



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 września 2025 r.

Poz. 9095

UCHWAŁA NR XX/562/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 3 września 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Prezydenta Gabriela Narutowicza 75a i Tramwajowej bez numeru i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Tramwajowej 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 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy Unicum 5 Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi z nim związanymi na działkach nr: 328/1, 329 i 328/2 w obrębie S-2 przy ulicy Prezydenta Gabriela Narutowicza 75a i Tramwajowej bez numeru w Łodzi i lokalizację inwestycji towarzyszących polegających na przebudowie sieci i instalacji podziemnych, budowie przyłączy, przebudowie nawierzchni i zmianie sposobu użytkowania na teren publiczny na działkach lub ich częściach nr 334/36, 334/37, 334/38, 327/5 w obrębie S-2 w rejonie ulicy Tramwajowej w Łodzi.

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

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 2 500 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 4 000 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 40 i maksymalną liczbę mieszkań – 70.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się od 125 m² do 800 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową, z zastrzeżeniem, że powierzchnia ta nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 6. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu polegające na:

- 1) rozbiórce budynku o funkcji handlowo-usługowej;
- 2) budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażem wielostanowiskowym;
- 3) budowie niezbędnego uzbrojenia terenu i zagospodarowania terenu.

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

- 1) woda z wodociągu miejskiego zlokalizowanego w ulicy Tramwajowej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 2) ścieki do kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Tramwajowej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 3) wody opadowe odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Tramwajowej, 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 i inwestycji towarzyszących:

- 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 3,85 dm³/s,
 - b) woda z wodociągu miejskiego na cele prowadzenia działalności gospodarczej – maksymalnie 0,9 dm³/s,
 - c) ścieki sanitarne do kanalizacji miejskiej – w ilości równej ilości pobranej wody,
 - d) woda z wodociągu miejskiego do celów wewnętrznej ochrony przeciwpożarowej – maksymalnie 5 dm³/s,
 - e) energia elektryczna z sieci – maksymalnie 250 kW,
 - f) ciepło z sieci miejskiej – maksymalnie 225 kW,
 - g) wody opadowe w ilości ograniczonej do 1,0 dm³/s odprowadzane do kanału ogólnospławnego w ulicy Tramwajowej, a pozostała ilość wód opadowych retencjonowana powierzchniowo wraz z infiltracją wód opadowych do gruntu na terenie posesji lub w przypadku braku technicznej możliwości ww. rozwiązania odprowadzana do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarowywana na terenie posesji,
 - h) niezbędna liczba miejsc postojowych:
 - zgodnie z wnioskiem inwestora jest równa liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej – w zakresie obsługi mieszkań,
 - zgodna z § 3 ust. 2 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 7 lutego 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 częścią usługową i garażem wielostanowiskowym usytuowanego w granicy z działką nr ewid. 330 obręb S-2 w linii zabudowy pierzejowej stanowiącej przedłużenie linii zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Prezydenta Gabriela Narutowicza 75b,
 - zagospodarowanie terenu inwestycji obejmuje m.in. ciągi piesze i uzbrojenie terenu,

- dostęp do drogi publicznej – ulicy Prezydenta Gabriela Narutowicza przez dwa istniejące zjazdy,
- planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,

b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i 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 (naziemnej) – minimalnie 1 122 m², maksymalnie 1 247 m²,
- wysokość zabudowy – do 30 m,
- ilość kondygnacji nadziemnych – do VIII, zgodnie z oznaczeniem na załączniku Nr 2 do uchwały,
- ilość kondygnacji podziemnych – maksymalnie 2,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dach płaski,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 12,5% 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 i inwestycjami towarzyszącymi będą zlokalizowane na następujących nieruchomościach lub ich częściach, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

1) dla inwestycji mieszkaniowej na:

- a) działce nr 328/1, obręb S-2 – KW LD1M/00177439/1,
- b) działce nr 329, obręb S-2 – KW LD1M/00118160/3,
- c) działce nr 328/2, obręb S-2 – KW LD1M/00293815/0;

2) dla inwestycji towarzyszących na:

- a) działce nr 334/36 i częściach działek nr 334/37 i 334/38, obręb S-2 – KW LD1M/00175542/2,
- b) części działki nr 327/5, obręb S-2 – KW LD1M/00226977/3.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących 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. Wskazuje się część nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, o której mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – część działki nr 327/5, obręb S-2 – KW LD1M/00226977/3.

§ 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 2025 r. poz. 647);

2) inwestycja 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.

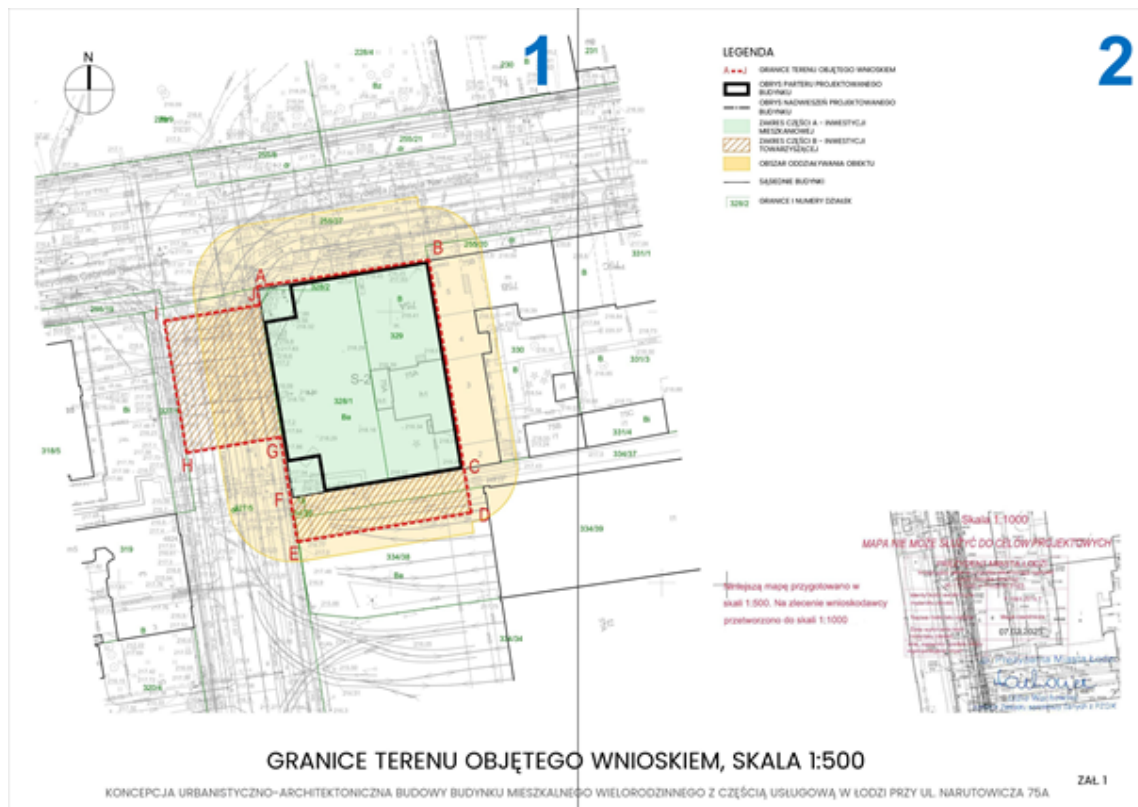
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik nr 1 do uchwały nr XX/562/25
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 3 września 2025 r.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi.





ARKUSZ 2

LEGENDA

- A - J GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- OBRYŚ PARTERU PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
- OBRYŚ NADWIESEŃ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
- ZAKRES CZĘŚCI A - INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- ZAKRES CZĘŚCI B - INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
- OBZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU
- SĄSIEDNIE BUDYNKI
- 328/2 GRANICE I NUMERY DZIAŁEK



Niniejszą mapę przygotowano w skali 1:500. Na zlecenie wnioskodawcy przetworzono do skali 1:1000



WNIOSEM, SKALA 1:500

WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI PRZY UL. NARUTOWICZA 75A

Załącznik 1

Planowany sposób zagospodarowania terenu.





ZAŁ. 4