

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

**z dnia 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 użytkowymi, 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 1:1000 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 1 600 m<sup>2</sup> i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 2 300 m<sup>2</sup>.

§ 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 m<sup>2</sup> 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 zaopatrzony 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 m<sup>3</sup> na dobę,
  - b) ścieki do kanalizacji miejskiej – maksymalnie 16,3 m<sup>3</sup> 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 dm<sup>3</sup>/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 1300 m<sup>2</sup>,
- 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, Zamenhofs, 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**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

**PIERWSZY WICEPREZYDENT  
MIASTA ŁODZI**  
Adam Pustelnik

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Biura Architektury Miasta  
*Beata Konieczniak*  
10.01.2022

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

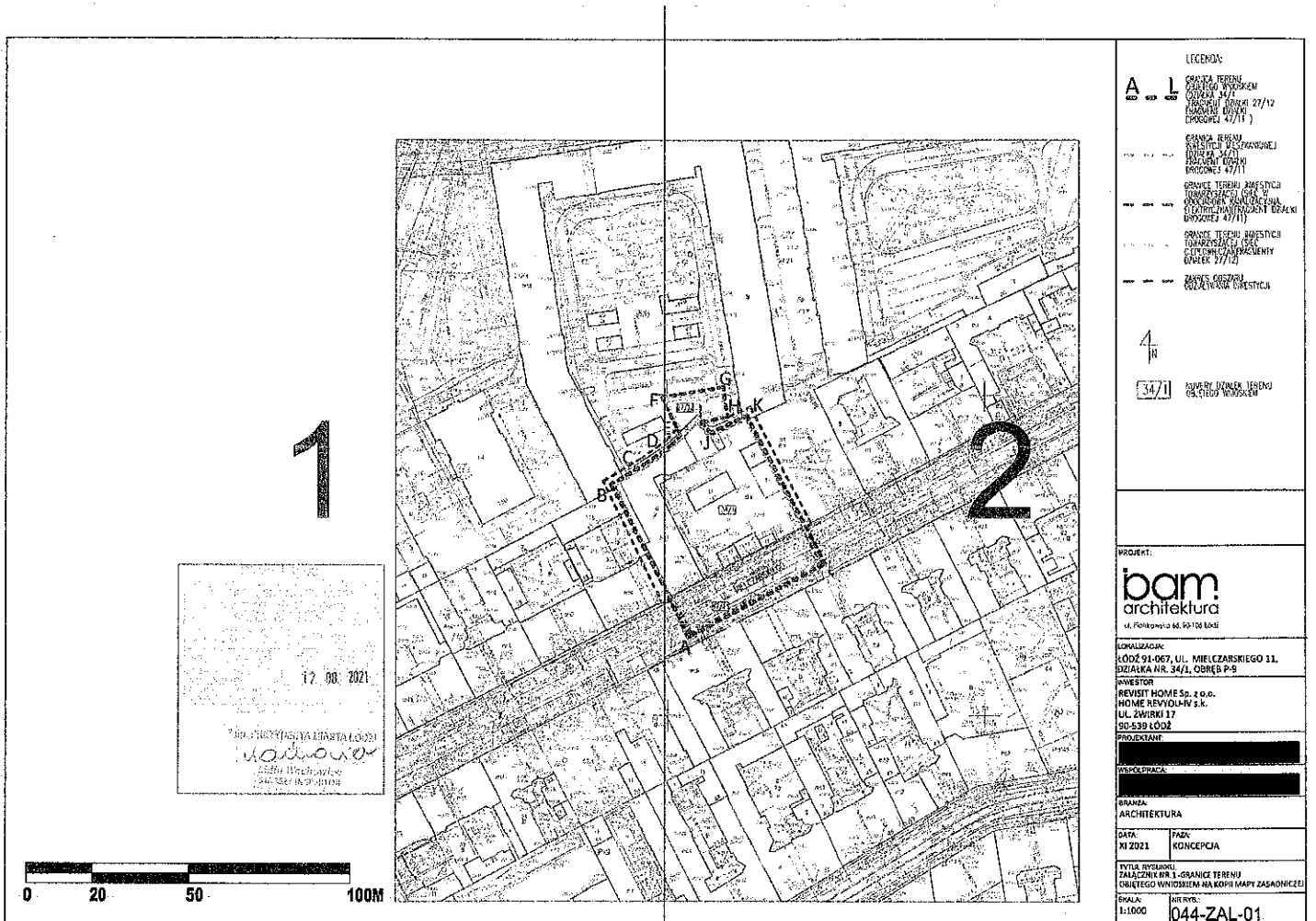
**RADCA PRAWNY**  
*Joanna Lachowicz*  
10.01.2022

**WIELOWNIK**  
Członku Legislacyjnego  
*05.01.2022r.*

**INSPEKTOR**  
*Maria Mucha*  
10.01.2022

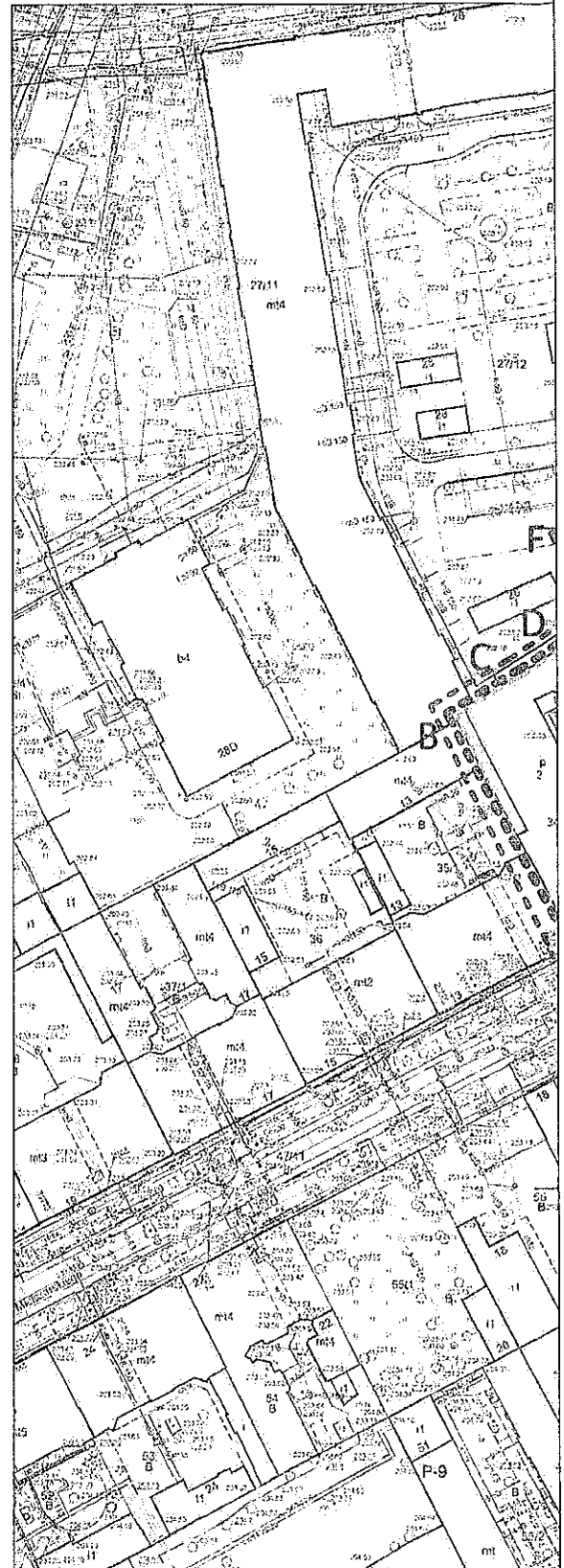
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi

**Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi**



LEGENDA:	
<b>A</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/1)
<b>L</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/2)
<b>B</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/1)
<b>C</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/2)
<b>D</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/1)
<b>E</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/2)
<b>F</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/1)
<b>G</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/2)
<b>H</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/1)
<b>I</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/2)
<b>J</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/1)
<b>K</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/2)
<b>4</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/1)
<b>3471</b>	GRANICA TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI (ART. 177/2)
PROJEKT:	
<b>bam</b> architektura	
ul. Politechniczna 66, 90-100 ŁÓDŹ	
LOKALIZACJA:	
ŁÓDŹ 91-067, UL. MIELCZARSKIEGO 11, DZIAŁKA NR. 34/L, OBRĘB P-9	
INWESTOR:	
REVIEWS HOMES Sp. z o.o. HOME REVOLUTION Sp. z o.o. UL. ŻWIŹKI 17 50-539 ŁÓDŹ	
PROJEKTANT:	
[REDACTED]	
WYKONAWCA:	
[REDACTED]	
BRANŻA:	
ARCHITEKTURA	
DATA:	FAZA:
XI 2021	KONCEPCJA
TYTUŁ WYKONU:	
ZAŁĄCZNIK NR 1 - GRANICE TERENU OBYWATELNO-PRAWNYCH WŁASNOŚCI NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ	
SKALA:	NUMER:
1:1000	044-ZAL-01

# ARKUSZ 1

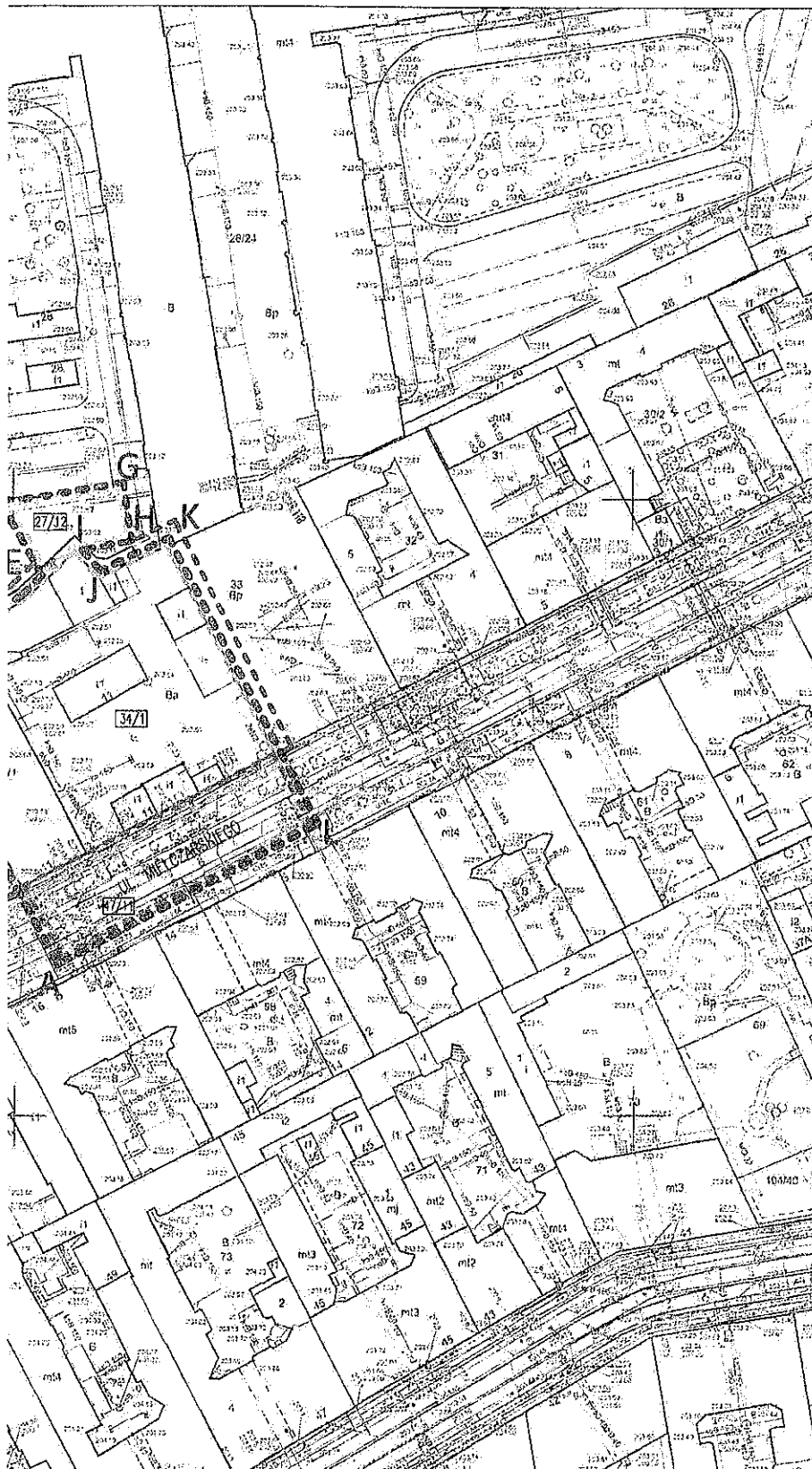


12. 08. 2021

Z URZĘDU PRZEWODNIKA MIASTA KOLEZI  
*Wachowicz*  
Eliżka Wachowicz  
STARSZY INSPEKTOR



# ARKUSZ 2



## LEGENDA:

**A L**

GRANICA TERENU  
OBJĘTEGO WNIOSEM  
(DZIAŁKA 34/1  
FRAGMENT DZIAŁKI 27/12  
FRAGMENT DZIAŁKI  
DROGOWEJ 47/11 )

**---**

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

**---**

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

**---**

GRANICE TERENU INWESTYCJI  
TOWARZYSZĄCEJ (SIĘĆ  
CIEPŁOWNICZA)(FRAGMENTY  
DZIAŁEK 27/12)

**---**

ZAKRES OBSZARU  
ODZIAŁYWANIA INWESTYCJI



34/1

NUMERY DZIAŁEK TERENU  
OBJĘTEGO WNIOSEM

PROJEKT:

**bam**  
architektura

ul. Piotrkowska 66. 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 REVYOU-IV s.k.  
UL. ŻWIRKI 17  
90-539 ŁÓDŹ

PROJEKTANT:

WSPÓŁPRACA:

BRANŻA:

ARCHITEKTURA

DATA:

XI 2021

FAZA:

KONCEPCJA

TYTUŁ RYSUNKU:

ZAŁĄCZNIK NR.1 -GRANICE TERENU  
OBJĘTEGO WNIOSEM NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ

SKALA:

1:1000

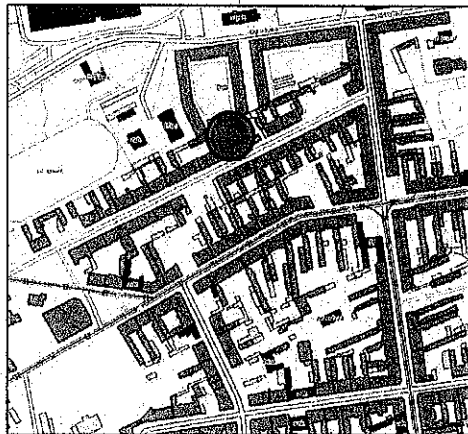
NR RYS.:

044-ZAL-01



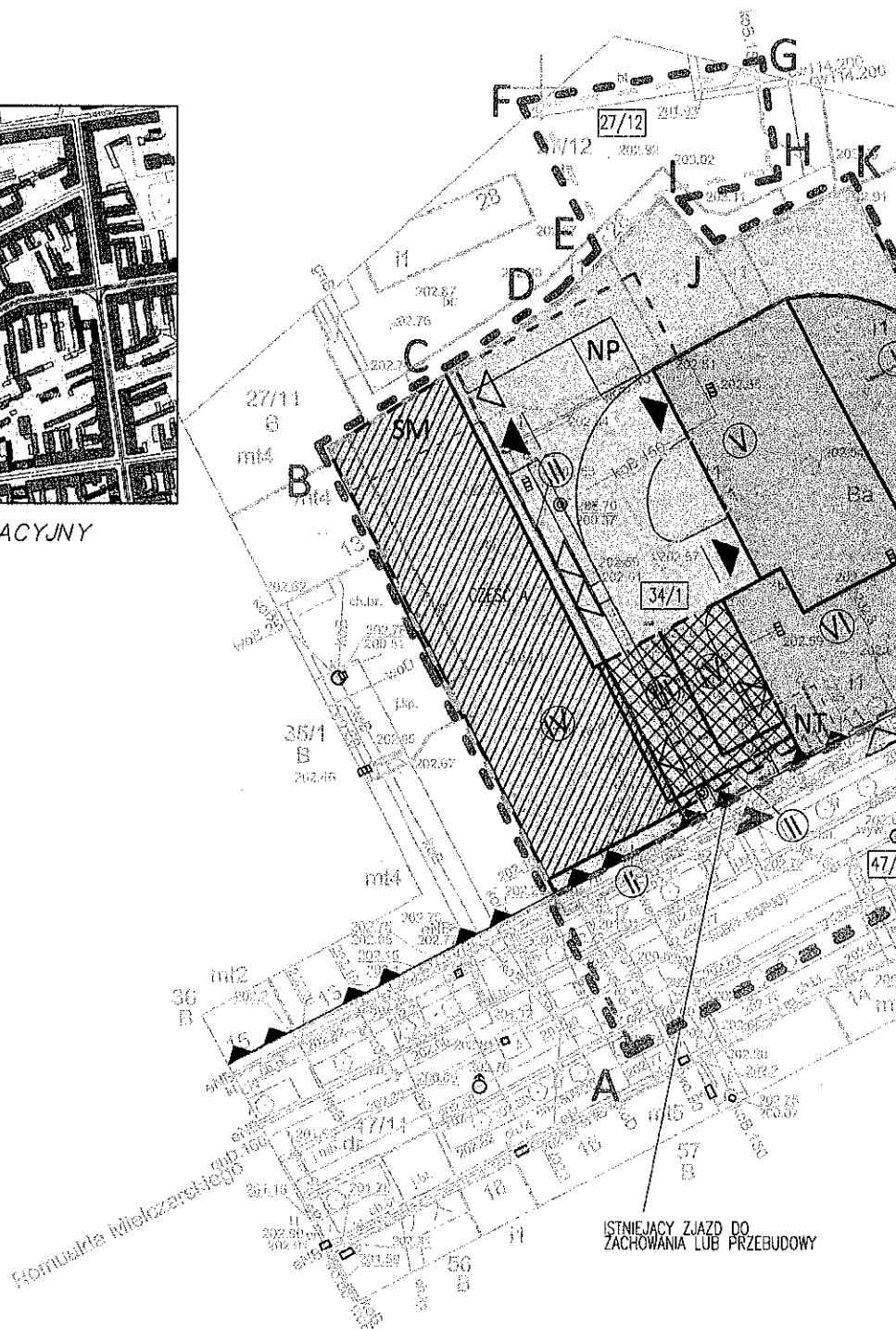


# ARKUSZ 1



SZKIC ORIENTACYJNY

5/20550  
0583700  
0045990



ISTNIEJĄCY ZJAZD DO  
ZACHOWANIA LUB PRZEBUDOWY



# ARKUSZ 2 A - L

GRANICA TERENU  
OBJĘTEGO WNIOSEM  
(DZIAŁKA 34/1  
FRAGMENT DZIAŁKI 27/12  
FRAGMENT DZIAŁKI  
DROGOWEJ 47/11 )

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

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

GRANICE TERENU INWESTYCJI  
TOWARZYSZĄCEJ (SIĘC CIEPŁOWNICZA)  
(FRAGMENT DZIAŁKI 27/12)

LINIA ZABUDOWY  
PIERZEWIOWA WYZNACZONA  
W MPZP

BUDYNKI LUB FRAGMENTY  
BUDYNKÓW PRZEZNACZONE  
DO WYBURZENIA

-----

-----

-----

-----

-----



LICZBA KONDYGNACJI  
NAZIEMNYCH

34/1

NUMERY DZIAŁEK TERENU  
OBJĘTEGO WNIOSEM



WJAZD NA TEREN  
INWESTYCJI



WJAZD NA  
KONDYGNACJĘ -1



WJAZD DO GARAŻU  
W PARTERZE



WEJŚCIE DO BUDYNKU



OBRYŚ KONDYGNACJI -1



CZĘŚĆ A: PRZEBUDOWA  
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU  
(FUNKCJA USŁUGOWO-HANDLOWA)



CZĘŚĆ B: ROZBUDOWA ORAZ  
NADBUDOWA ISTNIEJĄCEGO  
BUDYNKU (FUNKCJA MIESZKALNO-  
USŁUGOWO-HANDLOWA)



CZĘŚĆ B:  
FRAGMENT ROZBUDOWYWANY



CZĘŚĆ B:  
FRAGMENT ROZBUDOWYWANY  
(NADWIESZONY NAD PRZEJAZDEM)



CZĘŚĆ B: FRAGMENT  
NADBUDOWANY NAD CZĘŚCIĄ A



NAWIERZCHNIA UTWARDZONA  
PIESZO-KOŁOWA



NAWIERZCHNIA UTWARDZONA  
PIESZA



POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA

ŚM

POM. NA ODPADY

T

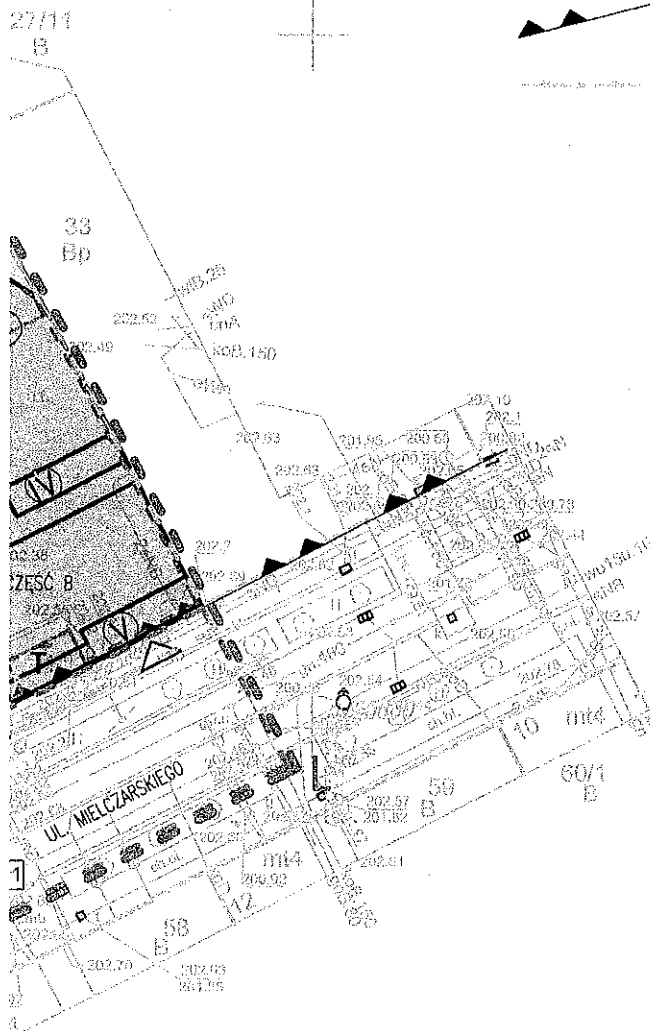
ISTNIEJĄCA TRAFOSTACJA  
DO LIKWIDACJI (PO WYKONANIU  
NOWEJ TRAFOSTACJI W BRYLE  
PROJEKTOWANEGO BUDYNKU)

NT

PROJEKTOWANA TRAFOSTACJA  
W BRYLE BUDYNKU

NP

MIEJSCE POSTOJOWE DLA  
NIEPEŁNOSPRAWNYCH



PROJEKT:

**ibam**  
architektura

ul. Piotrkowska 66, 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 REVYOU-IV s.k.  
UL. ŻWIRKI 17  
90-539 ŁÓDŹ

PROJEKTANT:

WSPÓLPRACA:

BRANŻA:

ARCHITEKTURA

DATA:

XI 2021

FAZA:

KONCEPCJA

TYTUŁ RYSUNKU:

ZAŁĄCZNIK NR. 4 - PLANOWANY SPOSÓB  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SKALA:

1:500

NR RYS.:

044-ZAL-4

## UZASADNIENIE

Pełnomocnik inwestora REVISIT HOME Sp. z o.o. HOME REYOU-IV s.k. pismem z dnia 5 października 2021 r. wystąpił, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi - Biura Architekta Miasta w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, do Rady Miejskiej w Łodzi o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących polegających na: przebudowie budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo-produkcyjnej na funkcję handlowo-usługową, jego częściowej rozbiórce, nadbudowie o część mieszkalną i rozbudowie o część mieszkalną z lokalami usługowymi, garażem i trafostacją w parterze i garażem na kondygnacji podziemnej, rozbiórce budynków gospodarczych, garażowych, stacji transformatorowej oraz muru w granicy działki, likwidację przyłącza sieci gazowej i elektrycznej, wykonaniu zagospodarowania terenu z niezbędną infrastrukturą techniczną i zjazdem, na nieruchomości przy ulicy Mielczarskiego 11, obejmującej działkę nr 34/1 w obrębie P-9 w Łodzi, oraz częściach nieruchomości obejmujących część działki nr 27/12, w obrębie P-9 w Łodzi i część działki drogowej nr 47/11 w obrębie P-9 w Łodzi, na podstawie art. 7 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), zwanej dalej specustawą. Wniosek z uwagi na braki formalne, wskazane w wezwaniu z dnia 8 października 2021 r., został uzupełniony przy piśmie z dnia 19 października 2021 r. i skierowany do publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Miasta Łodzi.

Następnie, inwestor, korzystając z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy, zmodyfikował swój wniosek w dniu 25 października 2021 r. W związku z odmową uzgodnienia wyrażoną w postanowieniu Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: WUOZ-PP.5151.1018.2021.AD z dnia 9 listopada 2021 r., inwestor dokonał ostatecznej modyfikacji dnia 22 listopada 2021 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 16 zdanie trzecie specustawy, w przypadku modyfikacji wniosku przepisy ust. 1-15 stosuje się. W związku z powyższym każdorazowo, cała procedura oceny formalnej wniosku, publikacji oraz kierowania do opiniowania i uzgodnień była ponawiana.

Wniosek, ostatecznie zmodyfikowany dnia 22 listopada 2021 r., spełnia wymagania określone w art. 7 ust. 7 specustawy. Określono granice terenu objętego wnioskiem, przedstawiając je na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000. Określono planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań, planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań, zakres inwestycji przeznaczony na działalność usługową, zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu. Wniosek obejmuje analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, oraz charakterystykę inwestycji mieszkaniowej. Wnioskodawca wskazał nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową i towarzyszącą, części nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 specustawy. Wskazano również, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wykazano, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy. Do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, sporządzoną przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, oraz inne wymagane oświadczenia i zaświadczenia.

W dniu 23 listopada 2021 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 26 listopada 2021 r. w lokalnej prasie codziennej pojawiła się informacja o wpływie przedmiotowego wniosku wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag.

Pismem z dnia 24 listopada 2021 r. powiadomiono organy opiniujące i uzgadniające, o których mowa w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy, o możliwości przedstawienia stanowiska w sprawie w ciągu 21 dni od daty doręczenia wystąpienia.

Następujące organy opiniujące udzieliły odpowiedzi:

— Prezydent Miasta Łodzi, w którego imieniu działa Dyrektor Łódzkiego Ośrodka Geodezji - opinia z dnia 25 listopada 2021 r., znak OKS.071.84.2021.2, informując o braku zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu;

— Szef Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi - opinia z dnia 30 listopada 2021 r., nr sprawy: WSZWLodz-Oper.0732.309.2021, informując o braku kolizji planowanej inwestycji z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej;

— Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna - negatywna opinia wyrażona w uchwale nr 26/XV/2021 z dnia 13 grudnia 2021 r., wynikająca z cyt. "niewystarczającego wykorzystania uwarunkowań historycznych, architektonicznych i urbanistycznych przy opracowaniu przedstawionego projektu architektonicznego, głównie w zakresie tektoniki, struktury i artykulacji (brak uzasadnienia dla zaproponowanych rozwiązań co do sposobu ukształtowania elewacji), a także nieuzasadnionego zastosowania rozwiązań monumentalnych oraz niekompletności rozwiązań projektowych (brak koncepcji/projektu elewacji tylnej budynku)";

— Zarząd Województwa Łódzkiego - opinia z dnia 14 grudnia 2021 r., znak BPPWŁ.ZP.405.12.2021, informująca o braku możliwości przeprowadzenia oceny przedłożonego projektu i zaopiniowania go z uwagi na fakt, że Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego;

— Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Łodzi - pozytywna opinia z dnia 9 grudnia 2021 r., znak ŁPWIS.NSOZNS.9022.554.2121.PD.KH.

Wyżej wymienione opinie zostały wysłane do Wnioskodawcy.

W ustawowym terminie nie wpłynęły ponadto opinie, właściwe według specustawy dla terenu inwestycji:

— Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi;

— Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego / Dyrektora Delegatury w Katowicach;

— Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi;

— Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego, co do których zgodnie z art. 7 ust. 13 nieprzekazanie opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń.

Wniosek został uzgodniony przez:

— Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - uzgodnienie przedstawione w postanowieniu z dnia 13 grudnia 2021 r., znak WUOZ-PP.5151.1109.2021.AD, stwierdzające że przedłożony wniosek jest zgodny z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2021 r. poz. 710).

Wyżej wymienione uzgodnienie zostało wysłane do Wnioskodawcy.

W ustawowym terminie nie wpłynęło ponadto uzgodnienie:

— Zarządu Dróg i Transportu, co do którego zgodnie z art. 7 ust. 15 nieprzedstawienie stanowiska w terminie 21 od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Do projektu uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy, dołączone zostały uzyskane opinie i uzgodnienia. Z ich treści wynika, że Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Łodzi wydała opinię negatywną, a pozostałe podmioty opiniujące lub uzgadniające, w tym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wniosły sprzeciwu wobec planowanej inwestycji.

W trakcie trwania procedur nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku.

Wnioskodawca złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 8 pkt 2 ww. specustawy, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 specustawy i które mają ustawowe pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi.

Na obszarze obejmującym teren wniosku obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów, Cmentarnej - uchwała Nr LXVI/1687/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. Działka nr 34/1, obręb P-9, położona jest w granicy terenu oznaczonego symbolem 2.3.MW/U o przeznaczeniu podstawowym - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Na terenie działki znajduje się dwukondygnacyjny budynek, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony jako E34. Działka nr 27/12, obręb P-9, położona jest w granicy terenu oznaczonego symbolem 2.2.MW/U o przeznaczeniu podstawowym - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Działka nr 47/11, obręb P-9, położona jest w granicy terenu oznaczonego symbolem 3KDD o przeznaczeniu podstawowym - ulice dojazdowe.

Wobec powyższego do projektu uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy, dołączone zostało opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko sporządzone do ww. planu miejscowego.

Wniosek nie jest zgodny z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie możliwości rozbudowy i nadbudowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. Inwestycja zakłada rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku o nową część posiadającą do VI kondygnacji wzdłuż ul. Mielczarskiego oraz do V kondygnacji w głębi działki. Ponadto, w planie miejscowym nie wskazano możliwości nadbudowy budynku ewidencyjnego ani zmiany kąta nachylenia połaci dachowych.

W ramach przedmiotowej lokalizacji zaprojektowano nadbudowę budynku, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, o dwie kondygnacje i dach płaski.

W toku procedury, przeprowadzonej zgodnie z art. 7 ust. 1-16 specustawy, wniosek obejmujący koncepcję urbanistyczno-architektoniczną uzyskał pozytywne uzgodnienie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej.

Wniosek jest zgodny z pozostałymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że lokalizacja wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących nie obejmuje terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i w związku z powyższym spełnia warunek art. 7 ust. 2 specustawy.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy 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 kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Lokalizacja wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących polegających na przebudowie budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo-produkcyjnej na funkcję handlowo-usługową, jego częściowej rozbiórce, nadbudowie o część mieszkalną i rozbudowie o część mieszkalną z lokalami usługowymi, garażem i trafostacją w parterze i garażem na kondygnacji podziemnej, rozbiórce budynków gospodarczych, garażowych, stacji transformatorowej oraz muru w granicy działki, likwidację przyłącza sieci gazowej i elektrycznej, wykonaniu zagospodarowania terenu z niezbędną infrastrukturą techniczną i zjazdem, na nieruchomości przy ulicy Mielczarskiego 11, obejmującej działkę nr 34/1 w obrębie P-9 w Łodzi, oraz na częściach nieruchomości obejmujących część działki nr 27/12, w obrębie P-9 w Łodzi i część działki drogowej nr 47/11 w obrębie P-9 w Łodzi, nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.,

ze zmianami. Teren wnioskowanej inwestycji zlokalizowany jest w Strefie Wielkowiejskiej, w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej, oznaczonej W2a - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II. Jak wynika z kart ustaleń, główne cele polityki przestrzennej określone dla jednostki W2a to przede wszystkim przekształcanie historycznej struktury przestrzennej w kierunku jej porządkowania i uzupełniania, poprawa jakości życia poprzez poprawę jakości zamieszkania i poprawę jakości środowiska przyrodniczego, ochrona krajobrazu kulturowego struktury wielkowiejskiej miasta XIX-wiecznego.

Studium dopuszcza przeznaczenie terenów w jednostce W2a jako zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Studium wskazuje kierunki zmian i zasady działania w zakresie struktury przestrzennej, w tym: uzupełnienie historycznej kompozycji przestrzennej, w szczególności uzupełnianie zabudowy w pierzejach i narożnikach, a w zespołach zabudowy innych niż w układzie pierzejowym - zgodnie z zasadami zespołu; zachowanie historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta. Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej określono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%, intensywność zabudowy - maksimum 3,0 (brutto do całości terenu), maksymalną wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów - w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, jednak nie wyżej niż 21 m, z dopuszczeniem przewyższeń: w narożnikach ulic lub ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 25 m, w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m - nie wyżej niż 25 m, w pierzejach korytarzy drogowych o szerokości powyżej 25 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) oraz od strony innych przestrzeni publicznych o szerokości powyżej 35 m - nie wyżej niż 25 m. Maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów - nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach.

Funkcja planowanego budynku - mieszkalna z usługami jest zgodna z dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki funkcjonalno-przestrzennej W2a. Zgodnie z założeniami projektowymi, określonymi w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, powstanie budynek uzupełniający pierzeję ul. Mielczarskiego. Inwestycja mieszkaniowa podzielona będzie na część handlowo-usługową jako przebudowa budynku oraz na część mieszkaniowo-handlowo-usługową jako rozbudowa oraz nadbudowa budynku. Od frontu budynek posiadać będzie do VI kondygnacji naziemnych, natomiast skrzydło w głębi działki - do V kondygnacji. Pod fragmentem budynku planowany jest garaż podziemny, wychodzący częściowo poza obrys zabudowy oraz garaż znajdujący się w parterze budynku. Głównym założeniem projektu, wg koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, jest zachowanie historycznej elewacji budynku istniejącego przy jednoczesnym kontynuowaniu pierzei ulicy oraz zachowanie wysokości zabudowy sąsiedniej. Dlatego budynek, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, zostanie nadbudowany o dwie kondygnacje. Natomiast w celu wyeksponowania elewacji historycznej budynku istniejącego pozostawiony zostanie dwukondygnacyjny przejazd o wysokości ok. 8 m, nad którym zostanie nadwieszony fragment nowej zabudowy.

Zgodnie z wnioskiem, maksymalna projektowana wysokość budynku nie przekroczy dopuszczalnych 21 m, określonych w Studium. Z obliczeń inwestora wynika, że intensywność zabudowy w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W2a, po zrealizowaniu projektowanego budynku, nie przekroczy dopuszczanej w Studium intensywności zabudowy jednostki - 3,0.

Inwestycja została zlokalizowana poza obszarem parku kulturowego.

Wniosek inwestora spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określonych w rozdziale 3 specustawy w następujący sposób:

1) zgodnie z art. 17 ust. 1 specustawy:

- a) inwestycja ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Mielczarskiego poprzez projektowany zjazd,

uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących zgodnie z parametrami i warunkami określonymi wnioskiem.

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Biura Architekta Miasta

Beata Kofiecziak

10.01.2022r

Projekt

INSPEKTOR

Strona 6

GLÓWNY SPECJALISTA

Marta Michalska

10.01.2022r

10.01.2022r