

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ulicach: Piotrkowskiej bez numeru, Wólczańskiej bez numeru, Księdza Piotra Skargi bez numeru i Pabianickiej bez numeru w Łodzi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) 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 2025 r. poz. 1754), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się wnioskodawcy Centro Show Sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi i handlowymi oraz garażami wielostanowiskowymi wraz z obiektami budowlanymi z nimi związanymi, pod roboczą nazwą „Piotrkowska-Wółczańska, Apartamenty nad Dąbrówką”, na działkach nr: 177/12, 177/14, 267 i 270 oraz na częściach działek nr: 22/17, 268 i 269 w obrębie G-3 przy ulicach: Piotrkowskiej bez numeru, Wółczańskiej bez numeru i Księdza Piotra Skargi bez numeru w Łodzi i inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie: drogi dojazdowej, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej Wółczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2598), zwanym dalej mpzp, symbolem 12KDD1/2, placu i ciągu pieszego, oznaczonego w mpzp symbolem 2KP i terenu zieleni z miejscem rekreacji i placem zabaw na części terenu oznaczonego w mpzp symbolem 4ZP na działkach nr: 177/11, 177/13, 193/18, 193/19, 269 i 276 oraz częściach działek nr: 193/17, 268, 271, 272, 277, 278, 1/22 i 1/34 w obrębie G-3 przy ulicach: Piotrkowskiej bez numeru, Wółczańskiej bez numeru i Pabianickiej bez numeru w Łodzi.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

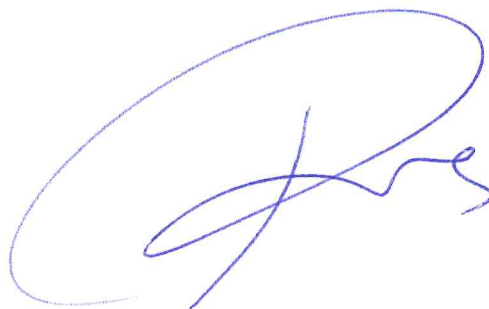


§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi



**DYREKTOR
Zdzisław Urbanistyki i Architektury**
Małgorzata Raspirowicz
30.12.25

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

GLÓWNY SPECJALISTA
Agnieszka Gacka
Agnieszka Gacka

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

RADCA PRAWNY
Alina ONAK
Alina ONAK
28.12.2025

GLÓWNY SPECJALISTA
Monika Zielinska-Druzka
Monika Zielinska-Druzka
19.12.2025

Uzasadnienie

Pełnomocnik inwestora Centro Show Sp. z o.o. pismem z dnia 1 sierpnia 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 oraz z 2025 r. poz. 527), zwanej dalej specustawą lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi i handlowymi oraz garażami wielostanowiskowymi wraz z obiektami budowlanymi z nimi związanymi pod roboczą nazwą „Piotrkowska- Wólczańska, Apartamenty nad Dąbrówką” na działkach nr: 177/12, 177/14, 267 i 270 oraz na częściach działek nr: 22/17, 268 i 269 w obrębie G-3 przy ulicach: Piotrkowskiej bez numeru, Wólczańskiej bez numeru i księdza Piotra Skargi bez numeru w Łodzi i inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie: drogi dojazdowej, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp), przyjętym uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2598) symbolem 12KDD1/2, placu i ciągu pieszego, oznaczonego w mpzp symbolem 2KP i terenu zieleni z miejscem rekreacji i placem zabaw na części terenu oznaczonego w mpzp symbolem 4ZP na działkach nr: 177/11, 177/13, 193/18, 193/19, 269 i 276 oraz częściach działek nr: 193/17, 268, 271, 272, 277, 278, 1/22 i 1/34 w obrębie G-3 przy ulicach: Piotrkowskiej bez numeru, Wólczańskiej bez numeru i Pabianickiej bez numeru w Łodzi.

Wniosek uległ modyfikacji przy piśmie z dnia 20 października 2025 r. (data wpływu 21.10.2025 r.) oraz przy piśmie z dnia 3 listopada 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 22 500 m² do 25 500 m² oraz planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań wynoszącą od 290 do 400. Wniosek obejmuje analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej z uzbrojeniem terenu, oraz ich charakterystykę. Wnioskodawca wskazał nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz ksiąg wieczystych, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą. Wskazano również, w jakim zakresie planowane inwestycje nie uwzględniają ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i że nie są sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Wykazano, że inwestycja mieszkaniowa i inwestycja towarzysząca 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 7 listopada 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 listopada 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 wnioski ani uwagi przeciwko planowanej inwestycji.

Pismami z dnia 7 listopada 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. Pismem z dnia 26 listopada 2025 r. sprostowano omyłkę pisarską dotyczącą nazwy inwestycji mieszkaniowej, która wystąpiła w powyższych pismach powiadamiających o możliwości przedstawienia opinii i wyrażenia stanowiska w sprawie. Lin

Następujące organy opiniujące udzieliły odpowiedzi:

- Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szef Ośrodka Zamiejscowego w Łodzi - pisma z dnia 18 listopada 2025 r. znak: CWCR_OZ_Łódź-WWiZ.0732.930.2025 i 2 grudnia 2025 r. CWCR_OZ_Łódź-WWiZ.0732.498.2025 informujące o braku uwag i zastrzeżeń do przedmiotowej lokalizacji;

- Zarządu Województwa Łódzkiego, pisma z dnia 26 listopada 2025 r. i z dnia 1 grudnia 2025 r.- znak BPRWŁ.ZP.405.12.2025 informujące o pozytywnej opinii dla inwestycji;

- Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Łodzi – pozytywna opinia z dnia 27 listopada 2025 r., znak: NS OZNS.9022.793.2025.AC;

- Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wydała pozytywną opinię wyrażoną w uchwale nr 60/XXII/2025 z dnia 20 listopada 2025 r.;

Wyżej wymienione opinie zostały wysłane do Wnioskodawcy.

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

- Prezydenta Miasta Łodzi, w którego imieniu działa Zastępca Dyrektora Łódzkiego Ośrodka Geodezji;

- Łódzkiego Wojewódzkiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi;

- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego / Dyrektora Delegatury w Katowicach;

- Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi;

- Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego;

- Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,

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

Organy uzgadniające:

- Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 2 grudnia 2025 r., znak WUOZ-PP.5151.3825.2025.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 i 1907).

- Zarząd Dróg i Transportu postanowieniem z dnia 3 grudnia 2025 r. znak pisma ZDiT-UU.40121.2.259.2025 uzgodnił przedmiotowy wniosek w zakresie w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego i zaakceptował zaproponowaną obsługę komunikacyjną poprzez projektowany zjazd z pasa drogowego ul. Wólczańskiej oraz przez projektowany zjazd z projektowanej drogi publicznej oznaczonej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego symbolem 12KDD 1/2 (zwanego dalej mpzp).

Wydane w sprawie postanowienia zostały przekazane do wnioskodawcy.

Do projektu uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy dołączone zostały uzyskane opinie i uzgodnienia, a także prognoza oddziaływania na środowisko i opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla potrzeb obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowany sposób zagospodarowania terenu obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami usługowymi i handlowymi oraz z garażami wielostanowiskowymi na kondygnacjach podziemnych, usytuowanych w pierzejach ulic Piotrkowskiej przy pl. Niepodległości i ulicy Wólczańskiej wraz z projektowaną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 12KDD1/2 w mpzp. Zjazdy z projektowanej drogi na ulicę Wólczańską i ulicę Piotra Skargi zapewniające obsługę komunikacyjną dla danej inwestycji mieszkaniowej będą realizowane na podstawie odrębnego opracowania, według zawartego porozumienia między Inwestorem, a Miastem Łódź. Planowane zagospodarowanie obejmuje także w ramach inwestycji towarzyszącej budowę placu i ciągu pieszego oznaczonych symbolem 2KP oraz terenu zieleni z miejscem rekreacji i placem zabaw na części terenu oznaczonego symbolem 4ZP zgodnie z rysunkiem obowiązującego mpzp. Zaprojektowano także nowe i zaplanowano do przebudowy następujące sieci: ciepłowniczą, energetyczną i kanalizacji kablowej, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Projektowana zabudowa mieszkaniowa usytuowana będzie na terenie obecnie niezagospodarowanym o powierzchni około 19 780 m². Wnioskowana powierzchnia zabudowy nie przekroczy 8 280 m² (budynek nr 1 - 4 739 m² i budynek nr 2 - 3 541 m²). Zgodnie z koncepcją architektoniczną oba budynki będą miały wysokość do 25 metrów i 7 kondygnacji naziemnych oraz do 3 kondygnacji podziemnych. Projekt przewiduje od 290 do 400 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań od 22 500 m² do 25 500 m² a także powierzchnią przeznaczoną na działalność usługową i handlową od 1 650 m² do 3 000 m². Projektowana powierzchnia biologicznie czynna określona została na minimum 4 101 m², co stanowi wskaźnik minimum 21,5% powierzchni terenu.

Wnioskodawca złożył oświadczenie, w którym mowa w art. 7 ust. 8 pkt 2 specustawy, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 specustawy i które mają ustawowe pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi.

Dla terenu wnioskowanej inwestycji obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej Planem lub mpzp) objętego uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej

oraz Placu Reymonta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2598). Z porównania charakterystycznych parametrów projektowanej inwestycji z ustaleniami mpzp wynikają następujące zgodności oraz niezgodności inwestycji z wymogami Planu w zależności od typu terenu (6U, 7U, 13MWU, 4ZP, 1KP, 2KP, 12KDD1/2), w zakresie przedstawionym poniżej:

1) przeznaczenie terenu:

a) w Planie

- dla terenów oznaczonych jako 6U i 7U - zabudowa usługowa, dla terenu 13MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,

- tereny 4ZP - tereny zieleni urządzonej,

- tereny 1KP, 2KP - tereny publicznych ciągów pieszych; dopuszcza: lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację zieleni;

- tereny 12KDD1/2 – tereny ulic dojazdowych

b) w koncepcji

- dla terenów oznaczonych jako 6U, 7U i 13MWU - budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami;

- tereny 1KP, 2KP - projektowany plac połączony ciągiem pieszym z ulicą Piotrkowską,

- 4ZP zaprojektowano zieleniec oraz przestrzeń rekreacyjną i plac zabaw;

- tereny 12KDD1/2 – droga dojazdowa obsługująca kwartały 6U i 7U;

2) rodzaj zabudowy:

a) w Planie – 6U, 7U i 13MWU - zwarta zabudowa śródmiejska,

b) w koncepcji – na terenie zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

3) powierzchnia zabudowy:

a) w Planie - do 80 %

b) w koncepcji – od 41,86 do 100%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) w Planie – 6U i 7U nie większy niż 3,0; 13MWU nie większy niż 2,5;

b) w koncepcji – 6U do 4,46, 7U do 5,90, 13MWU do 5,5

5) powierzchnia biologicznie czynna:

a) w Planie –min. 10%,

b) w koncepcji: określona na 21,50% ;

6) wysokość zabudowy:

a) w Planie –od 11m do 19,0 m;

b) w koncepcji – 7 kondygnacji i do 25 m;

7) kształt dachu:

a) w Planie – dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym układzie i równym kącie nachylenia do 20 stopni;

b) w koncepcji – dach płaski o nachyleniu maks. 5%;

8) polityka parkingowa:

a) w Planie

- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,2 stanowiska postojowego lub garażu na 1 lokal mieszkalny;

- dla klientów obiektów usługowych: - handlowych, biurowych i administracyjnych – 1 stanowisko postojowe na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal, - gastronomicznych – 1 stanowisko postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,

- dla pracowników usług: 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych przewidzianych dla klientów;

b) w koncepcji – 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, 1,5 miejsca parkingowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlowa lub usługową.

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 miasta oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., zwanego dalej Studium, wynika, że lokalizacja wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej znajduje się w jednostce WZ2 - strefa ogólnomiejaska, tereny zabudowy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Planowany sposób zagospodarowania inwestycji mieszkaniowej wpisuje się w ustalone dla terenu WZ2 kierunki zmian w ramach struktury przestrzennej podnosząc jakość życia i zamieszkania, aktywizując obszary objęte inwestycją i kształtując nową atrakcyjną strukturę miejską w zakresie funkcji i wizerunku, kształtując czytelną, zwartą strukturę przestrzenną i dopełniając układy urbanistyczne uzupełniając pierzeje obu ulic, zachowując otwarcia i zamknięcia urbanistyczne, kształtując narożniki zabudowy. Planowana zabudowa wprowadza możliwość mieszanego sposobu użytkowania w ramach wspólnych zespołów zabudowy i zapewnia dostęp komunikacyjny do transportu zbiorowego oraz wprowadza nowe przestrzenie publiczne włączając je do systemu ogólnomiejaskiego. Lokalizacja inwestycji jest również zgodna z wymogiem dotyczącym kształtowania zieleni i zapewnienia minimalnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej 50 m od parku im. Legionów o powierzchni nie mniejszej niż 5,4 ha. Zgodnie z planowanym sposobem zagospodarowania terenu inwestycji spełniony zostanie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej tj. minimum 10%. W Studium wskazano maksymalną intensywność zabudowy 2,0, liczoną dla całego terenu WZ2. Inwestor wskazuje we wniosku, że planowana intensywność zabudowy wyniesie 0,88 dla terenu inwestycji.

W Studium określono maksymalną wysokość zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej nie wyżej niż 21 m, natomiast w pierzejach placów i ulic i w narożnikach zabudowy przy

skrzyżowaniu ulic nie wyżej niż 25 m, i tyle przewiduje koncepcja architektoniczna. Wniosek także spełnia wymagania Studium w założeniach polityki parkingowej zakładającej zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy wynoszące 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz 15 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej usług. Zarówno przeznaczenie projektowanego budynku, wysokość budynku, intensywność zabudowy, jak i zagospodarowanie terenu inwestycji, nie są sprzeczne ze Studium, a inwestycja została zlokalizowana poza obszarem parku kulturowego.

Wniosek inwestorów 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 posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Wólczańskiej, ul. Piotrkowskiej i ul. Ks. Piotra Skargi, i będzie posiadać zjazdy na ul. Wólczańską i Ks. Piotra Skargi z projektowanej nowej drogi publicznej 12KDD 1/2. Istniejące i projektowana drogi dojazdowe na terenie inwestycji, będą pełnić również funkcje dróg pożarowych o szerokości większej bądź równej 6,0 m.

b) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej - zgodnie z pismami z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. znak: nr IT.424.1178.2025.MP3, z dnia 13.05.2025. r., nr IT.423.225.2025.AK6, z dnia 26.06.2025. r., nr IT.424.1755.2025.MP3, z dnia 10. 07. 2025. r.

c) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej nr 25-D7/WZD/00257/PGED0430755KW25, z dnia 15.04.2025. r wystawionym przez PGE Dystrybucja S. A w Łodzi;

2) zgodnie z art. 17 ust. 2 w związku z art 19 specustawy i uchwałą Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5644), zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr III/59/18 z dnia 27 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 348), Nr XXXIII/1093/20 z dnia 2 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 7200), Nr LX/1810/22 z dnia 1 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3675), Nr LXXIII/2191/23 z dnia 15 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4066) i Nr LXXXVI/2608/24 z dnia 17 stycznia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1102), zwanych lokalnymi standardami urbanistycznymi:

a) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości dojścia nie większej niż 500 m od istniejącego przystanku publicznego transportu zbiorowego:

– dla budynku nr 1 (przy ul. Piotrkowskiej 319) w rejonie Placu Niepodległości – dojście ok 80 m;

– dla budynku nr 2 (przy ul. Wólczańskiej 256) w rejonie ulicy Wólczańskiej – dojście ok 20 m

b) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się 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 -szacowana liczba uczniów około 60 może zostać przyjęta do następujących placówek:

- Szkoła Podstawowa nr 10, im. Władysława Broniewskiego, w Łodzi, przy ul. Przybyszewskiego 15/21 (dojście ok. 592,00 m) oraz

- Szkoła Podstawowa nr 113, im. Adolfa Dygasińskiego, w Łodzi, przy ul. Unickiej 6 (dojście ok. 888,00 m),

3) zgodnie z art. 17 ust. 3 specustawy spełnienie wymogu określonego w ustawie art 17 ust. 2 pkt 2 potwierdził Prezydent Miasta Łodzi zaświadczeniem nr DEP-ED-I.0124.14.2025 z 02.06.2025 r. ;

4) zgodnie z art. 17 ust. 4 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi inwestycja zlokalizowana jest w odległości ok. 50 m i 431 m od Park im. Legionów o powierzchni 5,4 ha, czyli mniejszej niż 1000 m wskazanych w uchwale i o powierzchni większej niż stanowi iloczyn planowanej liczby mieszkańców – 850 oraz wskaźnika wynoszącego $4 \text{ m}^2 = 3400 \text{ m}^2$;

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

6) 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 21,5%);

7) zgodnie z art.17 ust 4d pkt 2 specustawy minimalna liczba miejsc postojowych będzie równa co najmniej liczbie mieszkań przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej;

8) zgodnie z art. 17 ust. 6 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi projektowany budynek będzie miał nie więcej niż VII kondygnacji naziemnych;

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

a) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci ciepłowniczej zgodnie z informacją o technicznej możliwości podłączenia do Ciepła Systemowego planowanej inwestycji nr VECP/HRSR/MKO/2025, z dnia 05. 05. 2025. r. wydana przez Veolia Energia Łódź S.A.,

b) zapewniono niezbędną minimalną liczbę miejsc parkingowych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej, równą minimalnemu wskaźnikowi 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny określony dla Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej;

c) zapewniono niezbędną minimalną liczbę miejsc parkingowych dla obsługi handlu i usług w ramach inwestycji mieszkaniowej nie mniejszą niż minimalny wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową, określony dla Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej.

Łącznie przewidziano do 500 do 645 miejsc parkingowych.

Projektowana inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące nie zostały zlokalizowane na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, a także w granicach otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych czy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 specustawy.

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 miasta Łodzi i sporządzonego na jego podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 ulicami: Piotrkowska, Pabianicką, Wólczańską i Ks. Piotra Skargi, zakładała dalszy rozwój strefy handlowo-usługowej, w nawiązaniu do istniejącego w pobliżu kompleksu rynku Górniak. Inwestor w swej koncepcji mocno odbiega formą projektowanej architektury od miejskiego charakteru istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Należy podkreślić, że w najbliższej okolicy uchwalone już plany miejscowe przewidują nowe tereny mieszkaniowe przy ul. Pabianickiej, jak również bardziej w stronę centrum miasta, między ul. Wólczańską, a ul. Piotrkowską, gdzie realizuje się już kompleksy mieszkaniowe zgodnie z zapisami planu co stanowi przesłankę, dla tezy o nasyceniu omawianego terenu w funkcję mieszkaniową w związku z tym Rada Miejska w Łodzi nie znajduje uzasadnienia do podjęcia uchwały o ustaleniu wnioskowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w danej lokalizacji.

GLÓWNY SPECJALISTA



Agnieszka Gacka

P.O. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA



Robert Sobański