



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 16 lipca 2025 r.

Poz. 7523

UCHWAŁA NR XIX/534/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 2 lipca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Piotrkowskiej 293-305 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), Rada Miejska w Łodzi **uchwala, co następuje:**

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy MODERN PROFIT 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi oraz APR INWEST Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem wielostanowiskowym, pod nazwą „NOVA PIOTRKOWSKA”, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi oraz drogami wewnętrznymi, na częściach działek nr: 305, 304, 301 i 11/8 w obrębie G-3 przy ulicy Piotrkowskiej 293-305 w Łodzi.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, zmniejszonej do 1:1 000, oznaczone przerywaną linią koloru czerwonego i literowo A-B-C-D-E-F-A oraz G-H-I-J-K-L-M-N-G – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 7 500 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 9 429,00 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 150 i maksymalną liczbę mieszkań – 199.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się od 500 m² do 1 880 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową, z zastrzeżeniem, że powierzchnia ta będzie większa niż 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 z garażem wielostanowiskowym oraz lokalami usługowymi usytuowanego w pierzei ulicy Piotrkowskiej;
- 2) budowie odcinków dróg wewnętrznych, zapewniających obsługę komunikacyjną inwestycji mieszkaniowej z ulicy Piotrkowskiej;
- 3) budowie niezbędnego uzbrojenia terenu.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) woda z wodociągu miejskiego zlokalizowanego w ulicy Piotrkowskiej lub projektowanej sieci na terenie działki nr 296/5 w obrębie G-3, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;

- 2) ścieki do kanalizacji sanitarnej projektowanej na terenie działki nr 296/5 w obrębie G-3, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 3) wody opadowe odprowadzane w oparciu o kanał ogólnospławny zlokalizowany w ulicy Piotrkowskiej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 4) ciepło z miejskiej sieci ciepła systemowego, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 5) energia elektryczna z sieci, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 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 do celów bytowych – maksymalnie 4,5 dm³/s,
 - b) woda z wodociągu miejskiego do celów gospodarczych – maksymalnie 2,0 dm³/s,
 - c) woda z wodociągu miejskiego do celów wewnętrznej ochrony przeciwpożarowej – 3,0 dm³/s,
 - d) ścieki sanitarne do kanalizacji sanitarnej – w ilości równej ilości pobranej wody,
 - e) energia elektryczna z sieci – maksymalnie 850 kW,
 - f) ciepło z sieci miejskiej – maksymalnie $Q = 682 \text{ kW}$,
 - g) wody opadowe w ilości ograniczonej do 5 dm³/s odprowadzane do kanału ogólnospławnego w ulicy Piotrkowskiej, a pozostała ilość wód opadowych retencjonowana na terenie posesji i odprowadzana do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarowywana na terenie posesji,
 - h) minimalna liczba miejsc postojowych, powinna być zgodna 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 – w zakresie obsługi mieszkań,
 - § 3 ust. 1 pkt 2 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) – w zakresie obsługi handlu i usług,
 - i) odpady komunalne będą segregowane i wywożone zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi;
- 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:
 - inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym oraz lokalami usługowymi usytuowanego w pierzei ulicy Piotrkowskiej, z elewacją frontową od strony ulicy Piotrkowskiej licowaną cegłą w naturalnym kolorze i fakturze nawiązującej do koloru i faktury ceglanych elewacji sąsiednich, zabytkowych budynków,
 - zagospodarowanie terenu inwestycji obejmuje m.in.: ciągi piesze, drogi wewnętrzne, elementy zieleni i uzbrojenie terenu,

- dostęp do drogi publicznej – ulicy Piotrkowskiej przez wjazd na teren położony po północnej stronie budynku zabytkowego oznaczonego symbolem „B” na załączniku Nr 2 do uchwały, poprzez projektowaną drogę o symbolu 3 KDW (zgodnie z oznaczeniem w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego) oraz projektowaną drogę 4 KDW (zgodnie z oznaczeniem w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego); wjazd stanowić będzie połączenie projektowanej drogi 3 KDW z pasem drogowym ulicy Piotrkowskiej, które zostanie zaprojektowane i uzgodnione z zarządcą drogi w odrębnym opracowaniu; obsługa komunikacyjna do głównego holu budynku oraz lokali usługowych i handlowych zlokalizowanych w parterze budynku od strony ulicy Piotrkowskiej odbywać się może wyłącznie pieszo,

- planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,

b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z garażem;

3) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej 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 zabudowy (nadziemnej) – maksymalnie 3 082,20 m²,
- wysokość zabudowy – od strony pierzei ulicy Piotrkowskiej w pasie o szerokości minimum 12 m – do 19 m, pozostała zabudowa – do 22 m,
- ilość kondygnacji nadziemnych – od strony pierzei ulicy Piotrkowskiej w pasie o szerokości minimum 12 m – do 6, pozostała zabudowa – do 7,
- ilość kondygnacji podziemnych – maksymalnie 1,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dach płaski o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 2°,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 12,9% terenu inwestycji mieszkaniowej, w tym na dachach i tarasach,

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 towarzyszącej infrastruktury nie przekroczy 2 ha, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia, jak również powierzchnia użytkowa projektowanego garażu nie przekroczy 1 ha, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia.

§ 9. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na następujących częściach nieruchomości, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- 1) na części działki nr 305, części działki nr 304 i części działki 301, obręb G-3 – KW LD1M/00059375/1;
- 2) na części działki nr 11/8, obręb G-3 – KW LD1M/00294580/0.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej 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. Nie wskazuje się 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.

§ 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 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222, 1847, 1853, 1881, 1914, 1940 i 1946 oraz z 2025 r. poz. 303);
- 2) inwestycja znajduje się na terenie historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Towarzystwa Akcyjnego WYROBÓW Bawełnianych Ludwika Geyera, wpisanego do rejestru zabytków pod nr. A/75 decyzją z dnia 12 listopada 2013 r., i jej realizacja powinna być zgodna z wymogami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907).

§ 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

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XIX/534/25
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2 lipca 2025 r.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową.











