

**UCHWAŁA NR LIV/1643/22
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 19 stycznia 2022 r.**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących
przy ulicy Mielczarskiego 11 w Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) 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 2021 r. poz. 1538), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy REVISIT HOME Sp. z o.o. HOME REVYOU-IV s.k., z siedzibą w Łodzi przy ulicy Żwirki 17, lokalizację inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących przy ulicy Mielczarskiego 11 w Łodzi, polegających na:

- 1) przebudowie budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo-produkcyjnej na funkcję handlowo-usługową, częściowej rozbiórce, nadbudowie o część mieszkalną oraz rozbudowie o część mieszkalną z lokalami usługowymi, garażem i trafostacją w parterze oraz garażem na kondygnacji podziemnej,
- 2) rozbiórce budynków gospodarczych, garażowych, stacji transformatorowej oraz muru w granicy działki,
- 3) likwidacji przyłącza sieci gazowej i elektrycznej,
- 4) wykonaniu zagospodarowania terenu inwestycji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zjazdem z ulicy Mielczarskiego

– na nieruchomości i częściach nieruchomości oznaczonych jako działka nr 34/1 w obrębie P-9 w Łodzi oraz część działki nr 27/12 i część działki drogowej nr 47/11 w obrębie P-9 w Łodzi.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 1 600 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 2 300 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 33 i maksymalną liczbę mieszkań – 47.

§ 5. Określa się, że inwestycja mieszkaniowa będzie posiadała lokale przeznaczone na działalność usługową, zlokalizowane na pierwszej kondygnacji (parter) budynku oraz na drugiej kondygnacji (I piętro) o łącznej powierzchni nie większej niż 460 m² i jednocześnie nieprzekraczającej 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

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

- 1) przebudowie budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo-produkcyjnej na funkcję handlowo-usługową, częściowej rozbiórce, nadbudowie o część

mieszkalną oraz rozbudowie o część mieszkalną z lokalami usługowymi, garażem i trafostacją w parterze oraz garażem na kondygnacji podziemnej;

- 2) rozbiórce budynków gospodarczych i garażowych oraz muru ogrodzeniowego;
- 3) budowie zjazdu z ulicy Mielczarskiego;
- 4) likwidacji przyłącza sieci gazowej i elektrycznej oraz istniejącej stacji transformatorowej;
- 5) budowie przyłączy: ciepłowniczego, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, wodociągowej i elektrycznej;
- 6) wykonaniu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego m.in. nawierzchnie utwardzone, miejsca postojowe i zieleń.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu. Inwestycja wyposażona będzie w następujące media:

- 1) instalacja wody – do projektowanego budynku woda będzie dostarczana w oparciu o istniejące przyłącze wody, na podstawie uzyskanych warunków technicznych gestora sieci;
- 2) instalacja sanitarna – ścieki bytowe z projektowanego budynku odprowadzane będą do sieci kanalizacji ogólnospławnej za pośrednictwem istniejącego przyłącza, na podstawie uzyskanych warunków technicznych gestora sieci;
- 3) instalacja wody deszczowej – wody opadowe z dachów budynku oraz z terenu inwestycji mieszkaniowej będą odprowadzane poprzez przyłącze do kanalizacji ogólnospławnej, część wód opadowych będzie podlegała zagospodarowaniu na terenie nieruchomości, na podstawie uzyskanych warunków technicznych gestora sieci;
- 4) instalacja c.o. – ogrzewanie projektowanego budynku zostanie zapewnione w oparciu o projektowane przyłącze ciepłownicze oraz instalację c.o., na podstawie uzyskanych warunków technicznych przyłączenia do sieci ciepłowniczej gestora sieci;
- 5) instalacja elektroenergetyczna – projektowany budynek zostanie zaopatrzonej w energię energetyczną z projektowanej instalacji energetycznej za pośrednictwem projektowanego przyłącza energetycznego, na podstawie uzyskanych warunków przyłączenia 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 – maksymalnie 16,3 m³ na dobę,
 - b) ścieki do kanalizacji miejskiej – maksymalnie 16,3 m³ na dobę,
 - c) ciepło z sieci miejskiej – maksymalnie 270 kW,
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa 266 kW,
 - e) wody opadowe w ilości 6,0 dm³/s będą odprowadzane bezpośrednio do kanalizacji ogólnospławnej, a w pozostałej części retencjonowane na terenie nieruchomości, zgodnie z warunkami technicznymi,

- f) minimalna łączna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w garażu w bryle budynku oraz na terenie nieruchomości, powinna być zgodna z § 3 ust. 1 pkt 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) i Nr XXXIII/1093/20 z dnia 2 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 7200),
- g) 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:
- projektowany budynek będzie zlokalizowany w pierzei ulicy Mielczarskiego,
 - dostęp do drogi publicznej zapewniony będzie zjazdem z ulicy Mielczarskiego,
 - wymagane miejsca postojowe zostaną zapewnione w projektowanym garażu wewnątrz budynku oraz na terenie nieruchomości,
 - zachowane zostaną istniejące spadki terenu oraz poziom gruntu,
 - planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,
- b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i garażem,
 - przebudowa dwukondygnacyjnego budynku, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wraz ze zmianą sposobu użytkowania na część handlowo-usługową oraz jego rozbudowa i nadbudowa o część mieszkaniowo-handlowo-usługową,
 - dwukondygnacyjny budynek, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, zostanie nadbudowany o dwie kondygnacje, zgodnie z uzgodnioną przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, załączoną do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji,
 - od frontu budynek będzie miał do sześciu kondygnacji nadziemnych, skrzydło w głębi działki do pięciu kondygnacji nadziemnych,
 - pomiędzy istniejącą częścią budynku a częścią rozbudowywaną pozostawiony zostanie dwukondygnacyjny przejazd,
 - zabudowa uzupełni pierzeję ulicy Mielczarskiego;
- 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 2021 r. poz. 2373 i 2389):
- a) inwestycja posiada następujące charakterystyczne parametry techniczne:
- powierzchnia zabudowy: do 1 300 m²,
 - wysokość zabudowy: do 21 m, liczba kondygnacji: do sześciu,
 - kształt dachu: płaski oraz jednospadowy,

- powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,

- b) zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839) 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 0,5 ha, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia; teren inwestycji jest zlokalizowany poza formami ochrony przyrody i ich otulinami, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 i 1718).

§ 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 34/1, obręb P-9 – KW LD1M/00001019/7 wraz z lokalem stanowiącym odrębną nieruchomość – KW LD1M/00161231/8,
b) części działki nr 47/11, obręb P-9 – KW LD1M/00317756/3 – w zakresie zadaszenia oraz rozbiórki muru za zgodą właściciela/zarządcy drogi;

2) dla inwestycji towarzyszących na:

- a) części działki nr 27/12, obręb P-9 – KW LD1M/00340494/8 – w zakresie projektowanego przyłącza do istniejącej sieci ciepłowniczej,
b) części działki nr 47/11, obręb P-9 – KW LD1M/00317756/3 – w zakresie projektowanych przyłączy.

§ 10. Wskazuje się części 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:

- 1) część działki nr 27/12, obręb P-9 – KW LD1M/00340494/8;
2) część działki nr 47/11, obręb P-9 – KW LD1M/00317756/3.

§ 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) projektowana inwestycja mieszkaniowa nie została sklasyfikowana, jako inwestycja mogąca potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
2) inwestycja znajduje się na obszarze objętym następującymi formami ochrony zabytków:

- a) wpisem do gminnej ewidencji zabytków jako obszar historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego „Dzielnica Wiązowa” w obrębie ulic: Żeligowskiego, Legionów, św. Jerzego, Mielczarskiego, Ogrodowej, Zachodniej, Zielonej, Wólczańskiej, Zamenhofa, Żeromskiego, Kopernika, Łąkowej – zarządzenie Nr 6843/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 marca 2021 r. zmieniające zarządzenie w sprawie przyjęcia gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi,
- b) wpisem do gminnej ewidencji zabytków dwukondygnacyjnego budynku dawnej łaźni miejskiej, usytuowanego przy ulicy Mielczarskiego 11 – zarządzenie Nr 6843/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 marca 2021 r. zmieniające zarządzenie w sprawie przyjęcia gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi,
- c) strefą ochrony archeologicznej na podstawie uchwały Nr LXVI/1687/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 649).

§ 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.

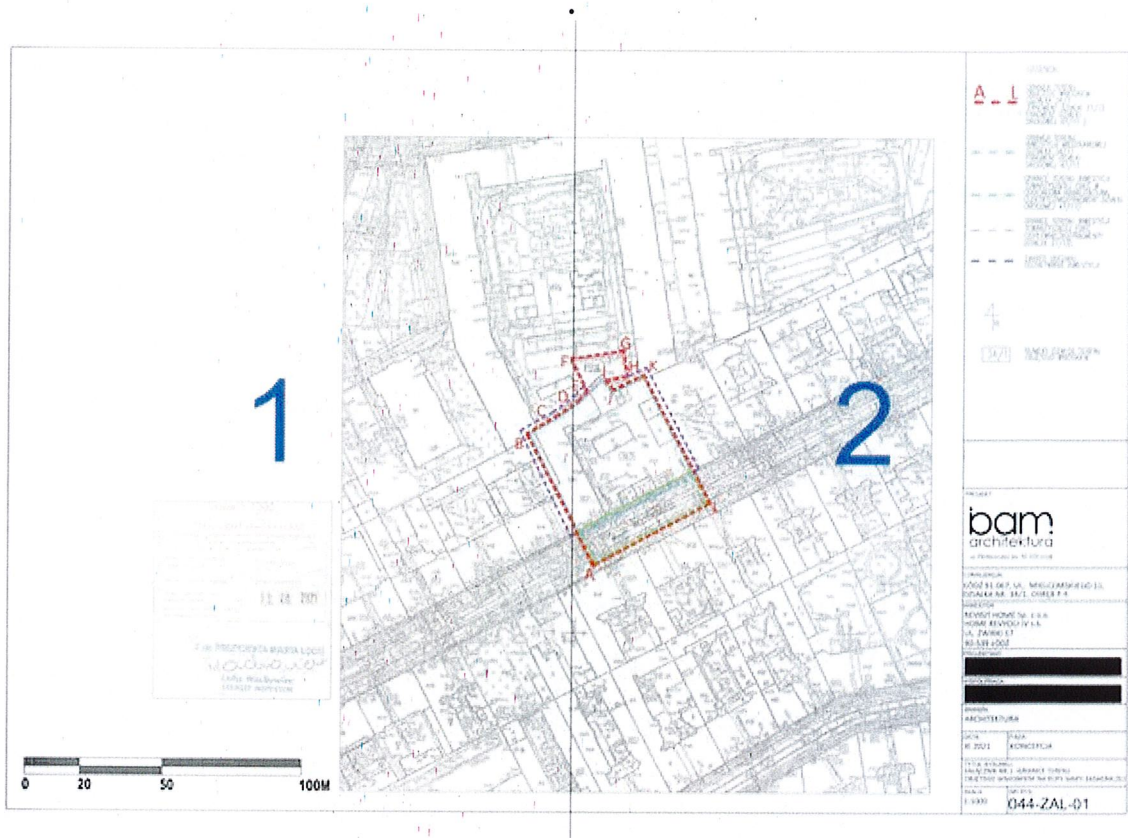
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
Marcin Gołaszewski
Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LIV/1643/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 19 stycznia 2022 r.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi.



ARKUSZ 2



LEGENDA:

- A - L** GRANICA TERENU
OBJĘTEGO WNIOSEM
(DZIAŁKA 34/1
FRAGMENT DZIAŁKI 27/12
FRAGMENT DZIAŁKI
DROGOWEJ 47/11)
- GRANICA TERENU
INWESTYCJI MIESZKANOWEJ
(DZIAŁKA 34/1)
FRAGMENT DZIAŁKI
DROGOWEJ 47/11
- GRANICE TERENU INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ (SIĘĆ W
ODPOWIEDZIALNOŚCI KANALIZACJA
ELEKTRYCZNA) (FRAGMENT DZIAŁKI
DROGOWEJ 47/11)
- GRANICE TERENU INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ (SIĘĆ
CIEPŁOCI) (FRAGMENTY
DZIAŁEK 27/12)
- ZAKRES OBSZARU
ODŁĄCZANIA INWESTYCJI



34/1 NUMERY DZIAŁEK TERENU
OBJĘTEGO WNIOSEM

PROJEKT:

bam
architektura

ul. Polkowska 66, 90-105 Łódź

LOKALIZACJA:

ŁÓDŹ 91-067, UL. MIEŁCZARSKIEGO 11,
DZIAŁKA NR. 34/1, OBRĘB P-9

INWESTOR:

REVISIT HOME Sp. z o.o.
HOME REVYOU-IV s.k.
UL. ZWIRKI 17
90-539 ŁÓDŹ

PROJEKTANT:

WSPÓŁPRACA:

BRANŻA:
ARCHITEKTURA

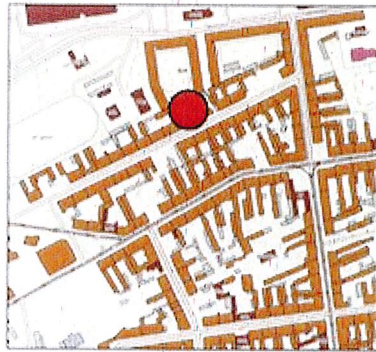
DATA	FAZA
XI 2021	KONCEPCJA

TYTUŁ RYSUNKU:
ZAKŁADNIK NR. 1 -GRANICE TERENU
OBJĘTEGO WNIOSEM NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ

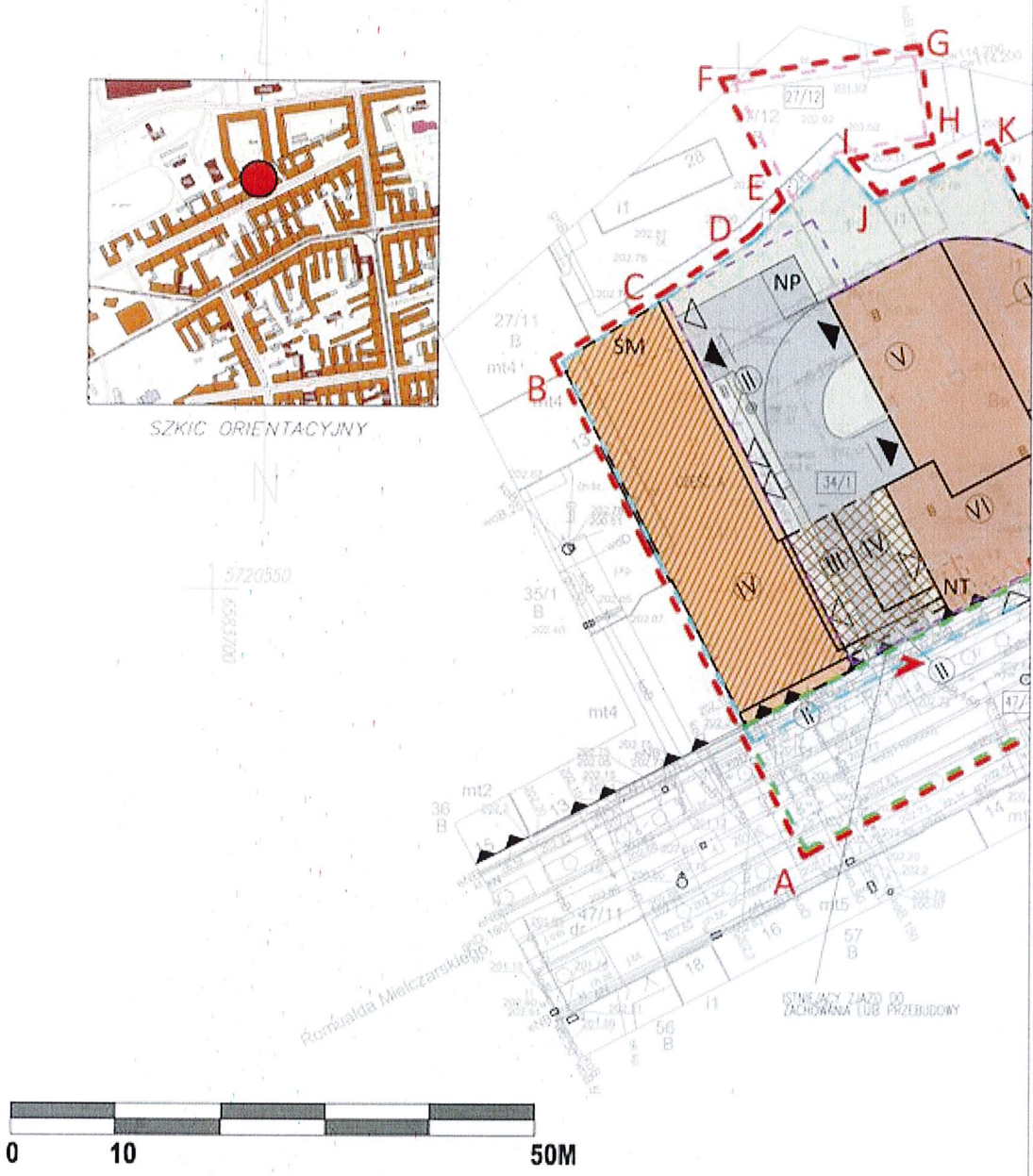
SKALA	NH RYS
1:1000	044-ZAL-01

PRZEWODNICZĄCY
Radca Miastowski
Marcin Gołaszewski
Marcin Gołaszewski

ARKUSZ 1



SZKIC ORIENTACYJNY



ARKUSZ 2 A-L

GRANICA TERENU
OBJĘTEGO WNIOSKIEM
(DZIAŁKA 34/1
FRAGMENT DZIAŁKI
DROGOWEJ 47/11)


GRANICA TERENU
INWESTYCJI MIESZKANOWEJ
(DZIAŁKA 34/1
FRAGMENT DZIAŁKI
DROGOWEJ 47/11)

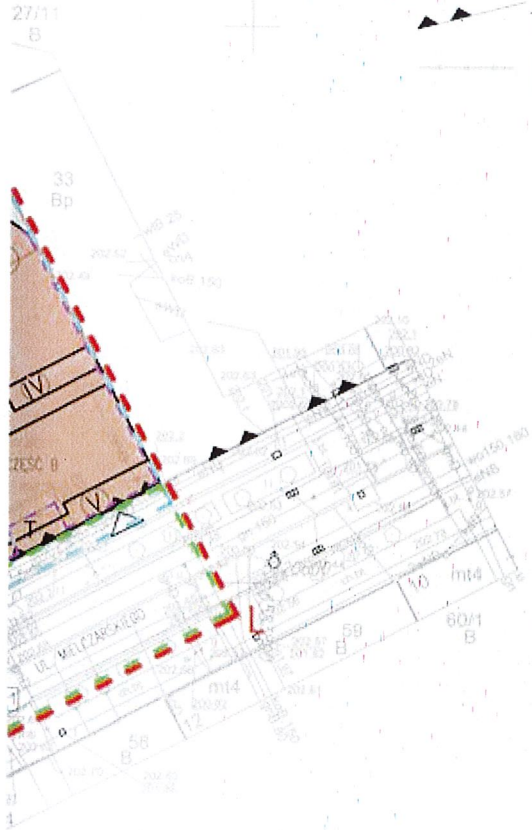
GRANICE TERENU INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ (SIĘĆ WODOCIĄGOWA
KANALIZACYJNA, ELEKTRYCZNA)
(FRAGMENT DZIAŁKI DROGOWEJ 47/11)

GRANICE TERENU INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ (SIĘĆ Ciepłownicza)
(FRAGMENT DZIAŁKI 27/12)

LINIA ZASADOWY
PRZEGLĄDA WYMNACZONA
W MPZP

BUDYNKI LUB FRAGMENTY
BUDYNKÓW PRZELIŻNACZONE
DO WYKONANIA

-  LICZBA KONDYGNACJI
NAZIEMNYCH
-  34/1 NUMERY DZIAEK TERENU
OBJĘTEGO WNIOSKIEM
-  BUDYNEK NA TEREN
INWESTYCJI
-  BUDYNEK NA
KONDYGNACJE -1
-  WEJŚCIE DO GARAŻU
W PARTERZE
-  WEJŚCIE DO BUDYNKU
-  OBRYS KONDYGNACJI -1
-  CZĘŚĆ A PRZEBUDOWA
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU
(FUNKCJA USŁUGOWO-HANDLOWA)
-  CZĘŚĆ B ROZBUDOWA ORAZ
BUDOWNICTWO ISTNIEJĄCEGO
BUDYNKU (FUNKCJA MIESZKALNO-
USŁUGOWO-HANDLOWA)
-  CZĘŚĆ B
FRAGMENT ROZBUDOWYWANY
-  CZĘŚĆ B
FRAGMENT ROZBUDOWYWANY
(NADWIESZONY NAD PRZEJAZDEM)
-  CZĘŚĆ B FRAGMENT
NADBUDOWYWANY NAD CZĘŚCIĄ A
-  NAWIERZCHNIA UTWARDZONA
PRZESZKLONĄ
-  NAWIERZCHNIA UTWARDZONA
PRZESŁANĄ
-  POW. BIOLOGICZNIE CZYNNĄ
-  ŚM POM. NA OGRADY
-  T ISTNIEJĄCA TRAFOSTACJA
DO LIKWIDACJI (PO WYKONANIU
NOWEJ TRAFOSTACJI W BRYLE
PROJEKTOWANEGO BUDYNKU)
-  NT PROJEKTOWANA TRAFOSTACJA
W BRYLE BUDYNKU
-  NP MIEJSCA POSTOJOWE DLA
NIEPEŁNOSPRAWNYCH



PROJEKT:

bam.
architektura

ul. Piotrkowska 65, 90-105 Łódź

LOKALIZACJA:

ŁÓDŹ 91-067, UL. MIELCZARSKIEGO 11,
DZIAŁKA NR. 34/1, OBRĘB P-9

INWESTOR:

REVISIT HOME Sp. z o.o.
HOME REVISION IV s.k.
UL. ŻWIRKI 17
90-539 ŁÓDŹ

PROJEKTANT:

[Redacted Name]

WSPÓLPRACA:

[Redacted Name]

BRANŻA:

ARCHITECTURA

DATA:

XI 2021

FAZA:

KONCEPCJA

TYTUŁ RYSUNKU:

ZAŁĄCZNIK NR. 4 - PLANOWANY SPOŚÓB
ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SKALA:

1:500

NR RYS:

044-ZAL-4

PRZEWODNICZĄCY
Marcin Gołaszewski

Marcin Gołaszewski

Marcin Gołaszewski