

z dnia

r.

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

§ 1. Odmawia się wnioskodawcy DYNAMIX sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących polegających na budowie zespołu budynków obejmującego trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym jeden z częścią usługową, oraz budynek usługowy wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach lub częściach działek o nr: 97/5, 93/10, 93/12 i 93/17 w obrębie S-9 przy ulicy Tylnej 7 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

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI

Adam Pustelnik

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

DYREKTOR
Wydział Urbanistyki i Architektury

Małgorzata Kasprowicz

30. 12. 25

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA

Robert Sobański

RADCA PRAWNY

Anna ONAK

28.12.2075.

GŁÓWNY SPECJALISTA

Monika Zielinska-Druzka

18.12-2025v.

GLÓWNY SPECJALISTA

Projekt

Uzasadnienie

Inwestor DYNAMIX Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi pismem z dnia 15 października 2025r. 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 zespołu budynków obejmujących trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym jeden z częścią usługową, oraz budynek usługowy wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach lub ich częściach o nr: 97/5, 93/10, 93/12 i 93/17 w obrębie S-9 przy ulicy Tylnej 7 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. W związku z brakami formalnymi, wniosek został uzupełniony przy piśmie z dnia 7 listopada 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. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz art. 17 i 19 ust. 3 zmienione ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 poz. 1077).

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 7500 m² do 9500 m² oraz planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań wynoszącą od 140 do 200. Wniosek obejmuje analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, w postaci budynku usługowego, z uzbrojeniem terenu, oraz charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej. Wnioskodawca wskazał nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją. Wskazano na niesprzeczność planowanej inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Wskazano nieruchomości, o których mowa w art 38 ust. 1 specustawy. Wykazano, że inwestycja mieszkaniowa i towarzysząca odpowiadają 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 10 listopada 2025 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, dnia 19 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. Do dnia sporządzenia niniejszego uzasadnienia projektu uchwały, żadne wnioski i uwagi nie wpłynęły do Biura Architekta Miasta.

Pismami z dnia 10 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.

Następujące organy opiniujące udzieliły odpowiedzi:

— Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi - pismo z dnia 17 listopada 2025 r., znak: CWCR_OZ_Łódź-WWiZ.0732.901.2025, informujące o braku uwag i wniosków do sprawy;

— Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny - opinia pozytywna z 27 listopada 2025 r., znak: NS OZNS.9022.794.2025.MF;

— Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna - pozytywna opinia wyrażona w uchwale nr 58/XXII/2025 z dnia 20 listopada 2025 r.;

— Zarząd Województwa Łódzkiego, w imieniu którego działa Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi - pismo z dnia 26 listopada 2025 r., znak BPPWL.ZP.405.16.2025, informujące o pozytywnej opinii dla planowanej inwestycji mieszkaniowej w zakresie uwzględnienia wyników Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego;

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 Wojewódzkiej Policji w Łodzi;
- Komendanta Wojewódzkiej 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 28 listopada 2025 r. znak: WUOZ-PP.5151.3752.2025.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 28 listopada 2025 r. znak: ZDiT-UU.40121.4.27.2025, 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, i zaakceptował zaproponowaną obsługę komunikacyjną, poprzez istniejący, przeznaczony do przebudowy, zjazd z pasa drogowego oraz poprzez projektowany zjazd z pasa drogowego ulicy Tylnej. Zarządca drogi wskazał jednocześnie, że wyłączone z eksploatacji fragmenty istniejących zjazdów z pasa drogowego ulicy Tylnej należy zlikwidować, a w ich miejsce odtworzyć elementy pasa drogowego w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania. Ponadto lokalizację projektowanego, zachodniego zjazdu należy uzgodnić z Wydziałem Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Łodzi, w zakresie zbliżenia do drzewa w pasie drogowym.

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 nie wniosły sprzeciwu wobec planowanej inwestycji.

Wniosek obejmuje lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu trzech wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym jeden - frontowy - z częścią usługową, o maksymalnie 8 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej mieszczącej garaż, wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, oraz lokalizację inwestycji towarzyszących obejmujących budowę budynku usługowego, o wysokości maksymalnie 3 kondygnacji, i przebudowę sieci i instalacji podziemnych, projektowane przyłącza. Budynek usługowy oraz frontowy budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową usytuowane zostały wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Planowana zabudowa mieszkaniowa zwiększa swoją wysokość wraz z odległością od ulicy, uzyskując najwyższy punkt wewnątrz kwartału do 24,5 m.

Teren planowanej inwestycji znajduje się obszarze objętym wpisem do Gminnej ewidencji zabytków układu urbanistycznego "Posiadła wodno-fabryczne 1827 roku" oraz wpisie obszarowym do rejestru zabytków nr A/44 z dnia 20 stycznia 1971 roku - historyczny zespół budownictwa przemysłowego Scheiblera-Grohmana.

Na terenie inwestycji znajduje się obecnie skład materiałów budowlanych. Zabudowania to parterowe budynki i zadaszenia, które zostały przeznaczone do rozbiórki wg odrębnego opracowania. Obecnie teren jest niemal w całości utwardzony, za wyjątkiem mniejszych i większych drzew zlokalizowanych wzdłuż jego zachodniej granicy.

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 LXV/1219/06 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 marca 2006 r., zwany dalej mpzp lub planem miejscowym. Nieruchomość, na której zaplanowano lokalizację inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej, obejmującej zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - działka nr ewid. 97/5 w obrębie S-9 położona jest w 95% w strefie wyznaczonej planem miejscowym - 2.UaD-MW - tereny strefy zurbanizowanej, śródmiejskiej - w przeważającej części niewykorzystane i nie użytkowane, lub zagospodarowane i użytkowane w sposób degradujący walory środowiska zurbanizowanego miasta oraz stwarzający zagrożenie dla środowiska naturalnego - wymagające przekształceń i przeznaczone do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących funkcji usługowych, oraz w 5% w strefie 2.UA(r)-MU - tereny strefy zurbanizowanej, śródmiejskiej, o wysokim stopniu zachowania historycznych walorów układu przestrzennego oraz zabudowy, lecz wymagające, w przewadze, rehabilitacji i przeznaczone do wykorzystania i zagospodarowania na cele funkcji mieszkaniowej i funkcji usługowych. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie:

- ochrony budynku oznaczonego w mpzp jako budynek objęty obszarowym wpisem do rejestru zabytków w strefie 2.UA(r)-MU - wg koncepcji - przeznaczony do rozbiórki,
- nieprzekraczalnej linii zabudowy - budynki oznaczone w koncepcji literami B i C - nie spełniają wschodniej linii zabudowy,
- powierzchni biologicznie czynnej - mpzp - min.25%, koncepcja - min. 12,5%,
- wysokości zabudowy frontowej od strony ulicy Tylnej - mpzp - dla zabudowy wzdłuż zewnętrznego obrysu terenu 2UaD-MW - jako nie większa niż 10,25 m, wysokość zabudowy może wzrastać w miarę oddalania się budynków lub ich części od określonych w mpzp linii zabudowy lub linii rozgraniczających - przyrost wysokości w stosunku do przyrostu odległości nie może

jednak przekroczyć wartości 0,4 z zwiększona tą drogą wysokość zabudowy (liczona od naturalnej rzędnej terenu w punkcie pomiaru wysokości budynku) nie może w żadnym miejscu przekroczyć łącznie wymiaru 24,5 m, koncepcja - zabudowa mieszkaniowa - od 20,8 m od strony ulicy Tylnej - do 24,5 m w głębi działki i 15 m - zabudowa usługowa od strony ulicy Tylnej,

- intensywności zabudowy - mpzp - maksimum 2.0, koncepcja 2.67,
- wykończenia elewacji w częściach budynków sąsiadujących z terenami przestrzeni publicznej - mpzp - cegła, koncepcja - tynk, luksfery, okładzina ceramiczna, elementy metalowe,
- w zakresie zakazu wprowadzania na elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, koncepcja - część parteru elewacji budynku usługowego - płytki.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy inwestycję mieszkaniową 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 z uwzględnieniem projektowanej inwestycji wyniesie 1.048 (koncepcja dla terenu inwestycji mieszkaniowej objętej wnioskiem - 2.67). Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w Studium określono na poziomie minimum 5 %. Inwestor wnioskuje 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 25 m, z zastrzeżeniem: - przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 30 m, - pierzei korytarzy drogowych o szerokości od 25 m do 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) - nie wyżej niż 25 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 30 m, - pierzei korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) oraz od strony innych przestrzeni publicznych o szerokości powyżej 35 m - nie wyżej niż 30 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 35 m. Natomiast maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów - nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach.

Wg koncepcji, wysokość planowanej zabudowy w pierzei ulicy Tylnej nie przekroczy 20,8 m, czyli mniej niż 21 m wskazane w Studium. Wysokość zabudowy wewnątrz kwartału wg koncepcji nie przekroczy 24,5 m, czyli nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach - wysokość istniejącej zabudowy w pierzei ulicy dojazdowej, zlokalizowanej na zachód od terenu objętego wnioskiem, na działce o nr ewid. 96/8, wynosi 24,5 m. Również w pozostałym zakresie ustaleń Studium, jak zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy, odległość planowanej zabudowy mieszkaniowej w linii prostej od parku czy zasad kształtowania zabudowy, wniosek Inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących przy ulicy Tylnej 7 nie jest sprzeczny.

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 Tylnej,

b) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – zgodnie z pismem Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: IT.424.1594.2025.KZ z dnia 14.07.2025 r.,

c) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami przyłączenia nr 25-D7/WZD/00558/SL z dnia 31.07.2025 r. PGE Dystrybucja S.A.;

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 - przystanek tramwajowy Kilińskiego-Fabryczna - wynosi nie więcej niż 500 m (około 280 m),

b) odległość (dojście) do Szkoły Podstawowej nr 2 w Łodzi przy ulicy Henryka Sienkiewicza 137/139, mogącej przyjąć nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji, wynosi nie więcej niż 1000 m (około 965 m), co potwierdza zaświadczenie z 3.07.2025 r., znak: DEP-Ed-I.0124.15.2025, 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 320 m od Parku im płk Jana Kilińskiego o powierzchni ok. 2,2 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 316 mieszkańców) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², czyli 1264 m²;

4) 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 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. 6 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi, projektowane budynki będą miały więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych - tj. maksimum 8 kondygnacji nadziemnych i do 24,5 m ponieważ w promieniu 250 m (w odległości około 18 m) od planowanych budynków znajdują się budynki mieszkalne o wysokości do 8 kondygnacji nadziemnych i około 25 m (przy ulicy Tymienieckiego 16d, 16e, 16f i 16g);

7) 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 VECF/HRSR/HZ/2025 z dnia 3.09.2025 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 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny, 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, dla pozostałej części Strefy Wielkomiejskiej oraz dla obsługi inwestycji towarzyszącej zapewniono minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą. Tj. zastosowano wskaźnik 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny (minimum 140 i maksimum 200) i 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczonego na działalność handlową lub usługową (minimum 5 i maksimum 12), oraz 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą (minimum 6 i maksimum 10) - w sumie zapewniając, zgodnie z wnioskiem i koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, minimum 147 miejsc parkingowych i maksimum 218 miejsc parkingowych).

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. Z uwagi na uzyskane pozytywne stanowiska organów i instytucji opiniujących i uzgadniających wnioski, w tym Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, 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.

GLÓWNY SPECJALISTA

Katarzyna Sudaj

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA

Robert Sobański