP-Ed-I.0124.6.2024 z dnia 6 listopada 2024 r.;

c) wysokość budynku wynosząca do 29 m. obejmująca do 9 kondygnacji nadziemnych, co spełnia warunki (zgodnie z wyjątkiem zawartym w § 2 ust. 4 uchwały o lokalnych standardach 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 - maksymalnie 672 osoby oraz wskaźnika wynoszącego $4 \text{ m}^2 = 2688 \text{ m}^2$ - w odległości około 50 m znajduje się Park Staromiejski o powierzchni 17 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 warunkami przyłączenia do sieci ciepłowniczej firmy Veolia Energia Łódź S.A. nr VECP/HRSR/MKO/2024 z dnia 22.10.2024 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) oraz 1.5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni całkowitej dla usług w obiekcie (zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi), tj. przy maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 345 oraz maksymalnej powierzchni całkowitej dla usług w obiekcie wynoszącej 3000 m². łączna minimalna liczba miejsc parkingowych dla planowanej inwestycji wynosi 390.

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 pozytywne stanowiska organów i instytucji opiniujących oraz uzgadniających wnioski, oraz brak uwag do wniosku publikowanego na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z parametrami i warunkami określonymi wnioskiem.

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biurowo Architektury Miasta
Beata Konieczniak

PODINSPEKTOR
Forysiak
Tomasz Forysiak
11.08.2025r.

Wzrostek
Wydział Urbanistyki i Architektury
Malgorzata Wasiłowska
11.08.25