

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 19 ust. 1-4 i art. 20 zdanie trzecie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496), Rada Miejska w Łodzi

**uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwała określa lokalne standardy urbanistyczne stosowane przy lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, o których mowa w art. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 2. 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 250 m od przystanku publicznego transportu zbiorowego;
- 2) w odległości nie większej niż 750 m od:
  - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
  - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

2. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 750 m.

3. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych.

4. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

5. Ustalenia ust. 1-4 stosuje się do inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie, zmianie sposobu użytkowania lub przebudowie: obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek

opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej, a także obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

§ 3. 1. Określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:

- 1) 1,5 miejsca na lokal mieszkalny;
- 2) 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne.

2. Określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji towarzyszącej – 20 miejsc na każde rozpoczęte 1.000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą.

§ 4. 1. Ustanawia się obowiązek zapewnienia dostępu realizowanej inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, 650, 685, 771, 1000, 1356, 1629 i 1637).

2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 stosuje się do inwestycji towarzyszącej w zakresie budynków posiadających powierzchnie wymagające ogrzania.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

PREZYDENT MIASTA ŁODZI



Hanna Zdanowska

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest

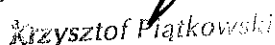
Prezydent Miasta Łodzi

Z-CIA DYREKTORA  
Biura Architekta Miasta



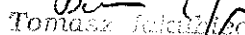
Magdalena Wiśniewska

WICEPREZYDENT MIASTA



Krzysztof Piątkowski

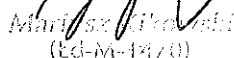
p.o. DYREKTORA  
Departamentu Architektury i Rozwoju



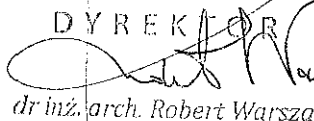
Tomasz Jankowski

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

RADCA PRAWNY



Mariusz Piątek  
(Ed-M-14/0)



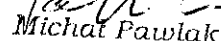
DYREKTOR  
dr inż. arch. Robert Warsza

RADCA PRAWNY  
Ed-M-1200



Sławomir Klimczak

INSPEKTOR



Michał Pawlak

## Uzasadnienie

### do projektu uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi.

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496), obowiązująca od 22 sierpnia 2018 r., określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy 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 i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy (wniosek ten może dotyczyć również inwestycji towarzyszącej, jeżeli jest ona objęta tym samym zamierzeniem inwestycyjnym co inwestycja mieszkaniowa). Rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji, bierze 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.

Ustawa, o której mowa powyżej, w Rozdziale 3 określa standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych – inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców (Łódź) - 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);
- 2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców (Łódź) - 1500 m, od:
  - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
  - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Jak określono w ww. ustawie, inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców (Łódź), 1500 m.

Budynki objęte inwestycją mieszkaniową w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców (Łódź) - nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości

przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa powyżej, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

W lokalnych standardach urbanistycznych, rada gminy może określić liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, 650, 685, 771, 1000 i 1356).

Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.

Mając na względzie potrzebę kształtowania przestrzeni Łodzi z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w tym wynikających z walorów architektonicznych i krajobrazowych miasta, a także przyjmując zrównoważony rozwój za podstawę działań w tym zakresie, Prezydent Miasta przedkłada niniejszy projekt uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi. Ustalone w projekcie niniejszej uchwały standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zawierają odległości oraz wysokości kondygnacji, które wpisują się w dopuszczalne wartości określone w ustawie. Ustalone w projekcie uchwały rozwiązania dają możliwość kształtowania nowych terenów mieszkaniowych i ich otoczenia w sposób adekwatny do aktualnych potrzeb rozwojowych miasta i w sposób zbieżny z ustaleniami i wytycznymi obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. Celem wprowadzenia lokalnych standardów urbanistycznych jest ochrona przed niekorzystnymi przekształceniami historycznego śródmieścia Łodzi – miejsca koncentracji obiektów składających się na charakterystyczną XIX-wieczną strukturę zabudowy. Stosowanie zakładanych w projekcie uchwały parametrów inwestycji, wskaźników parkingowych oraz obowiązku zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej, daje szansę na powstawanie inwestycji mieszkaniowych w przestrzeniach zapewniających dobrą jakość życia, przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze. Działanie nastawione na jakościowy, a nie ilościowy sposób budowania polityki przestrzennej, zmierzające do poprawy warunków życia, są niezbędne w obliczu obserwowanych obecnie i przewidywanych zmian demograficznych miasta. Realizacja inwestycji mieszkaniowych i im towarzyszących z uwzględnieniem standardów określonych w niniejszej uchwale (dobra dostępność do infrastruktury społecznej) podniosą atrakcyjność miasta jako miejsca zamieszkania.

  
**Zastępca Dyrektora**  
**ds. Koordynacji i Projektowania**  
**mgr inż. arch. Danuta Lipińska**