



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 5 października 2022 r.

Poz. 5378

UCHWAŁA NR LXV/1937/22 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 14 września 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ulicy Rzgowskiej 26/28 w Łodzi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 JP SHOOTING RANGE Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej składającej się z budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w „Fabryce Stolarowa” i budynku mieszkalnego wielorodzinnego w pierzei ulicy Rzgowskiej, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi z nim związanymi oraz drogami wewnętrznymi oraz niezbędną infrastrukturą, oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynku o funkcji usługowej, służącego obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi z nim związanymi, przy ulicy Rzgowskiej 26/28 w Łodzi, na części nieruchomości obejmującej część działki nr 159/19 w obrębie G-3 oraz nieruchomości obejmującej działki nr 75/2 i 75/3, w obrębie G-3.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 oznaczone linią przerywaną koloru pomarańczowego i literowo A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-S-T-U-W-Y-Z-A² – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 14 000 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 22 091,30 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 135 i maksymalną liczbę mieszkań – 405.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się powierzchni przeznaczonej na działalność handlową lub usługową. W ramach inwestycji towarzyszącej przewiduje się budowę budynku usługowego o powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność usługową nieprzekraczającej 151 m².

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

- 1) budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym podziemnym, oznaczonego numerem 1 na załączniku Nr 2 do uchwały;
- 2) budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w pierzei ulicy Rzgowskiej, oznaczonego numerem 1.1 na załączniku Nr 2 do uchwały, z przejazdem w parterze od strony ulicy Rzgowskiej prowadzącym do wnętrza terenu inwestycji;
- 3) budowie budynku o funkcji usługowej, oznaczonego numerem 2 na załączniku Nr 2 do uchwały;

- 4) budowie zjazdu z ulicy Rzgowskiej;
- 5) zagospodarowaniu terenu m.in. w formie utwardzonych dojazdów, zieleni, miejsc rekreacji;
- 6) budowie niezbędnego uzbrojenia terenu, w tym m.in. stacji transformatorowych, przyłączy, instalacji zewnętrznych i innych niezbędnych urządzeń budowlanych oraz przebudowie i usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i instalacjami, w tym m.in. z kolektorem sieci sanitarnej ksM700.

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

- 1) woda z wodociągu miejskiego zlokalizowanego w ulicy Rzgowskiej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 2) ścieki do kanalizacji miejskiej zlokalizowanej w ulicy Rzgowskiej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 3) wody opadowe odprowadzane będą do kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy Rzgowskiej oraz retencjonowane na terenie nieruchomości i odprowadzane do kanalizacji w dłuższym czasie lub zagospodarowywane na terenie posesji, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 4) ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, 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 towarzyszącej:

- 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 6 dm³/s,
 - b) woda z wodociągu miejskiego do celów przeciwpożarowych – maksymalnie 6 dm³/s,
 - c) ścieki bytowe do kanalizacji miejskiej ogólnospławnej – maksymalnie 6 dm³/s,
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej – maksymalnie 1 100 kW,
 - e) ciepło z sieci miejskiej – maksymalnie 1 550 kW,
 - f) wody opadowe w maksymalnej ilości 20 dm³/s odprowadzane będą bezpośrednio do kanalizacji ogólnospławnej, a w pozostałej części retencjonowane na terenie nieruchomości i odprowadzane do kanalizacji w dłuższym czasie lub zagospodarowywane na terenie posesji,
 - g) minimalna łączna liczba miejsc postojowych, powinna być zgodna z § 3 ust. 1 pkt 2 i 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) i Nr LX/1810/22 z dnia 1 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3675),
 - h) 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:
 - ukształtowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, oznaczonego numerem 1 na załączniku Nr 2 do uchwały, jako bryły na planie litery „U”, tworzące wewnętrzny plac – dziedziniec, zagospodarowany jako teren zielony, miejsce rekreacji,
 - elewacja frontowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, oznaczonego numerem 1.1 na załączniku Nr 2 do uchwały, zlokalizowana w pierzei ulicy Rzgowskiej, z przejazdem w parterze, prowadzącym do wnętrza terenu inwestycji,

- budynek o funkcji usługowej, oznaczony numerem 2 na załączniku Nr 2 do uchwały, zlokalizowany w miejscu wyburzonych budynków dawnej maszynowni i kotłowni, należących do zabudowań dawnej Fabryki Wyrobów Bawełnianych firmy „W. Stolarow”, w zmienionym obrysie,
 - dostęp do drogi publicznej – ulicy Rzgowskiej poprzez zjazd i projektowaną drogę na działkach nr 75/2 i 75/3 w obrębie G-3, przy ulicy Rzgowskiej 22,
 - układ projektowanych dróg dojazdowych połączony z istniejącym układem drogowym w południowej części działki nr 159/19 w obrębie G-3
 - planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,
- b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy: zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem wielostanowiskowym na kondygnacji podziemnej oraz budynek o funkcji usługowej, służący obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej;
- 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 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261 i 1783):
- a) charakterystyczne parametry techniczne:
- powierzchnia zabudowy (nadziemnej) – maksymalnie 5 381,40 m²,
 - wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego, oznaczonego numerem 1 na załączniku Nr 2 do uchwały – maksymalnie 22,4 m, liczba kondygnacji: maksymalnie 7 nadziemnych i 1 podziemna,
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego, oznaczonego numerem 1.1 na załączniku Nr 2 do uchwały – maksymalnie 16 m, liczba kondygnacji: od 3 do 4 nadziemnych,
 - budynku usługowego, oznaczonego numerem 2 na załączniku Nr 2 do uchwały – maksymalnie 10 m,
 - kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych numerami 1 i 1.1 na załączniku Nr 2 do uchwały – dach płaski o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 5%,
 - budynku usługowego, oznaczonego numerem 2 na załączniku Nr 2 do uchwały – dach dwuspadowy o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 20%,
 - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni terenu inwestycji,
- b) dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą – mniejsza niż 4 ha,
 - powierzchnia użytkowa garaży wraz z towarzyszącą infrastrukturą na potrzeby budowy zabudowy mieszkaniowej – mniejsza niż 0,5 ha.
- § 9.** Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą będą zlokalizowane na następujących nieruchomościach lub ich częściach, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:
- 1) dla inwestycji mieszkaniowej na:
 - a) części działki nr 159/19, obręb G-3 – KW LD1M/00060133/3,
 - b) działkach nr 75/2 i 75/3, obręb G-3 – KW LD1M/00304443/2;
 - 2) dla inwestycji towarzyszącej na:
 - a) części działki nr 159/19, obręb G-3 – KW LD1M/00060133/3,
 - b) działkach nr 75/2 i 75/3, obręb G-3 – KW LD1M/00304443/2.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej 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 lub ich części, 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) zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 oraz z 2022 r. poz. 1071) projektowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia;
- 2) 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 2022 r. poz. 916 i 1726);
- 3) 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 2021 r. poz. 1973, 2127 i 2269 oraz z 2022 r. poz. 1079, 1260, 1504, 1576 i 1747);
- 4) inwestycja znajduje się na obszarze objętym formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840):
 - a) „historyczny zespół budowlany dawnej fabryki wyrobów bawełnianych „W. Stolarow” w zakresie obejmującym: budynek przędzalni, budynek składu towarów gotowych, budynek maszynowni II przy tkalni, budynek składu przędzy, budynek stróżówki i stołówki, główną bramę wjazdową z fragmentem ogrodzenia od strony ul. Rzgowskiej, a także zachodnią część nieruchomości gruntowej, usytuowane w Łodzi przy ul. Rzgowskiej 26/28.” wpisany do rejestru zabytków pod nr A/363, zgodnie z decyzją nr WUOZ-BR.5140.241.PU z dnia 27 listopada 2017 r.,
 - b) obszar „historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego osady „Nowa Łódka” ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) realizacja planowanej inwestycji powinna być zgodna z wymogami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 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.

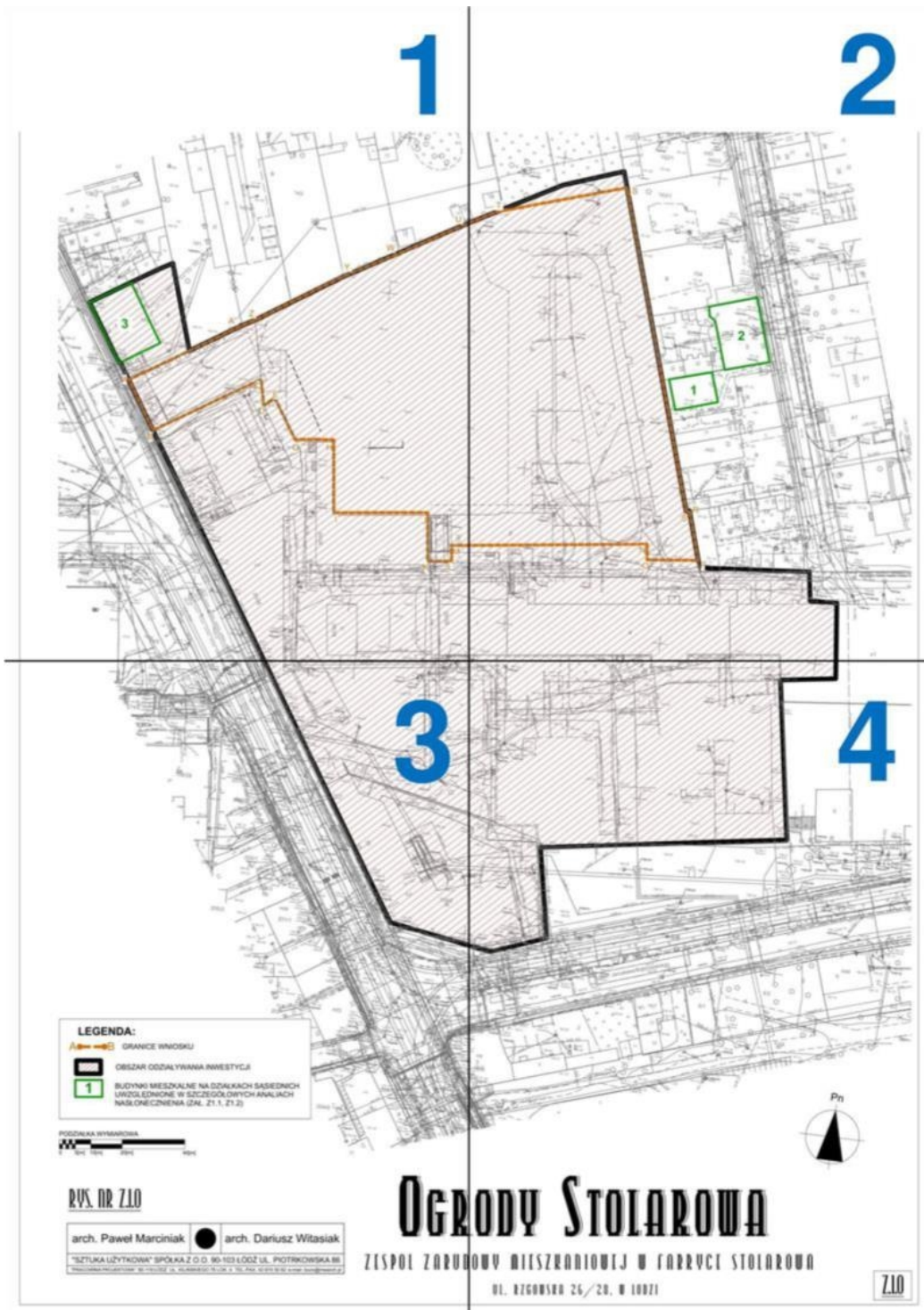
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXV/1937/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 września 2022 r.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą

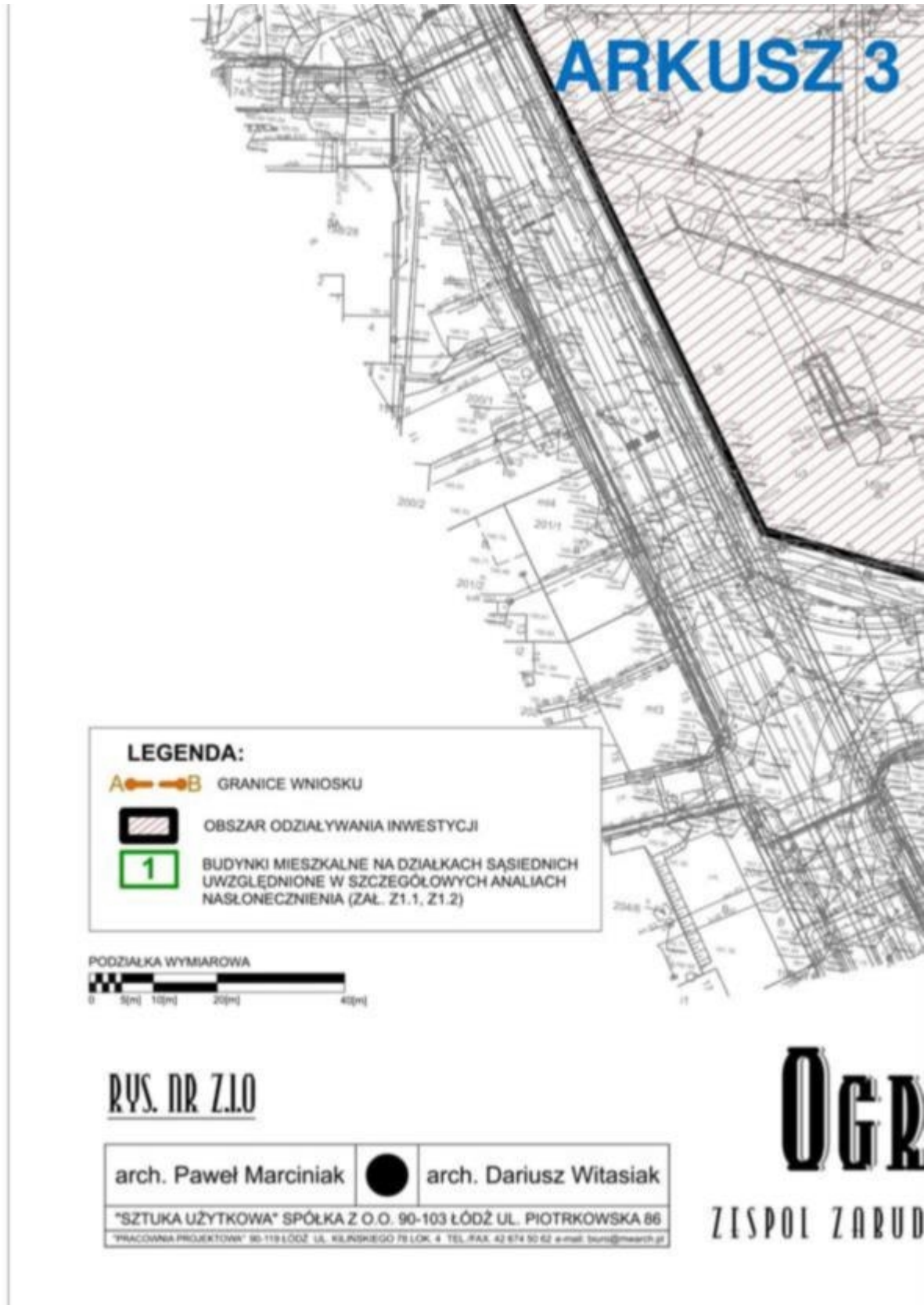


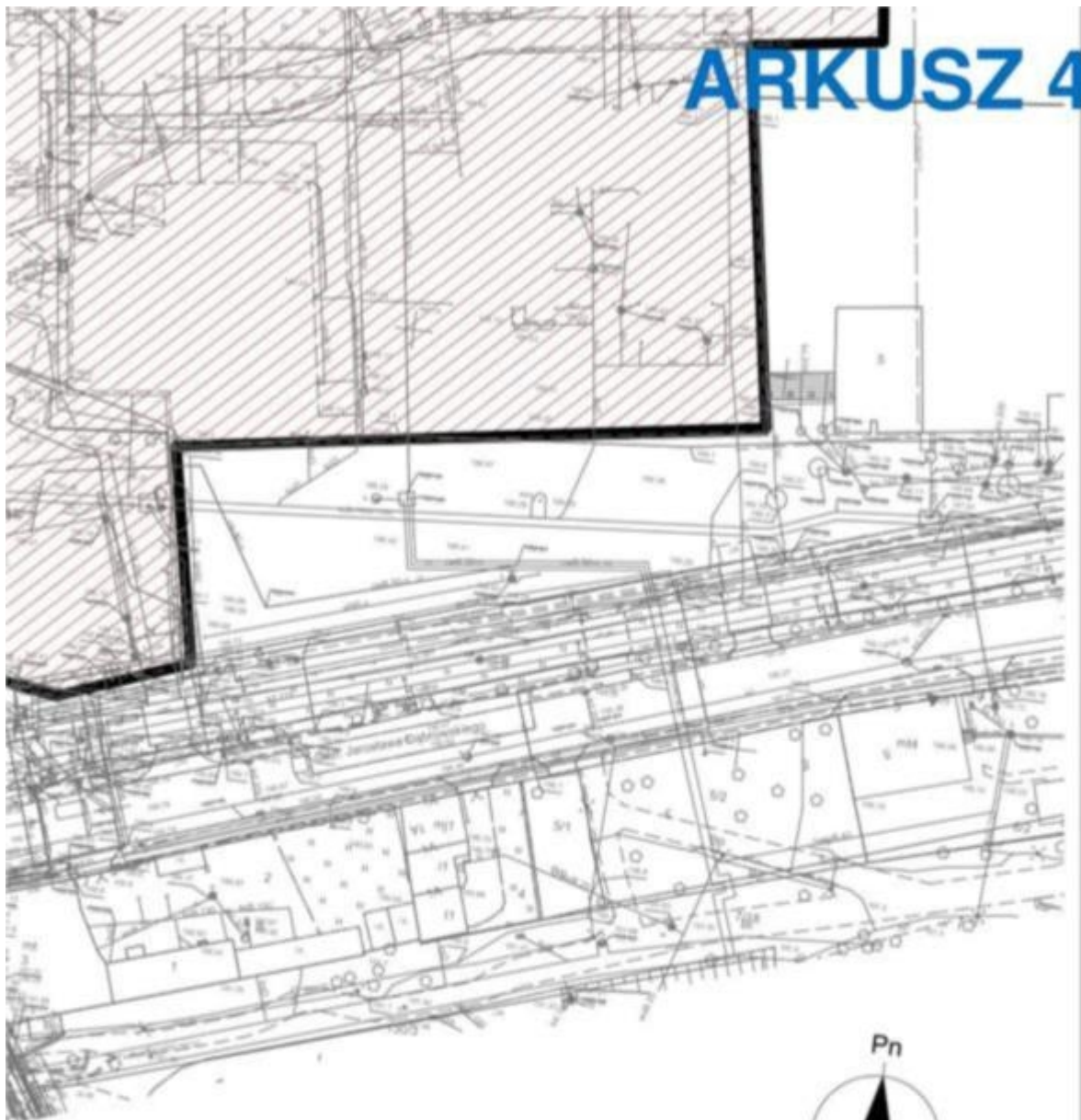
ARKUSZ 1



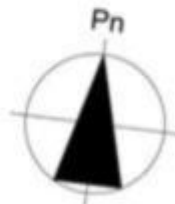
ARKUSZ 2







ARKUSZ 4



LODY STOLAROWA

LODY MIESZKANIOWEJ W FABRYCE STOLAROWA

UL. RZGOWSKA 26/28, W ŁODZI



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXV/1937/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 września 2022 r.

Planowany sposób zagospodarowania terenu.





ARKUSZ 3

III KŁASZ KONDYCYJNAŁ NACZEMNYCH BUDYNKÓW

- — — — — DROGA ZEŁAZOWA
- — — — — DRWA PUBLICZNE CEM. PRZEŁ. WŁ. MPDP
- — — — — STREFA ŻELAZA PUBLICZNEŁ WŁ. MPDP

BUDYNEK USŁUGOWY:	30,0 m
-------------------	--------

POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKÓW:

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY:	4990 m ²
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY W pierzei ul. Rzygowskiej	560 m ²
BUDYNEK USŁUGOWY:	233,4 m ²

KSZTAŁT DACHÓW BUDYNKÓW:

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY:	kuszak	spadek
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY W pierzei ul. Rzygowskiej	PLASKI	maks. 5%
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY	PLASKI	maks. 5%
BUDYNEK USŁUGOWY:	DWUSPADOWY	maks. 20'

UWAGA: DOPUSZCZA SIĘ
 - SKORYGOWANE GEOMETRIE W ZAKRESIE ZMNIJSZENIA WYSOKOŚCI I SZEROKOŚCI BUDYNKÓW, DRÓG, NAWIERZCHNI UTWARZONYCH MAŁEJ ARCHITEKTURY I NAWIĘSIEN INSTALACYJNYCH NACZEMNYCH I PODZIEMNYCH NA TERENIE INWESTYCJAŁ PO USZCZEGÓLWIENIU WYTICZNYCH, WYMAGAN WOLJEWÓDZNEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW, GESTORÓW SIĘCI - PO UZYSKANIU PEŁNYCH DANYCH Ó TERENIE INWESTYCJAŁ W ZAKRESIE BADAŁ GRUNTOWYCH, MIKROKŁIMATYCZNYCH, TOKSYKOŁOGICZNYCH I PO UZYSKANIU MAP DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH I INNYCH DANYCH DOTYCZĄCYCH TERENU INWESTYCJAŁ I SZCZEGÓŁOWYCH WYTICZNYCH ÓB INWESTORÓW PO WYKONANIU OPTIMALIZACJAŁ INWESTYCJAŁ, NA ETAPIE PRZYGOTOWYWANIA PROJEKTU BUDOWLANEGO.

PODZIAŁEK WYMIARÓW

RODA

79

ARKUSZ 4