Druk Nr

Projekt z dnia

**UCHWAŁA NR**

**RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

**z dnia**

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej   
przy ul. Zgierskiej 127 w Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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. poz. 1496 oraz z 2019 r. poz. 630, 1309   
i 1696), Rada Miejska w Łodzi

**uchwala, co następuje:**

§ 1. Odmawia się wnioskodawcy (inwestorowi) PEIRA Sp. z o.o. sp.k., ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem w parterze, na działce ewidencyjnej nr 553 w obrębie B-26 przy ul. Zgierskiej 127 w Łodzi z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący**

**Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

Załącznik

do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia

**UZASADNIENIE**

Pełnomocnik inwestora PEIRA Sp. z o.o. sp.k. pismem z dnia 24.07.2019 r. (data wpływu do Urzędu: 25.07.2019 r.) wystąpił za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi - Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi do Rady Miejskiej w Łodzi z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Zgierskiej 127, na działce ew. nr 553, obręb B-26. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem w parterze.

W wyniku stwierdzenia braków w przedstawionym wniosku, inwestor został wezwany do ich uzupełnienia.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zostało uchwalone przez Radę Miejską w Łodzi uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r., zmieniono uchwałą Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r., zwane dalej Studium.

W Studium obszar inwestycji położony jest w strefie ogólnomiejskiej w jednostce funkcjonalno-przestrzennej M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczalne przeznaczenie terenu w jednostce M3 to tereny *zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej*, natomiast przeznaczenie dopuszczalne z ograniczeniami to:

1. *Zabudowa usług handlu – jedynie o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m2.*
2. *Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.*

Kierunki zmian w jednostce M3 winny opierać się na kształtowaniu czytelnej, zwartej struktury przestrzennej oraz dopełnianiu układów urbanistycznych z dbałością o elementy kompozycji takie jak: dominanty, osie widokowe, otwarcia, zamknięcia, narożniki. Parametry zabudowy w jednostce M3 to m.in.:

1. maksymalna wysokość nowej zabudowy – nie wyżej niż 10,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 20 m,
2. powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%,
3. intensywność zabudowy – maksimum dla zabudowy:
   * 1. szeregowej – 0,9,
     2. bliźniaczej – 0,7,
     3. wolnostojącej – 0,5.

Obszar inwestycji według Studium znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej – ochrona konserwatorska układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia: *Strefa obejmuje w szczególności układy urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków jak również najlepiej zachowane enklawy śródmiejskiej, XIX-wiecznej zabudowy oraz części układu ruralistycznego (…). Strefa „B” obejmuje także obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z ich otoczeniem i ekspozycją, jak również zabytki wymienione w gminnej ewidencji zabytków w tym w szczególności historyczne układy przestrzenne.*

W kwestii zgodności ze Studium wnioskodawca przedstawił argumentację, że: *W* *obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka nr 553 znajduje się na obszarze oznaczonym jako M3. Zgodnie z opisem przeznaczeniem dopuszczalnym (z ograniczeniami) terenów leżących w obszarze M3 jest m.in. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu. Projektowana inwestycja stanowi uzupełnienie zabudowy strefy ogólnomiejskiej „M3”,* jak wynika z negatywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Łodzi oraz z postanowienia Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o nieuzgodnieniu wniosku warunek o niesprzeczności ze Studium nie został spełniony.

Dnia 20.08.2019 r. uzupełniony wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 21.08.2019 r. w Gazecie Wyborczej pojawiła się informacja o wpływie przedmiotowego wniosku wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag.

W wyniku powiadomienia organów opiniujących przedmiotowy wniosek wpłynęły następujące odpowiedzi:

* opinia Łódzkiego Ośrodka Geodezji o braku zastrzeżeń,
* pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, który uznał wydanie opinii w przedmiotowej sprawie jako bezzasadne,
* opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi o braku uwag i wniosków,
* opinia Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej o braku zastrzeżeń do wniosku,
* opinia Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi informująca, *(…)* *aby przy przedmiotowej inwestycji wziąć pod uwagę:* 
  + *wymagania przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124, poz. 1030) w zakresie dot. Zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej;*
  + *art. 73 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799, 1356 i 1479) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.*

1. postanowienie Dyrektora Urzędu Górniczego w Kielcach o umorzeniu postępowania w sprawie możliwości przedstawienia opinii do przedmiotowego wniosku - *(…) Analiza wyżej wymienionego wniosku wykazała, iż w granicach obszaru objętego opracowaniem nie ma terenów górniczych*,
2. pozytywna opinia Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
3. pismo Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi, które nie zajmuje jednoznacznego stanowiska – *(…) przedłożona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna (…) nie rozstrzyga jednoznacznie poniższych zagadnień związanych z usytuowaniem obiektu i zapewnieniem wody do zewnętrznego gaszenia pożaru:*
4. *Brak jest określenia czy i z jakich źródeł będzie zapewniona wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru (…),*
5. *Brak jest określenia wymiernych odległości od obiektów na sąsiednich działkach (…). Na podstawie załączonej do dokumentacji mapy można stwierdzić, że w odległości około 5-5,5 m po stronie południowo-wschodniej (działka 554/4) znajduje się budynek oznaczony literą „i” – usytuowanie takie nie spełnia wymagań § 271 i § 218 warunków technicznych. (…) Ponadto na planie zagospodarowania terenu koncepcji nie widnieje istniejący budynek garażowo-gospodarczy usytuowany na działce nr 555, bezpośrednio przy granicy działki planowanej inwestycji.*
6. pismo Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego *(…) postuluje w aspekcie obrony cywilnej o uwzględnienie poniższych uwag:* 
   * *sprecyzowanie poszczególnych fragmentów rozpatrywanych obszarów oraz wskazanie ewentualnych zagrożeń dla ludności i środowiska wynikających ze specyfiki planowanych inwestycji;*
   * *zapewnienie odpowiednich wjazdów na teren projektowanej zabudowy, z możliwością wykorzystania ich dla celów ppoż.;*
   * *zapewnienie ochrony sanitarnej w strefach istniejących ujęć wody oraz ich hermetyczności, osłony przed skażeniami oraz niezawodności funkcjonowania;*
   * *nakazuje się ochronę rowów i naturalnych cieków służących odprowadzaniu wód opadowych;*
   * *rozbudowa sieci wodociągowych i kanalizacyjnych powinna być zrealizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy kubaturowej;*
   * *kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;*
   * *zainstalowanie separatorów na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;*
   * *w przypadku przeznaczenia terenów pod działalność produkcyjną i usługową określenie stopnia jej szkodliwości dla otoczenia i zalecenie odpowiedniego zabezpieczenia zamieszkującej w sąsiedztwie ludności;*
   * *zalecenie zakazu sadzenia pod liniami drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakazu przycinania krzewów i drzew rosnących pod liniami energetycznymi;*
   * *utrzymanie korytarzy wolnych od zabudowy jako strefy oddziaływania pól elektromagnetycznych dwustronnie od osi poszczególnych linii energetycznych;*
   * *konieczność zachowania stref ochronnych wzdłuż głównych sieci uzbrojenia terenu.*

*wynikających z następujących uregulowań prawnych:*

* + *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009);*
  + *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186);*
  + *Ustawa z dnia 23 sierpnia 2001 r. o organizowaniu zadań na rzecz obronności państwa realizowanych przez przedsiębiorców (Dz. U. poz. 1320 oraz z 2002 r. poz. 1571);*
  + *Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 i 1629);*
  + *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 2004 r. w sprawie ogólnych zasad wykonywania zadań w ramach powszechnego obowiązku obrony (Dz. U. poz. 152);*
  + *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz. U. poz. 850);*
  + *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065);*
  + *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124);*
  + *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. poz. 1030);*
  + *oraz innych aktów prawnych uwzględniających w zagospodarowaniu przestrzennym elementy związane z ochroną ludności i obroną cywilną.*

1. uchwała Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Łodzi w sprawie opinii do przedmiotowego wniosku – negatywna opinia z uwagi na:
   1. sprzeczność przedmiotowego wniosku z ustaleniami Studium w zakresie przeznaczenia terenu – (…) *Lokalizacja projektowanej inwestycji znajduje się w strefie ogólnomiejskiej, jednostce funkcjonalno-przestrzennej ,,tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M3), dla której ustalono jako przeznaczenie dopuszczalne z ograniczeniami: ,,Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu''. Powyższe ustalenie jednoznacznie przesądza, że możliwe jest wyłącznie uzupełnienie istniejącego układu zabudowy wielorodzinnej o zabudowę tego samego typu. Należy zwrócić uwagę, że jednostka (M3) osiedla Julianów stanowi układ zabudowy jednorodzinnej o niskich wskaźnikach: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości. Istniejące, pojedyncze budynki wielorodzinne nie tworzą w tym obszarze układu urbanistycznego, a zatem przedmiotowa inwestycja nie może być, uznana za jakiekolwiek uzupełnienie. Wskazane we wniosku budynki wielorodzinne na osiedlu Julianów są rozproszone i w znacznej odległości od planowanej inwestycji. Nie można także uznać projektowanej inwestycji za uzupełnienie układu urbanistycznego budynków usytuowanych po drugiej stronie ulicy Zgierskiej, ponieważ tworzą one odmienny morfologicznie i przestrzennie układ urbanistyczny' co znalazło odzwierciedlenie w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (…),*
   2. *(…) niezgodność wskaźników zawartych we wniosku o ustalenie lokalizacji planowanej inwestycji ze wskaźnikami zawartymi w Studium dla jednostki (M3), a dotyczących:* 
      * *intensywności zabudowy – planowana inwestycja przewiduje wskaźnik 2,0, zaś w Studium określono „dla zabudowy szeregowej – 0,9, bliźniaczej - 0,7, wolnostojącej 0,5”,*
      * wysokości zabudowy i ochrony krajobrazu kulturowego – *(…) planowany budynek ma mieć wysokość 13,6 m, natomiast w Studium wskazano „maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 10,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie nie wyżej niż 20 m” (co nie może mieć zastosowania w odniesieniu do opiniowanej inwestycji, ponieważ bryła o proponowanej wysokości będzie stanowić konkurencję przestrzenną, dla kościoła przy ulicy Zgierskiej 123, który jest lokalną dominantą, a od strony północnej przesłoni go).*

Ponadto Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Łodzi zauważa, że *Zgodnie ze Studium Osiedle Julianów, w tym lokalizacja proponowanej inwestycji, objęte jest ustaloną „Strefą B – ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia”. W strefie tej ochronie podlegają m.in. „historyczne układy przestrzenne”. Zgodnie z tabelą nr 18 w Strefie B ochroną obligatoryjną objęto zasady lokalizowania zabudowy względem przestrzeni publicznej”, w tym przypadku usytuowanie budynków względem ulicy Zgierskiej. Projektowana inwestycja nie spełnia tego wymogu, ponieważ jest usytuowana w innej linii niż sąsiednie budynki*,

1. pismo Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi – Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa o odstąpieniu od wydania opinii w przedmiotowej sprawie,
2. pismo Komendy Wojewódzkiej Policji w Łodzi o braku zastrzeżeń do wniosku.

Otrzymane opinie zostały przekazane inwestorowi zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W wyniku wystąpienia do organów uzgadniających przedmiotowy wniosek wpłynęły następujące odpowiedzi:

1. pismo Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanawiające nie uzgodnić przedmiotowego wniosku przytaczając następującą argumentację:

*Stosownie do art. 18 ust. 2, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.) w dokumentach planistycznych ustala się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnia się im ochronę przy realizacji inwestycji.*

*Inwestycja jest zlokalizowana pomiędzy Parkiem im. A. Mickiewicza (tzw. Park Julianowski) wpisanym do rejestru zabytków a ujętymi w gminnej ewidencji zabytków: kościołem pw. Najświętszego Serca Jezusowego oraz Osiedlem Mieszkaniowym Spółdzielni Skarbowców. Osiedle przy parku Julianowskim powstało na początku XX wieku, na części folwarku rodziny Heinzlów. Można przypuszczać, że miało być namiastką miasta – ogrodu, a powstałe domy jednorodzinne mają charakter dworkowy.*

*Zgodnie z art. 5 ust. 3 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.) inwestycja mieszkaniowa nie może być sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przyjętym przez Radę Miejską w Łodzi uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. i zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, w której ochronie podlegają układy przestrzenne, zabytki i ich otoczenie oraz ekspozycja. Dodatkowo w obowiązującym studium obszar inwestycji pod względem funkcjonalno-przestrzennym został określony jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z maksymalną wysokością zabudowy do 10,5 m. Na tym terenie studium dopuszcza z ograniczeniami realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu. W bliskim sąsiedztwie projektowanej inwestycji występuje jedynie zabudowa jednorodzinna, dlatego nie można stwierdzić, że planowane zamierzenie odnosi się do istniejącej zabudowy wielorodzinnej lub jest jej uzupełnieniem.*

*Istotnym aspektem określającym ochronę zabytku w dokumentach planistycznych jest kształtowanie nowej zabudowy w taki sposób, aby jednoznacznie zachować historyczny wgląd widokowy na zabytkowe obiekty (w tym przypadku park i kościół). Przekształcanie historycznej ekspozycji (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) powinno być dokonywane pod warunkiem dostosowania do istniejących walorów estetycznych.*

*Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że nowe zagospodarowanie terenu przewidziane w przedłożonym projekcie nie uwzględnia wartości kulturowych i krajobrazowych w/w terenu. Z punktu widzenia konserwatorskiego niedopuszczalne jest zlokalizowanie obiektu o takiej formie i skali w tak znaczącym miejscu oraz wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wizja w terenie, która odbyła się w dniu 06.09.2019 r., pozwoliła określić, że w sąsiedztwie inwestycji większość istniejących budynków ma 2 kondygnacje, jednakże istnieją również obiekty wyższe, lecz mają maksymalnie 3 kondygnacje (co daje ok. 13 m wysokości). Dodatkowo zabytkowy kościół powinien nadal stanowić dominantę przestrzenną tego obszaru. Nową zabudowę należy harmonijnie wkomponować w otoczenie, szczególnie w zakresie skali, proporcji bryły i formy architektonicznej, tak aby nie dysharmonizowała z krajobrazem kulturowym tego obszaru.*,

1. pismo Marszałka Województwa Łódzkiego – Departament Rolnictwa i Ochrony Środowiska postanawiające uzgodnić wniosek bez uwag.

Otrzymane uzgodnienia zostały przekazane inwestorowi do wiadomości zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wnioskodawca po otrzymaniu wyżej wymienionych pism dot. opinii i uzgodnień nie dokonał modyfikacji złożonego wniosku.

W trakcie trwania procedur nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku.

Do projektu uchwały dołączone zostały: opinie, uzgodnienia, opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko sporządzone na potrzeby obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizując stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń Studium stwierdzono zapotrzebowanie na nowe inwestycje mieszkaniowe w Łodzi. Na podstawie modelu rozwoju przestrzennego miasta (uchwała Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. w sprawie modelu rozwoju przestrzennego miasta Łodzi określonego w ramach prac nad projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi) Studium przeznacza konkretne tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Na wnioskowanym terenie Studium przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, natomiast pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną Studium przeznacza inne obszary. Podkreśla się, że kwestia sprzeczności z zapisami Studium została podniesiona również w postanowieniu Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Biorąc pod uwagę otrzymane postanowienie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczące odmowy uzgodnienia przedmiotowego wniosku, negatywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Łodzi, stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju wynikające z ustaleń Studium oraz niespełnienie warunku o niesprzeczności ze Studium, uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.