



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 12 stycznia 2023 r.

Poz. 310

## UCHWAŁA NR LVI/780/2022 RADY MIASTA ZGIERZA

z dnia 22 grudnia 2022 r.

### w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Chemików w Zgierzu

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, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 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 Miasta Zgierza uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (od 1 do 3 budynków) wraz z usługami i handlem w części parterów budynków oraz z garażami podziemnymi przy ul. Chemików w Zgierzu, na terenie działek o numerach ewidencyjnych 330, 331/1, 90/416, zlokalizowanych w obrębie 121 w Zgierzu, zwanej w dalszej części uchwały „inwestycją mieszkaniową”.

**§ 2.** Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ustala się łączną powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną - 12000 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 60;
- 2) maksymalną – 260.

**§ 5.** W zakresie inwestycji mieszkaniowej przewiduje się wyodrębnienia części handlowej i usługowej w części budynków:

- 1) usytuowanie lokali handlowych i usługowych w części budynków w kondygnacji 1 (parterze);
- 2) powierzchnia lokali handlowych i usługowych nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej całej inwestycji:
  - a) minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych - 100 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych - 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania oraz w uzbrojeniu terenu:

- 1) przewidywana rozbiórka 2 obiektów budowlanych, t.j. budynku magazynowego oraz budynku gospodarczego wraz z terenami utwardzonymi i infrastrukturą techniczną;

- 2) wprowadzenie na terenie inwestycji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami i handlem w części parterów budynków oraz garażów podziemnych, stanowisk postojowych naziemnych, dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w ul. Chemików poprzez projektowane przyłącze wody;
- 2) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji w ul. Chemików poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanego bezodpływowego zbiornika retencyjnego do gromadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej w ul. Chemików poprzez projektowane przyłącze energii elektrycznej;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej w ul. Chemików poprzez projektowane przyłącze;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej w ul. A. Struga poprzez projektowane przyłącze gazowe.

§ 8. Ustala się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych i sposobu zagospodarowywania odpadów:
  - a) zapotrzebowanie na wodę – 135 m<sup>3</sup>/dobę,
  - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną – 936 kW,
  - c) zapotrzebowanie na energię ciepłą – 1045 kW,
  - d) zapotrzebowanie na gaz - 1944 m<sup>3</sup>/dobę,
  - e) ilość i sposób odprowadzanych ścieków – 135 m<sup>3</sup>/dobę do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - f) ilość i sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – 118,29 l/s deszczu miarodajnego - średnio z odprowadzeniem do projektowanego bezodpływowego zbiornika retencyjnego do gromadzenia wód opadowych i roztopowych,
  - g) liczba miejsc postojowych:
    - dla części usługowej - min.1 stanowisko postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
    - dla części mieszkalnej - min.1 stanowisko postojowe / 1 lokal mieszkalny,
  - h) sposób zagospodarowywania odpadów – odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji będą gromadzone w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami na terenie miasta Żgierza, na podstawie stosownej umowy;
- 2) w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:
  - a) planowany sposób zagospodarowania oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

- b) planowany sposób zagospodarowania terenu wprowadza zmianę w dotychczasowym sposobie użytkowania terenu objętego inwestycją poprzez wprowadzenie na jego obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami i handlem w części parterów budynków oraz garażów podziemnych w postaci: 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i handlem w części parterów budynków z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną, placami zabaw, rekreacji i sportu, małą architekturą, drogami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi naziemnymi, ciągami pieszo - jezdny do głównych wejść do budynków oraz placami gospodarczymi z wiatami służącymi do gromadzenia odpadów stałych, powierzchni biologicznie czynnej,
- c) zespół budynków podzielono na dwie części:
- pierwsza część składa się z 2 budynków zlokalizowanych od strony południowej części nieruchomości, nawiązujących swoim usytuowaniem do układu zabudowy od strony południowej,
  - druga część składa się z 1 budynku zlokalizowanego od strony południowej części nieruchomości, nawiązującego swoim usytuowaniem do układu zabudowy od strony północnej.
  - pomiędzy dwoma zgrupowaniami budynków wydziela się wnętrze urbanistyczne,
- d) obsługa komunikacyjna planowanego zespołu budynków odbywać się będzie:
- poprzez drogi wewnętrzne oraz stanowiska postojowe naziemne. Drogi wewnętrzne będą stanowić jednocześnie drogę pożarową,
  - drogi wewnętrzne będą połączone projektowanym zjazdem z publicznej drogi gminnej - ulicy Chemików na lokalizację, którego należy uzyskać od zarządcy drogi stosowne zezwolenie. Zjazd z drogi publicznej zostanie zaprojektowany oraz wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności zostanie dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze oraz do wymagań ruchu pieszego zgodnie z przepisami odrębnymi.,
- e) we wszystkich budynkach na kondygnacji -1 (podziemnej) przewiduje się:
- garaże podziemne,
  - komórki lokatorskie,
  - pomieszczenia techniczne,
- f) w części budynków na kondygnacji 1 (czyli parterze) będą znajdować się lokale usługowo-handlowe oraz lokale mieszkalne, a w części tylko lokale mieszkalne,
- g) wyższe kondygnacje od 2 do 8 przeznaczono wyłącznie na lokale mieszkalne,
- h) budynki będą dostępne dla osób niepełnosprawnych poprzez ciągi piesze bez krawężnikowe, odpowiedniej szerokości oraz zainstalowane windy we wszystkich kłatkach schodowych, którymi można dostać się na każdą kondygnację nadziemną oraz podziemną. W ramach projektowanych stanowisk postojowych przewidziano 3 stanowiska postojowe dla osób niepełnosprawnych,
- i) budynki przykryte będą dachami płaskimi,
- j) kolorystyka zespołu budynków będzie nawiązywać do tzw. kolorów ziemi,
- k) przewiduje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oddzielającej inwestycję od sąsiednich terenów przemysłowych, stanowiącej wyraźną granicę pomiędzy strefami o różnym sposobie użytkowania;
- 3) w zakresie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
- a) powierzchnia terenu inwestycji - 8962,00 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2694,16 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 2240,50 m<sup>2</sup>,
  - d) wysokość budynków: od 22,0 m do 26,0 m,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji budynków:

- nadziemnych - 8,
- podziemnych - 1,

f) geometria dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu od 0<sup>0</sup> do 10<sup>0</sup>,

g) maksymalna powierzchnia terenów podlegająca przekształceniu – 0,8962 ha,

h) maksymalna powierzchnia garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą – ok. 4929,10 m<sup>2</sup> ≤ 5000m<sup>2</sup>,

i) inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.).

**§ 9.** Nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka nr ewid. 330 (obręb 121 – Zgierz), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze LD1G/00068219/0;
- 2) działka nr ewid. 331/1 (obręb 121 – Zgierz), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze LD1G/00070019/5;
- 3) działka nr ewid. 90/416 (obręb 121 – Zgierz), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze LD1G/00074889/2.

**§ 10.** Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

**§ 11.** Nieruchomość, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej wywoła skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, z uwagi na konieczność przyłączenia się do infrastruktury technicznej oraz wybudowanie projektowanego zjazdu, posiada nr ewid. 388/4, obręb 121 w Zgierz), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze LD1G/00068785/8.

**§ 12.** Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren inwestycji znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55);
- 2) na terenie inwestycji nie znajduje się żadna z wymienionych form ochrony zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) oraz brak obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) w przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, należy stosować obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

**§ 13.** Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

**§ 15.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**§ 17.** Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

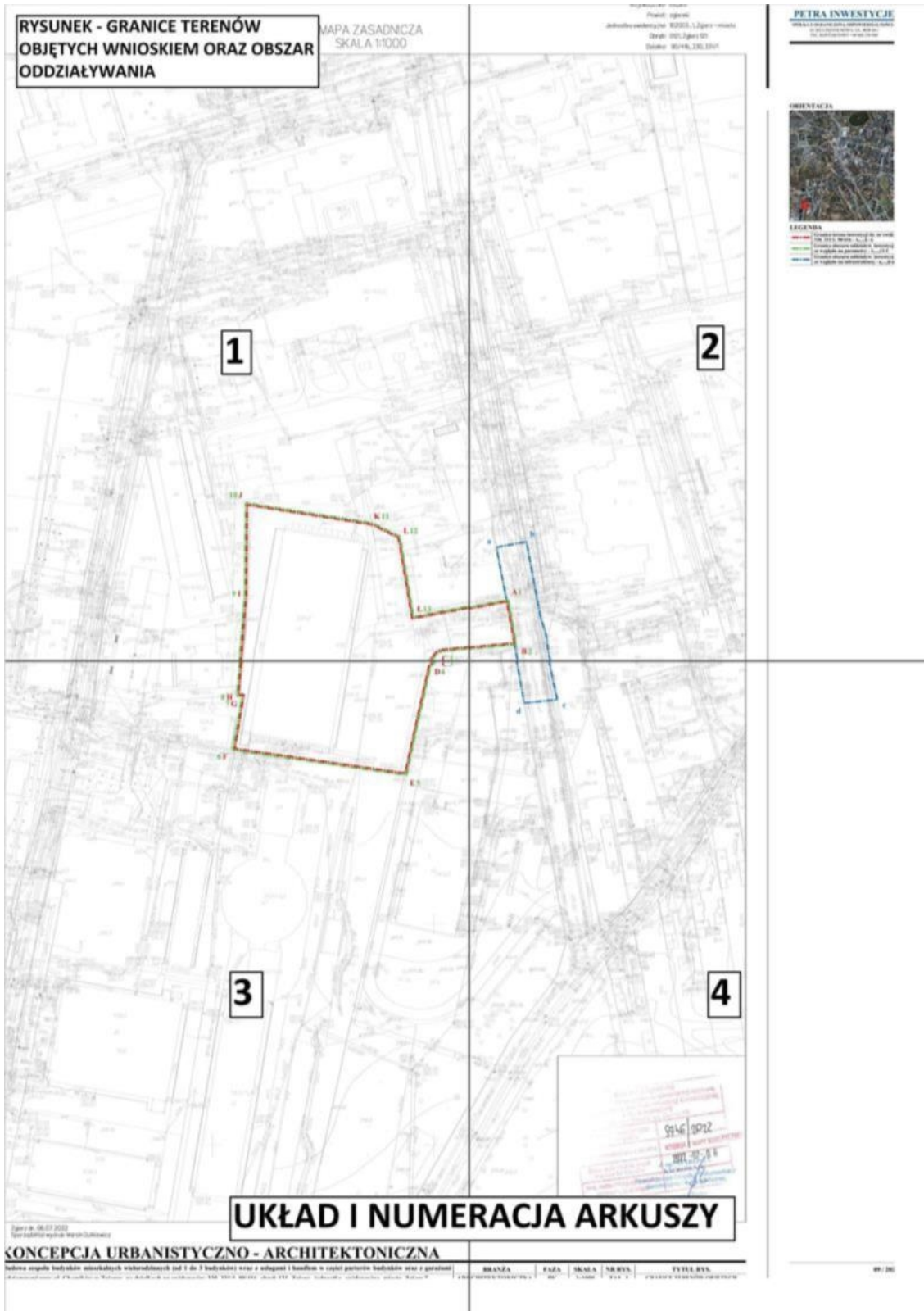
**§ 18.** Uchwała podlega opublikowaniu na tablicy ogłoszeń Rady Miasta Zgierza przez okres 14 dni.

Przewodniczący Rady Miasta  
Zgierza

Grzegorz Robert Leśniewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVI/780/2022  
Rady Miasta Zgierza  
z dnia 22 grudnia 2022 r.

**Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową**



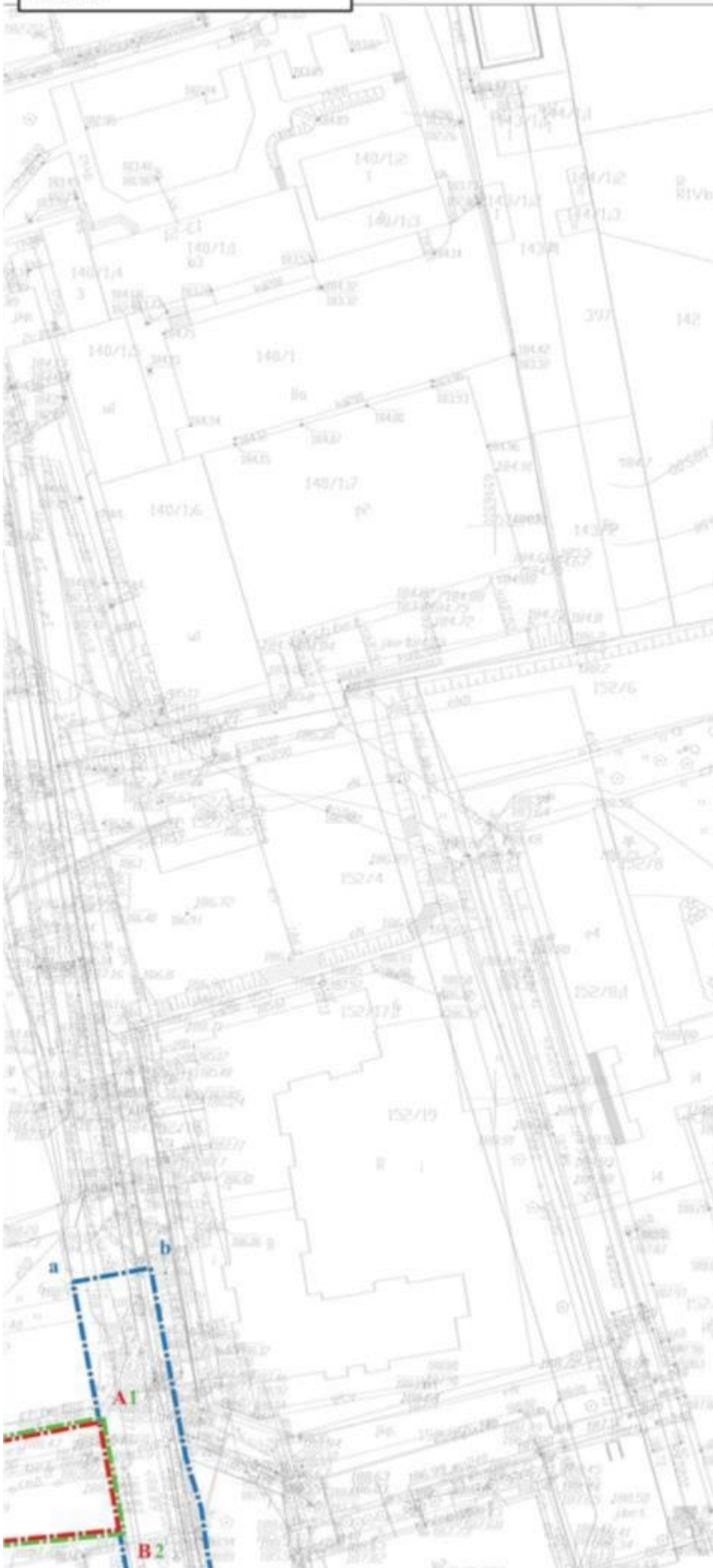
**1 z 4 GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH WNIOSEM  
ORAZ OBSZAR ODDZIAŁYWANIA TERENU**

MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000



**2 z 4 GRANICE TERENÓW  
OBJĘTYCH WNIOSEM ORAZ  
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA  
TERENU**

województwo łódzkie  
Powiat: zgierski  
Jednostka ewidencyjna: 102003\_1, Zgierz - miasto  
Obręb: 0121, Zgierz 121  
Dziąka: 90/416, 330, 331/1



**PETRA INWESTYCJE**

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCI  
42-202 CZĘSTOCHOWA, UL. BÓR 66A  
TEL. KONTAKTOWY +48 606 236 968

**ORIENTACJA**



**LEGENDA**

- - - Granica terenu inwestycji dz. nr ewid. 330, 331/1, 90/416 - A...Ł-A
- - - Granica obszaru oddziaływ. inwestycji ze względu na parametry - I...13-1
- - - Granica obszaru oddziaływ. inwestycji ze względu na infrastrukturę - a...d-a



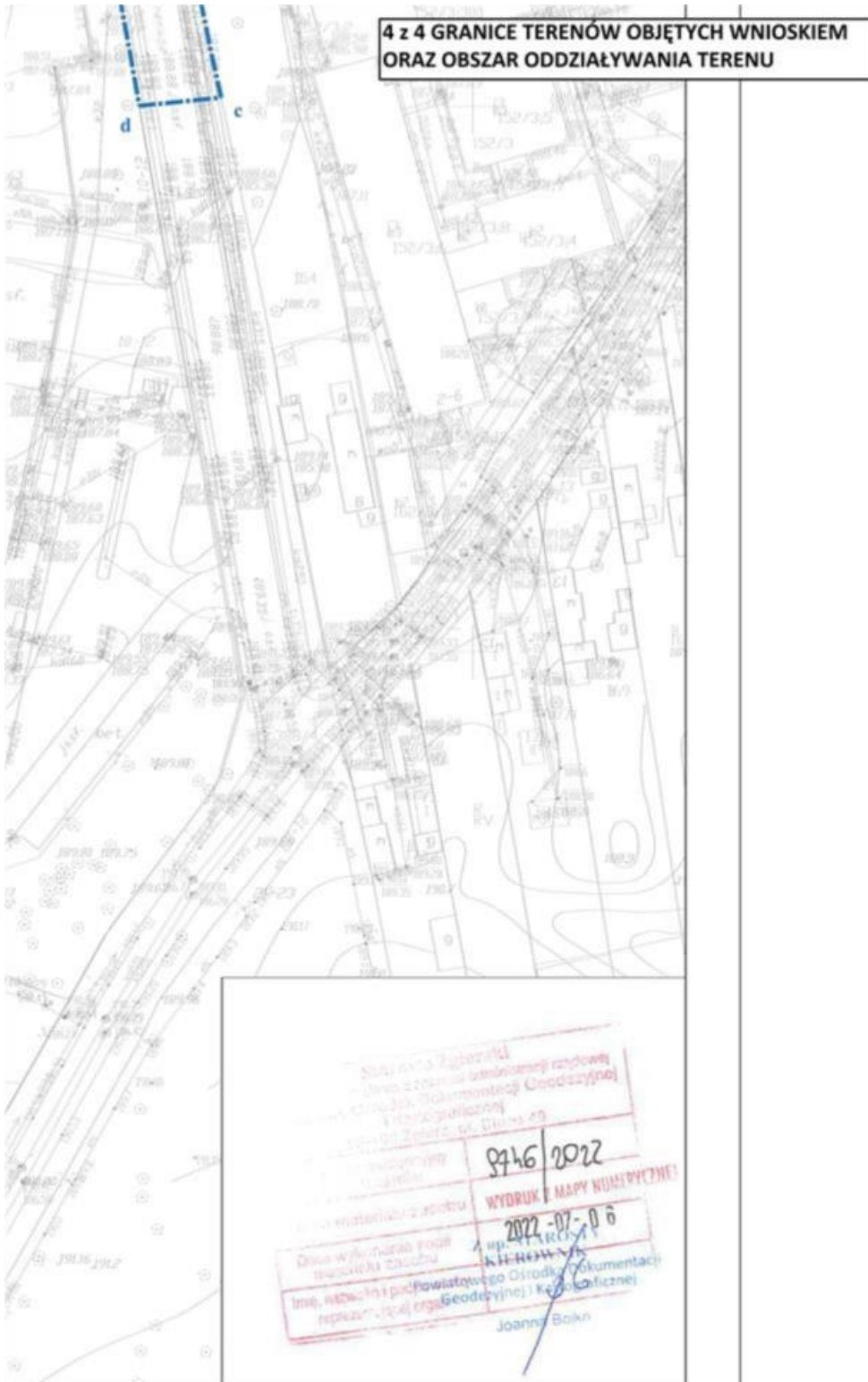


Zgierz dn. 06.07.2022  
Sporządził(a) wydruk: Marcin Dutkiewicz

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (od 1 do 3 budynków) wraz z usługami i handlem w części parterów budynków oraz z garażami

ul. Chomętów w Zalesiu, na działkach nr 330, 331/1, 06/416, obszar 131, Zalesie, jednostka osiedlowa, miasto Zalesie



BRANŻA	FAZA	SKALA	NR RYS.	TYTUL RYS.
ARCHITEKTONICZNA	01	1:1000	7 z 1	GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/780/2022  
 Rady Miasta Zgierza  
 z dnia 22 grudnia 2022 r.

**Planowany sposób zagospodarowania**



**ARKUSZ 1/4 - PLANOWANY SPOSOB  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000



**ARKUSZ 2/4 - PLANOWANY SPOSOB ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

wództwo: łódzkie  
Powiat: zgierski  
Encja: 102003...1, Zgierz - miasto  
Obręb: 0121, Zgierz 121  
Działka: 90/416, 330, 331/1

**PETRA INWESTYCJE**

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
42-202 CZĘSTOCHOWA, UL. BÓR 66-1  
TEL. KONTAKTOWY +48 606 236 908



**ORIENTACJA**

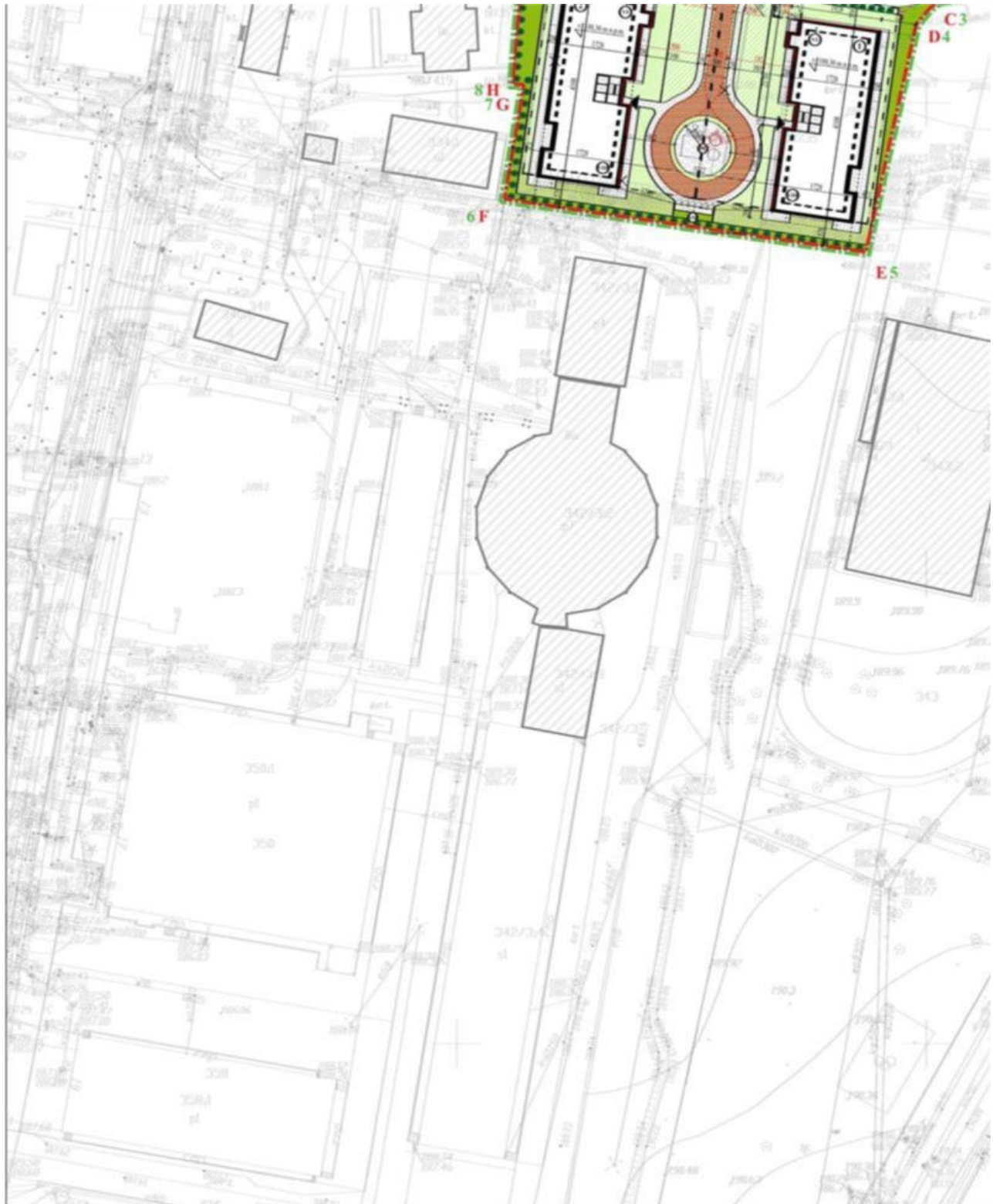


**LEGENDA**

- Granica terenu inwestycji dz. nr ewid. 330, 331/1, 90/416 - A...L-A
- Granica obszaru oddziaływ. inwestycji ze względu na parametry - I...13-I
- Granica obszaru oddziaływ. inwestycji ze względu na infrastrukturę - a...8-a
- Zabudowa projektowana
- Zabudowa istniejąca
- Budynek nr 1
- Budynek nr 2
- Budynek nr 3
- Liczba kondygnacji
- Miejsce gromadzenia odpadów stałych
- Plac zabaw
- Obrys garaży podziemnych
- Zjazd na teren inwestycji
- Wjazd do garażu podziemnego
- Wejście główne do budynku
- Wejście do lokalu
- Utwardz. - drogi, zjazdy, place manew.
- Utwardz. - stanowiska postojowe
- Utwardz. - chodniki, tarasy
- Utwardz. - place zabaw
- Biol. czynna (100%)
- Biol. czynna (50%)
- Biol. czynna (88%)
- Droga pożarowa
- × Likwidacje i wyburzenia
- Zieleń izolacyjna

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- Istniejąca sieć wodociągowa
- Przyłącze do sieci wodociągowej
- Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- Przyłącze do sieci kan. sanitarnej
- Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- Wew. odcinek instalacji kan. deszczowej
- Prefab. bezodpływowy zb. retencyjny
- Istniejąca sieć ciepłownicza
- Przyłącze do sieci ciepłowniczej
- Istniejąca sieć energetyczna
- Przyłącze do sieci energetycznej



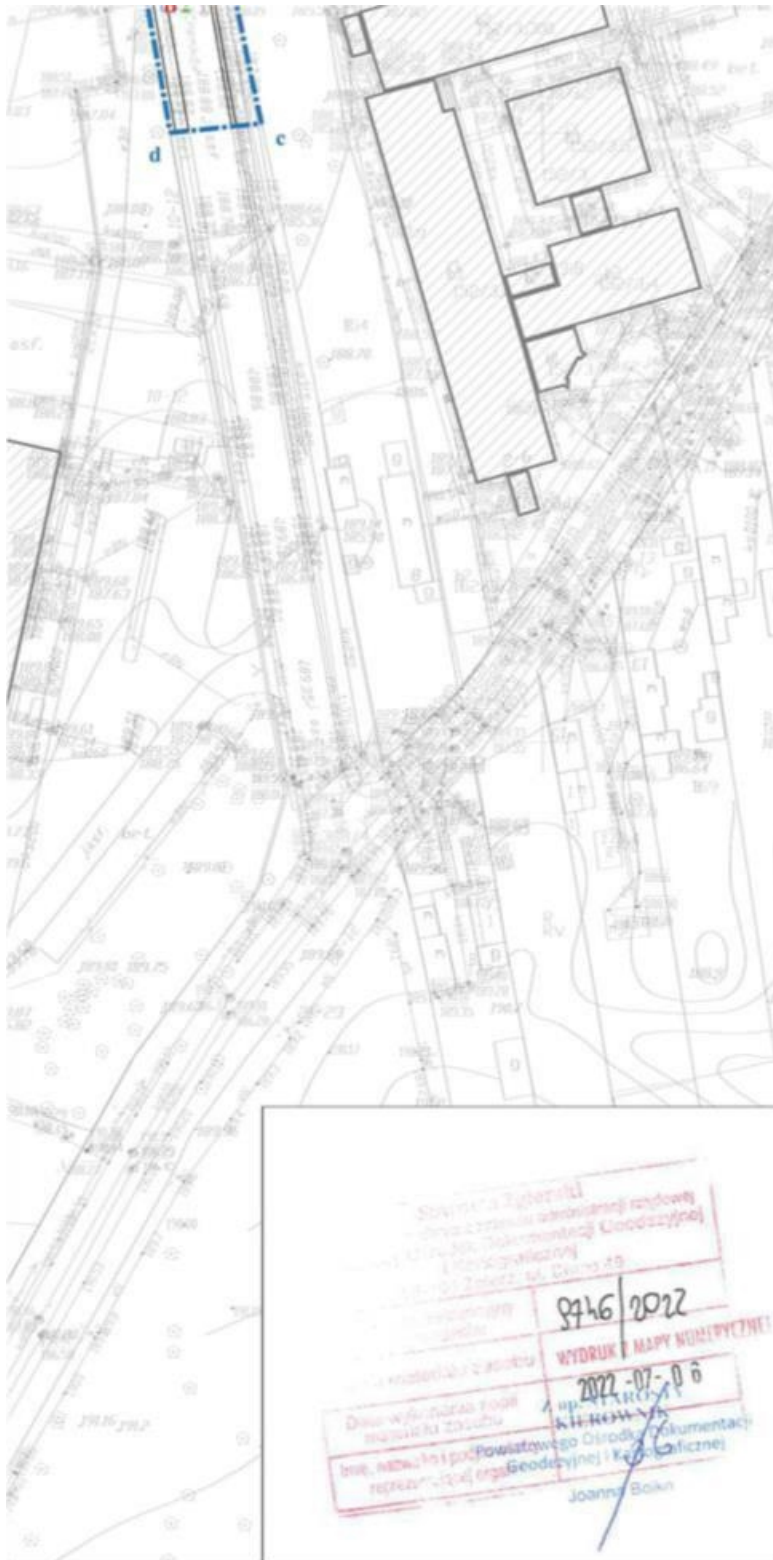
Zgierz dn. 06.07.2022  
Sporządził(a) wydruk: Marcin Dutkiewicz

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

„Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (od 1 do 3 budynków) wraz z usługami i handlem w części parterów budynków oraz z garażami podziemnymi przy ul. Chemików w Zgierzu, na działkach nr ewidencyjne 330, 331/1, 90/416, obręb 121 Zgierz, jednostka ewidencyjna miasto Zgierz.”

**ARKUSZ 3/4 - PLANOWANY SPOSÓB  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

AI



**BILANS TERENU**

Zestawienie powierzchni	Pow. (m <sup>2</sup> )	Pow. (%)
<b>Pow. terena inwestycji</b>	<b>8 962,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>Pow. zabudowy</b>	<b>2 694,16</b>	<b>30,00%</b>
- Budynek nr 1	695,14	7,75%
- Budynek nr 2	695,14	7,75%
- Budynek nr 3	1 303,88	14,50%
<b>Pow. biol. czynna (100 %)</b>	<b>1 767,21</b>	<b>19,72%</b>
<b>Pow. biol. czynna (50 %)</b>	<b>1 741,14</b>	<b>19,43%</b>
<b>Pow. biol. czynna (88 %)</b>	<b>412,61</b>	<b>4,60%</b>
<b>Pow. utwardzeń</b>	<b>2 432,91</b>	<b>27,16%</b>
- Zjazdy, drogi, place manew.	721,00	8,05%
- Stankowiska postojowe	136,00	1,52%
- Chodniki	1 086,98	12,13%
- Tarasy	488,93	5,46%

**Wskaźnik pow. zabudowy**

2 694,16 m<sup>2</sup> / 8 962,0 m<sup>2</sup> = 30,00%

**Wskaźnik pow. biol. czynnej**

2 819,33 m<sup>2</sup> / 8 962,0 m<sup>2</sup> = 31,46% ≥ 25,00 %

**Wskaźnik pow. komunikacji**

Pow. komunikacji	Pow. (m <sup>2</sup> )
<b>Pow. komunikacji</b>	<b>4 929,10</b>
- Pochylnie, garaże podziemne	4 302,83
- Zjazdy, drogi, place manew., parking	626,27
<b>4 929,10 m<sup>2</sup> ≤ 5 000,00 m<sup>2</sup></b>	

BRANŻA	FAZA	SKALA	NR RYS.	TYTUŁ RYS.
ARCHITEKTONICZNA	PK	1:1000	ZAL. 2	PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

09 / 2022

**ARKUSZ 4/4 - PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU**