

Łódź, dnia 10.02.2026 r.


PEŁNOMOCNIK:


RADA MIEJSKA W ŁODZI
ul. Piotrkowska 106, Łódź
za pośrednictwem
PREZYDENT MIASTA ŁODZI -
BIURO ARCHITEKTA MIASTA
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
URZĘDU MIASTA ŁODZI
ul. Wólczańska 36
90-608 Łódź

Dotyczy: Znak sprawy 

W odpowiedzi na wezwanie do usunięcia braków formalnych z dn. 29 stycznia 2026 r. uzupełniam załączając wniosek wraz z załącznikami nr 8.3, 8.2, 8.11.

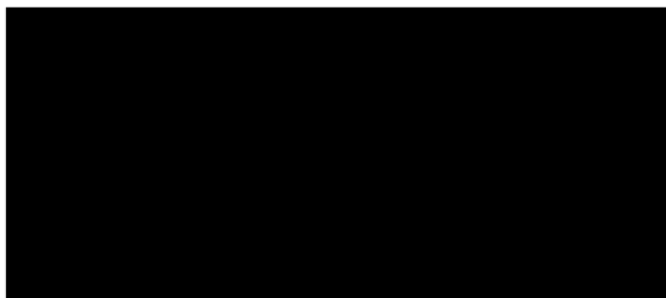
Prosimy o przełożenie z poprzedniego wniosku złożonego 27.01.2026 r. :

- pozostałych załączników;
- oryginału oświadczenia inwestora (zał. Nr 9);
- oryginału pełnomocnictwa;
- oryginału mapy zasadniczej,
- oryginału licencji mapy zasadniczej.


podpis pełnomocnika

Łódź, dnia 10.02.2026 r.
(miejscowość)

Dane identyfikacyjne wnioskodawcy



*
Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

**Dane identyfikacyjne
pełnomocnika**



*
Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

NIP: 
Nr KRS lub NIP

*** (nie dotyczy osób fizycznych chyba, że wyrażono zgodę
na przetwarzanie na stronie 7 wniosku)**

**RADA MIEJSKA W ŁODZI
ul. Piotrkowska 106, Łódź
za pośrednictwem
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI -
BIURO ARCHITEKTA MIASTA
DEPARTAMENT PLANOWANIA I
ROZWOJU
GOSPODARCZEGO
URZĘDU MIASTA ŁODZI
ul. Wólczańska 36
90-608 Łódź**

**Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji
inwestycji towarzyszącej (jeżeli jest ona objęta tym samym zamierzeniem
inwestycyjnym co inwestycja mieszkaniowa)**

Dla usprawnienia procedury zalecane jest przedłożenie wniosku wraz ze wszystkimi
załącznikami również w wersji elektronicznej (płyta CD, pendrive itp.). Dopuszczalne
formaty plików (PDF, JPG, png). Rozdzielczość grafik nie może być większa niż 150 DPI.

1/2

Łódź, dnia 10.02.2026 r.
(miejscowość)

Dane identyfikacyjne wnioskodawcy



* Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

**Dane identyfikacyjne
pełnomocnika**



* Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

NIP:

Nr KRS lub NIP

*** (nie dotyczy osób fizycznych chyba, że wyrażono zgodę
na przetwarzanie na stronie 7 wniosku)**

RADA MIEJSKA W ŁODZI
ul. Piotrkowska 106, Łódź
za pośrednictwem
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI -
BIURO ARCHITEKTA MIASTA
DEPARTAMENT PLANOWANIA I
ROZWOJU
GOSPODARCZEGO
URZĘDU MIASTA ŁODZI
ul. Wólczańska 36
90-608 Łódź

**Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji
inwestycji towarzyszącej (jeżeli jest ona objęta tym samym zamierzeniem
inwestycyjnym co inwestycja mieszkaniowa)**

Dla usprawnienia procedury zalecane jest przedłożenie wniosku wraz ze wszystkimi
załącznikami również w wersji elektronicznej (płyta CD, pendrive itp.). Dopuszczalne
formaty plików (PDF, JPG, png). Rozdzielczość grafik nie może być większa niż 150 DPI.

1/2

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U.2024.195), zwanej dalej specustawą, wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej towarzyszącej oraz inwestycji towarzyszącej * dla inwestycji polegającej na:

A. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej **

Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowana przy ul. Gajcego 3 / 5 w Łodzi.

Teren inwestycji jest objęty ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi- Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. Działka o numerach ewidencyjnych 673/1, obręb W-40 (na której planowana jest inwestycja) znajduje się w strefie ogólnomiejskiej w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej jako M3 - „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

Ponadto planowana inwestycja jest objęta ustaleniami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego Uchwałą NR LXXIII/2196/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rokicińska, Tadeusza Gajcego i Zakładowa. Zgodnie z zapisami tego dokumentu działka 673/1, obręb W-40 znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.6U. Według zapisów mpzp podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa usługowa; jako przeznaczenie uzupełniające przewidziano infrastrukturę techniczną.

Ze względu na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybrano tryb realizacji inwestycji mieszkaniowej przewidziany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, uwzględniając aktualne potrzeby społeczne w zakresie mieszkalnictwa w Łodzi oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju tej części miasta.

Obszar objęty inwestycją pełnił dotychczas funkcję produkcyjno-usługowo-biurową, jednak w wyniku zmieniających się uwarunkowań utrzymanie tej funkcji jest niecelowe, a nawet niewskazane. W tym kontekście szczególnie ważne są potrzeby zrównoważonego rozwoju - teren znajduje się na obszarze intensywnej zabudowy jednorodzinnej, w pobliżu lokalnej linii kolejowej (stacja Łódź Andrzejów - Szosa) oraz drogi wojewódzkiej nr 713 (linie autobusowe nr 82A, 82B, 91, 201, 202). Sprzyja to korzystaniu z transportu publicznego, a więc jest korzystne z punktu widzenia harmonijnego rozwoju tej części miasta ograniczeniu kongestii (którą wzmacniałoby pozostawienie funkcji przemysłowej na terenie objętym wnioskowaną inwestycją). Co więcej, w pobliżu, w zasięgu kilkuset metrów znajdują się podstawowe usługi społeczne: sklepy spożywcze, ośrodek zdrowia, filia Miejskiej Biblioteki Publicznej w Łodzi nr 54, kościół Niepokalanego Poczęcia NMP. Przedszkole Miejskie nr 229 sąsiaduje z obszarem objętym inwestycją, podczas gdy Szkoła Podstawowa nr 204 jest nawet dostępna z tej samej ulicy.

Realizacja inwestycji pozwoli na kontynuację rozwijającego się pomyślnie od kilkudziesięciu lat układu urbanistycznego tej części Łodzi (dawny Andrzejów), czemu

sprzyjać będzie również bliskość zieleni publicznej (las). Kontynuowanie funkcji mieszkaniowej na tym obszarze jest **całkowicie zgodne z ustaleniami i wymaganiami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi**.

Zmiana funkcji na terenie objętym inwestycją pozwoli nie tylko na jego lepsze z punktu widzenia interesu społecznego wykorzystanie, ale także na stworzenie nowoczesnego, kameralnego zespołu intensywnej zabudowy mieszkaniowej, który dobrze wpisze się w istniejącą strukturę przestrzenną. Inwestycja, oprócz budowy budynków mieszkalnych o wysokim standardzie zakłada także realizację zielonej przestrzeni społecznej z placem zabaw dla dzieci, zewnętrzną siłownią oraz małą architekturą w postaci ławeczek i atłany, która będzie służyć okolicznym mieszkańcom. Takie działanie **spełnia nadrzędne cele polityki przestrzennej** (określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla jednostki M3), którymi są: podnoszenie jakości życia i zamieszkania oraz kształtowanie, porządkowanie i uzupełnianie struktury przestrzennej.

Zaproponowany układ przestrzenny kreuje półpubliczne wnętrza urbanistyczne (wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny), dający możliwość budowania tożsamości lokalnej przyszłych mieszkańców. Intensywność oraz zróżnicowana typologia zabudowy pozwala na uniknięcie monotonii i przyczynia się do inkluzywności. Wspierają także różnorodność społeczną poprzez oferowanie domów mieszkalnych o zróżnicowanej wielkości powierzchni użytkowej i powierzchni ogródków.

Forma architektoniczna projektowanych budynków objętych inwestycją jest prosta i skromna, korespondująca zarówno z typową, podmiejską zabudową jednorodzinną z II poł. XX w., jak również ze współczesnymi trendami zrównoważonej architektury mieszkaniowej.

na nieruchomości przy ul. Gajcego 3 / 5, 92-320 Łódź
nr działki 673/1 obręb W-40
nr księgi wieczystej: 

B. Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej **
NIE DOTYCZY

na nieruchomości przy ul. _____
nr działki/działek _____ obręb _____
nr księgi wieczystej _____

2. Zawartość wniosku (zgodnie z art. 7 ust. 7 specustawy):

2.1. - ZAŁĄCZNIK NR 1 - Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej), w formie opisowej oraz graficznej

2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

minimalna: **3600 m²**
maksymalna: **3850 m²**

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: **30**

maksymalna: **35**

2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową (należy wskazać minimalne i maksymalne wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art. 3 specustawy):

Inwestycja nie przewiduje przeznaczenia na działalność handlową i usługową (liczba usług w otoczeniu jest wystarczająca dla potrzeb mieszkańców).

2.5. - ZAŁĄCZNIK NR 2 - Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, w formie opisowej oraz graficznej:

Na terenie objętym inwestycją znajduje się zabudowa służąca obecnie celom produkcyjno-usługowo-biurowym. Budynki są ustawione z reguły równolegle do ulicy i połączone układem utwardzonych dojazdów wewnętrznych. Teren jest ogrodzony. Na teren inwestycji prowadzi istniejący zjazd z ul. Gajcego.

Przewiduje się całkowite usunięcie istniejącej zabudowy, oczyszczenie terenu, przebudowę istniejącej instalacji wodociągowej i sanitarnej oraz budowę przyłącza instalacji gazowej, ciepłowniczej i elektrycznej. Budynki znajdujące się na działce będą wyburzone na podstawie odrębnego opracowania, zgodnie z procedurą przewidzianą przez Prawo Budowlane.

Inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej, wraz z ogródkami w parterach, zlokalizowanymi w dwóch rzędach wzdłuż wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego. Na terenie powstaną parkingi, dwa miejsca składowania odpadów, przestrzeń społeczna. Nie przewiduje się istotnych zmian ukształtowania terenu.

Przewiduje się wykorzystanie istniejącego zjazdu z ulicy Gajcego.

W części południowo-wschodniej działki przewidziano zieloną przestrzeń społeczną, służącą jako miejsca spotkań i rekreacji. Obejmuje ona obszerny, wygrodzony plac zabaw dla dzieci (zaprojektowany zgodnie z wymaganiami warunków technicznych), ogólnodostępną siłownię zewnętrzną oraz małą architekturę.

Bilans terenu w zakresie powierzchni utwardzonych, zielonych oraz powierzchni zabudowy (załącznik nr 4 oraz nr 8.7).

Zgodnie z Rozdziałem 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w załączniku nr 2 pokazuje się proponowane uzbrojenie terenu.

2.6. - ZAŁĄCZNIK NR 3 - Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu, w formie opisowej oraz graficznej:

Na terenie objętym inwestycją przewiduje się:

instalacje wodociągową, kanalizacji sanitarnej, instalacji gazowej oraz elektrycznej. Ze względu na zakres inwestycji przewiduje się przebudowę istniejącej instalacji wodociągowej i sanitarnej oraz budowę przyłącza instalacji gazowej, ciepłowniczej i elektrycznej. Instalacje poza zakresem terenu objętego wnioskiem realizowane według odrębnego opracowania.

Zgodnie z Rozdziałem 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach

w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w załączniku nr 3 zawarte zostało proponowane uzbrojenie terenu.

1. Instalacja wodociągowa

Dla potrzeb planowanej zabudowy woda będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej.

Dla inwestycji uzyskano potwierdzenie możliwości przyłączenia do sieci wydaną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **nr IT.424.2605.2025.AO1 z dnia 09.10.2025 r.**

2. Kanalizacja sanitarna

Ścieki bytowe z projektowanych budynków będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej.

Dla inwestycji uzyskano potwierdzenie możliwości przyłączenia do sieci wydaną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **nr IT.424.2605.2025.AO1 z dnia 09.10.2025 r.**

3. Kanalizacja deszczowa

Wody opadowe z dachów projektowanych budynków oraz z terenów utwardzonych będą retencjonowane na terenie powierzchniowo wraz z infiltracją do gruntu, w przypadku braku technicznej możliwości zastosowania ww. formy retencji, zostaną przewidziane urządzenia opóźniające odpływ i zapewniające możliwie największy stopień infiltracji do gruntu. Zgodnie z dokumentem wydanym przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.:

nr IT.424.2605.2025.AO1 z dnia 09.10.2025r.

4. Instalacja C.O.

Projektowane budynki będą ogrzewane z miejskiej sieci ciepłowniczej. Źródło ciepła systemowego zostanie zapewnione poprzez projektowane przyłącza ciepłownicze oraz nową instalacji podziemną ciepła miejskiego.

Dla inwestycji została wydana możliwość przyłączenia do sieci ciepłowniczej przez Veolia energia Łódź S.A. nr **VECP/HRSR/HZ/O/2026/0007 z dnia 19.01.2026r.**

5. Instalacja gazowa

Instalacja gazowa na cele bytowe może być również służyć do zasilania indywidualnych pieców gazowych. Przewiduje się nowoprojektowane przyłącze (wg odrębnego opracowania). Dla inwestycji został wydany dokument o **nr WJ00/0000105467/00001/2025/00000 z dnia 16.09.2025 r.**

potwierdzający możliwość podłączenia do sieci gazowej przez Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowy w Łodzi.

6. Instalacja elektroenergetyczna

Budynki objęte inwestycją będą zasilane w energię elektryczną z projektowanego przyłącza (wg odrębnego opracowania) przez nową doziemną instalację energetyczną. Dla inwestycji uzyskano zapewnienie dostaw energii o **nr 25-D7/WZD/00646/ z dnia 05.09.2025 r.** potwierdzające możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź.

2.7. Charakterystyka inwestycji obejmująca określenie:

- A.** maksymalnego zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

woda z wodociągu miejskiego	do 3,42 dm ³ /s
z ujęcia własnego	nie dotyczy
ścieki do kanalizacji miejskiej	do 3,42 dm ³ /s
do zbiorników bezodpływowych (szambo)	nie dotyczy
do oczyszczalni na terenie inwestycji	nie dotyczy
gaz do celów bytowych (kucharki gazowe)	do 26 m ³ /h
do celów grzewczych	nie dotyczy
ciepło z sieci miejskiej	do 356 kW
z własnego źródła ciepła	nie dotyczy
energia elektryczna z sieci miejskiej	do 900 kW
inne media	nie dotyczy
sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów:	

Ścieki i odpady

Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej zgodnie z promesą potwierdzającą możliwość przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **nr IT.424.2605.2025.AO1 z dnia 09.10.2025 r.**

Wody opadowe będą retencjonowane na terenie powierzchniowo wraz z infiltracją do gruntu, w przypadku braku technicznej możliwości zastosowania ww. formy retencji, zostaną przewidziane urządzenia opóźniające odpływ i zapewniające możliwie największy stopień infiltracji do gruntu zgodnie z dokumentem wystawionym przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **nr IT.424.2605.2025.AO1 z dnia 09.10.2025 r.**

Odpady stałe będą usuwane z terenu inwestycji zgodnie z regulaminem utrzymywania porządku i czystości na terenie Miasta Łodzi.

Liczba miejsc parkingowych dla maksymalnej i minimalnej liczby mieszkań czy powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową:

- na lokal mieszkalny **3 miejsca postojowe**
- na budynek mieszkalny jednorodzinny (w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne) **nie dotyczy**
- na każde rozpoczęte 100 m² pow. całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą **nie dotyczy**
- na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową **nie dotyczy**

Liczba miejsc postojowych:

Miejsca (stanowiska) postojowe zaprojektowano zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami wynikającymi z projektowanej liczby budynków mieszkalnych. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2024 r. (DZ.U. z 2024 r. poz. 195) określa wymogi w tym zakresie, o ile gmina nie ustali Lokalnych Standardów Urbanistycznych. Ponieważ miasto Łódź posiada ww. standardy, to liczbę miejsc postojowych zaprojektowano zgodnie z wymaganiami wynikającymi z uchwały nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. z późniejszymi zmianami w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi, dotyczącymi

terenów zurbanizowanych poza Obszarem Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej.

Łączna liczba miejsc (stanowisk) postojowych zlokalizowanych na terenie inwestycji dla potrzeb projektowanej zabudowy mieszkaniowej, przy wymaganym współczynniku min. 3,0 MP na lokal mieszkalny wynosi od 90 do 105, w tym 91 miejsc postojowych zlokalizowanych jest na terenie inwestycji, a pozostałe 14 miejsc postojowych to garaże. Maksymalna pow. użytkowa miejsc postojowych wynosi 1331 m².

B. - ZAŁĄCZNIK NR 4 - planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

Sposób zagospodarowania terenu:

Inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej, zlokalizowanych w dwóch rzędach wzdłuż wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, które uzupełniają parkingi, dwa miejsca składowania odpadów, przestrzeń społeczną oraz tereny zielone.

Od strony ul. Gajcego znajduje się wjazd na teren inwestycji wraz z częścią miejsc postojowych. Pozostałe miejsca postojowe zlokalizowano wzdłuż drogi wewnętrznej między budynkami.

W części południowo-zachodniej przewidziano zieloną przestrzeń społeczną, służącą jako miejsca spotkań i rekreacji. Obejmuje ona obszerny, wygradzony plac zabaw dla dzieci (zaprojektowany zgodnie z wymaganiami warunków technicznych), ogólnodostępną siłownię zewnętrzną oraz małą architekturę.

Wejścia do budynków mieszkalnych znajdują się od strony północno-zachodniej, w zależności od ich układu względem komunikacji wewnętrznej.

Sposób zagospodarowania terenu wraz z układem komunikacyjnym przedstawiono w załączniku nr 4.

Nie przewiduje się istotnych zmian ukształtowania terenu. Zachowane zostaną istniejące spadki terenu oraz poziom gruntu. Poziomy wejść zaprojektowane zostaną w odniesieniu do istniejących poziomów terenu.

Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu:

Inwestycja będzie realizowana jednoetapowo.

Charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:

Inwestycja obejmuje zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej, które są podobne pod względem układu przestrzennego i formy architektonicznej. Ma to służyć osiągnięciu wrażenia porządku i harmonijnej przestrzeni. Różnice między budynkami dotyczą przede wszystkim wielkości oraz sposobu grupowania, który dostosowano do układu urbanistycznego zespołu. Budynki mieszkalne zostały zaprojektowane na rzucie zbliżonym do prostokąta z umieszczonym wewnątrz układem komunikacji pionowej i dostępem do ogródków od strony południowo-wschodniej.

w tym:

a) przeznaczenie budynku/ budynków:
funkcja mieszkalna jednorodzinna

b) parametry projektowanej inwestycji (***minimum i maksimum):

- powierzchnia terenu inwestycji **9771 m²**
z podziałem na:
 - powierzchnię zabudowy*** **min. 2245 m², max. 2494,2 m²**
(od 22,9 % do 25,55 % powierzchni terenu inwestycji)
 - powierzchnie utwardzone*** **min. 2950 m², max. 3198,8 m²**
(od 30,1 % do 32,75 % powierzchni terenu inwestycji)
 - powierzchnię biologicznie czynną*** **min. 3830 m², max. 4078 m²**
(od 39,2 % do 41,8 % powierzchni terenu inwestycji)
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycji mieszkaniowej **41,8 %**
- wysokość zabudowy*** **min. 5,8m, max. 6,41 m**
- liczba kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem)** **min. 1, max. 2**
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych*** **płaski, min. 0,5%, max. 2%**
- kubatura *** **min. 15 000 m³, max. 16 100 m³**
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) *** **NIE DOTYCZY**
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia*** **min. 90, max. 105, (min. 1125 m², max. 1331 m²)**

Uzupełnieniem charakterystyki w formie opisowej winna być także charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej, w tym przedstawiona np. na mapie do celów lokalizacyjnych.

Pozostałe dane oraz potwierdzenie ich zgodności lub braku zgodności z parametrami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub warunkami technicznymi naniesionymi w części graficznej na zał. nr 4.

Powierzchnie w/w są zgodne z zapisami z Rozdziału 3 Art.17.4, 4a, 4b, 4c,4d oraz Art.17.6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Ostateczna liczba miejsc (stanowisk) postojowych będzie wynikała z zaprojektowanej liczby mieszkań, przy możliwym zapewnieniu określonej liczby miejsc dodatkowych. Wszystkie miejsca postojowe będą dostępne niezależne.

UWAGA: Przedstawione powyżej parametry mają charakter szacunkowy i zostaną ostatecznie doprecyzowane na etapie projektu budowlanego.

C. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji 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 oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):

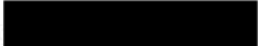
Zgodnie z rozporządzeniem RM z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz.

1839) oraz zmieniającego to rozporządzenie rozporządzeniem z dnia 10 sierpnia 2023 r. (Dz. U. 2023 poz. 1724) projektowana inwestycja nie jest jako inwestycją mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2.8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją z podziałem a inwestycję mieszkaniową i inwestycję towarzyszącą:

Działka Inwestora:

nr działki 673/1 obręb W-40

nr księgi wieczystej: 

Nie projektuje się inwestycji towarzyszącej.

2.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 specustawy:

NIE DOTYCZY

2.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 specustawy, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona:

NIE DOTYCZY

2.11. - ZAŁĄCZNIK NR 5 - Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w formie opisowej i graficznej – jako fragment wyrysu z planu miejscowego dotyczącego inwestycji:

Planowana inwestycja jest objęta ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego Uchwałą NR LXXIII/2196/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rokicińska, Tadeusza Gajcego i Zakładowa. Zgodnie z zapisami tego dokumentu działka 673/1, obręb W-40 znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.6U.

Parametry i wskaźniki zabudowy określa §12 i §21 ww. MPZP.

Fragment Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego z oznaczeniem projektowanej inwestycji:

§ 12. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą budynków nowych lub ich części:

1) dla samochodów osobowych – minimum:

a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce do parkowania na każde mieszkanie,

*§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.1U i **9.6U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.*

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.
3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 0,2, maksimum 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) dachy budynków usługowych - płaskie,
 - b) dachy pozostałych budynków - płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°,
 - c) wysokość budynków usługowych: - w strefie kształtowania zabudowy III, oznaczonej na rysunku planu - minimum 6,0 m, maksimum 11,0 m, - w pozostałym obszarze - maksimum 8,5 m,
 - d) wysokość pozostałych budynków - maksimum 6,0 m.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2 000 m².
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki - minimum 2 000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki - minimum 35,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 85-90°

Teren inwestycji znajduje się poza obszarem parku kulturowego ul. Piotrkowskiej, zatem planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą. Na obszarze inwestycji nie występuje plan ogólny, zgodnie z tym inwestycja odnosi się wyłącznie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z zapisami art. 5 ust. 3 i 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących), a jego zgodność przedstawiona jest w poniższej tabeli.

TABELA ZGODNOŚCI INWESTYCJI Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

§ 12. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą budynków nowych lub ich części:	ZGODNOŚĆ
1) dla samochodów osobowych - minimum:	2 miejsca
a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - 1 miejsce do parkowania na każde mieszkanie,	postojowe na każde mieszkanie
§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.1U i 9.6U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.	BRAK ZGODNOŚCI
	Przeznaczenie terenu -

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.	zabudowa jednorodzinna
3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: 1) wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,	ZGODNOŚĆ Pow. zabudowy działki – 25,5%
b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 0,6,	ZGODNOŚĆ Intensywność zabudowy – 0,51
c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;	ZGODNOŚĆ Pow. biologicznie czynna – 41,8%
2) parametry kształtowania zabudowy: a) dachy budynków usługowych – płaskie, b) dachy pozostałych budynków – płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°,	ZGODNOŚĆ Dach płaski
c) wysokość budynków usługowych: - w strefie kształtowania zabudowy III, oznaczonej na rysunku planu – minimum 6,0 m, maksimum 11,0 m, - w pozostałym obszarze – maksimum 8,5 m, d) wysokość pozostałych budynków – maksimum 6,0 m.	CZĘŚCIOWA ZGODNOŚĆ Max. wysokość budynków – 6,41 m
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2 000 m ² . 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: 1) powierzchnię działki – minimum 2 000 m ² ; 2) szerokość frontu działki – minimum 35,0 m; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85-90°	ZGODNOŚĆ

PODSUMOWANIE ZGODNOŚCI Z MZPZ

- zgodność w zakresie liczby miejsc postojowych dla wnioskowanej funkcji
- brak zgodności funkcji
- zgodność wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy
- minimalne przekroczenie dopuszczalnej wysokości (0,41 m) dla budynków „innych niż usługowe”, przy braku przekroczenia ogólnego maksimum wysokości (11,0 m) dla zabudowy
- częściowe niedotrzymanie obowiązującej linii zabudowy (od strony płn.-zach.)

2.12. - ZAŁĄCZNIK NR 6 - Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 specustawy, dla których należy dołączyć dokumenty potwierdzające możliwość zastosowania wyjątku, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, w formie opisowej

i graficznej – jako fragment wyrysu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczącego inwestycji:

Teren inwestycji jest objęty ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi- Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.. Działka o numerze ewidencyjnym 673/1, obręb W-40 (na której planowana jest inwestycja) znajduje się w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej jako M3 – „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

*Planowana inwestycja jest **niesprzeczna** ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi. W zakresie: nadrzędnych celów polityki przestrzennej, funkcji, struktury przestrzennej, kształtowania prawidłowych relacji z terenami sąsiadującymi, kształtowania zieleni, wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, wysokości nowej zabudowy, struktury podziałów własnościowych, komunikacji, polityki parkingowej oraz działań operacyjnych planowana inwestycja jest całkowicie zgodna z ustaleniami i wymaganiami ww. dokumentu.*

TABELA ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI

FUNKCJA	
DOPUSZCZALNA: <i>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej.</i>	ZGODNOŚĆ <i>Przeznaczenie terenu zabudowa jednorodzinna</i>
DOPUSZCZALNA Z OGRANICZENIAMI: <i>1.Zabudowa usług handlu – jedynie o powierzchni sprzedażowej poniżej 1000m2</i> <i>2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wyłączenie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.</i>	NIE DOTYCZY
STRUKTURA PRZESTRZENNA	
<i>Kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych z dbałością o elementy kompozycji takie jak: dominanty, osie widokowe, otwarcia, zamknięcia, narożniki.</i>	ZGODNOŚĆ
KSZTAŁTOWANIE PRAWIDŁOWYCH RELACJI Z TERENAMI SĄSIADUJĄCYMI	
<i>1.Kreowanie połączeń z układem zewnętrznym: komunikacyjnych i kompozycyjnych, w tym z terenami aktywnymi przyrodniczo.</i> <i>2.Na granicy struktur zurbanizowanych – możliwość „kończenia” struktury zabudowy ciągiem komunikacyjnym, zapewniając dostęp do terenów o dużej wartości przyrodniczej lub wysokich walorach krajobrazowych.</i>	ZGODNOŚĆ
KSZTAŁTOWANIE ZIELENI	
<i>1.Zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż 1000 m – do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub terenów otwartych.</i>	ZGODNOŚĆ <i>Park w odległości 650 m</i>

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW		
Pow. Biologicznie czynna	min. 25%	ZGODNOŚĆ Pow. Biologicznie czynna 41,8%
Intensywność zabudowy	max. Dla zabudowy: szeregowej 0,9, bliźniaczej 0,7, wolnostojącej 0,5	ZGODNOŚĆ Intensywność zabudowy szeregowej i bliźniaczej 0,51
WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY		
Maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 10,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 20 m, z wyjątkiem obszarów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 9 m.		ZGODNOŚĆ Wysokość nowej zabudowy – 6,41 m
POLITYKA PARKINGOWA		
Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom mieszkalny		ZGODNOŚĆ 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie

PODSUMOWANIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI

- całkowita zgodność z ustaleniami studium w zakresie funkcji i parametrów zabudowy

2.13. - ZAŁĄCZNIK NR 7 - Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy, w formie opisowej i graficznej, obrazującej wymagane odległości, o których mowa w Lokalnych standardach urbanistycznych (uchwała nr LXXVI/2076/18, z późn. zm.)

- Uchwała nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi,
- Uchwała nr III/59/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi,
- Uchwała nr XXXIII/1093/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 02 grudnia 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi,
- Uchwała nr LX/1810/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi,
- Uchwała nr LXXIII/2191/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 marca 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi,
- Uchwała nr LXXXVI/2608/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi.

Zgodnie z Rozdziałem 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących mówiącej o standardach lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz zgodnie z Uchwałą nr LXXVI/2076/18, wykazuje się zgodnie z treścią:

Art. 17.1.1) inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd z ul. Gajcego;

Art. 17.1.2) zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej zgodnie z potwierdzeniem możliwości przyłączenia wystawionym przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: nr IT.424.2605.2025.AO1 z dnia 09.10.2025 r.

Art. 17.1.3) zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej zgodnie z zapotrzebowaniem wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź nr 25-D7/WZD/00646/ z dnia 05.09.2025 r.

Art. 17.2.1) najbliższy przystanek komunikacyjny znajduje się w odległości 50 m od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej; (zgodnie z Uchwałą nr LXXVI/2076/18, o odległości nie większej niż 250 m, ust. 2.1.1));

Art. 17.2.2) najbliższa szkoła podstawowa znajduje się w odległości nie przekraczającej 210 m od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej i jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci nie mniej niż 7% liczby mieszkańców planowanej inwestycji (zgodnie z Uchwałą nr LXXVI/2076/18, o odległości nie większej niż 750 m, ust. 2.1.2));

Art. 17.3. Dołącza się zaświadczenie nr DEP-Ed-I.0124.20.25 o możliwości przyjęcia uczniów wydane przez Wydziału Edukacji;

Art. 17.4. Zarówno na terenie inwestycji jak i w odległości nie przekraczającej 650 m od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej zlokalizowane są urządzone tereny wypoczynku, rekreacji i sportu. W celu zapewnienia wskaźnika wynoszącego 4 m² terenu na mieszkańca, inwestycja powinna posiadać co najmniej 512 m² terenu rekreacji. Powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku na obszarze inwestycji wynosi 515,9 m². W odległości 650 m znajduje się Park pod Sosnami oraz las (zgodnie z Uchwałą nr LXXVI/2076/18, o odległości nie większej niż 750 m i o iloczynie planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m², ust. 2);

Art. 17.4a.1) powierzchnia biologicznie czynna wynosi 41,8 % powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym 12 % powierzchni biologicznie czynnej stanowi ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzone teren wypoczynku, rekreacji oraz sportu. W obrębie 650 m od inwestycji znajduje się teren rekreacji w postaci Parku pod Brzozami oraz lasu;

Art. 17.4a.2) Nie dotyczy. Minimalna liczba miejsc postojowych określona jest w ust. 3.1.1 Uchwały nr LXXVI/2076/18;

Art. 17.4b. Nie dotyczy;

Art. 17.4c. Spełnia się warunków ust. 4;

Art. 17.4d. Nie dotyczy. Projektowana inwestycja znajduje się poza obszarem zabudowy śródmiejskiej;

Art. 17.5. Spełnienie wymogów opiera się o infrastrukturę planowaną do realizacji;

Art. 17.6. Budynki nie przekraczają 7 kondygnacji nadziemnych (zgodnie z Uchwałą nr LXXVI/2076/18, o odległości nie wyższe 7 kondygnacji nadziemnych, ust. 3);

Art. 17.7. Nie dotyczy. Inwestycja zgodna z wymaganiami opisanymi w ust. 3 Uchwały nr LXXVI/2076/18;

Art. 17.8. Miasto Łódź na dzień składania wniosku tj. 2026 rok, wg danych

zamieszczonych na stronie Głównego Urzędu Statystycznego wynosi 655 279 tys. mieszkańców;

Art. 17.9. Przy proponowanej max. pow. mieszkań 3 850 m², liczba mieszkańców na inwestycję to ok. 138 osób, przy wskaźniku ilorazu powierzchni użytkowej i wskaźniku 28 m²;

Art. 17.10. Wszystkie odległości podane w ust. 2 i 4 liczone są od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej ciągiem pieszym lub pieszo-jezdnym. Mapa odległości obiektów o których mowa w Rozdziale 3 znajduje się na zał. nr 7;

Art. 17.11. Wszystkie opisywane odległości obiektów znajdują się na terenie gminy, w której przewiduje się realizację inwestycji;

Art. 18 Inwestycja mieszkaniowa spełnia wymogi o których mowa w Art. 17 ust. 2 pkt. 2 lit. A i b;

Art. 19.1. Gmina posiada lokalne standardy urbanistyczne dla Miasta Łodzi w Uchwale nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. Inwestycja spełnia wymogi określone w lokalnych standardach urbanistycznych dla Miasta Łodzi;

Art. 19.2. Nie dotyczy, odległości oraz liczba kondygnacji inwestycji mieszczą się w standardach opisanych w Uchwale nr LXXVI/2076/18 w ust. 3;

Art. 19.3. Inwestycja posiada 3 miejsca postojowego na mieszkanie, czyli 105 miejsc postojowych niezależnych na 35 lokali mieszkalnych wg. standardów urbanistycznych Uchwały nr LXXVI/2076/18 / Uchwały nr LXXIII/2191/23 z dnia 15 marca 2023 r. ust. 3.1.4);

Paragrafy nie uwzględnione w Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z Uchwały nr LXXVI/2076/18 z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi:

§2.4. Nie dotyczy, w odległości 250 m od budynków objętych inwestycją nie ma budynków przekraczających 7 kondygnacji;

§2.5. Nie dotyczy, projektuje się tylko inwestycję mieszkaniową;

§4.1. Inwestycja posiada dostęp do sieci ciepłowniczej i potwierdzona jest możliwość jej przyłączenia przez Veolia Energia Łódź S.A. nr VECP/HRSR/HZ/O/2026/0007 z dnia 19.01.2026r., Możliwość dostępu uwzględniona jest na zał. 2 i 3;

§4.2. Nie dotyczy, projektuje się tylko inwestycję mieszkaniową.

Załączniki do wniosku:

	Do wniosku dołączam zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy	Liczba
ZAŁĄCZNIK NR 1	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawienie na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej)	1
ZAŁĄCZNIK NR 1A	Granice terenu objętego wnioskiem wraz z oddziaływaniem obiektu (przedstawienie na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej)	1
ZAŁĄCZNIK NR 2	Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu	1
ZAŁĄCZNIK NR 3	Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu	1
ZAŁĄCZNIK NR 4	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych	1
ZAŁĄCZNIK NR 5/5A	Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	1
ZAŁĄCZNIK NR 6	Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, karta terenu AG1	1
ZAŁĄCZNIK NR 6A	Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego	1
ZAŁĄCZNIK NR 7	Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy), obrazującej wymagane odległości, o których mowa w Lokalnych standardach urbanistycznych (uchwała nr LXXVI/2076/18, z późn. zm.). Potwierdzenie odległości zawartych w lokalnych standardach urbanistycznych	1

Załącznik nr 8.1-8.23	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności: ● informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu ● informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej ● informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu ● informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu ● informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi ● wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej	1
Załącznik nr 9	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 (specustawy).	1
Załącznik nr 10	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 (specustawy).	NIE DOTYCZY
Załącznik nr 11	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 (specustawy).	NIE DOTYCZY
Załącznik nr 12	Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą 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 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479).	NIE DOTYCZY
Załącznik nr 13	Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 (specustawy), o ile zostało zawarte.	NIE DOTYCZY
Załącznik nr 14	Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną: ● spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub	1

	● jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień).	
Załącznik nr 15	Pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17 zł) o ile jest wymagane.	1
Załącznik nr 16	Wersja cyfrowa wniosku w jednym pliku, na płycie CD itp., pozbawiona danych osobowych (zanonimizowana), do opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP), w rozdzielczość maks. do 150 DPI	1
Załącznik nr 17	Dodatkowe załączniki do wniosku	1

* Niepotrzebne skreślić

** Uzupełnić jeśli dotyczy

.....



Podpis wnioskodawcy

W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku, organ wzywa wnioskodawcę, w trybie art. 7 ust. 9 specustawy do uzupełnienia braków, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

Ilekoć we wniosku mowa o „specustawie” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

L* ZGODA NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH W POSTACI NUMERU TELEFONU I ADRESU POCZTY ELEKTRONICZNEJ

Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. a ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) **wyrażam zgodę** na przetwarzanie moich danych osobowych w postaci:

- ☐ adresu poczty elektronicznej *
- ☐ numeru telefonu *

w celu usprawnienia procesu komunikacji z inwestorem/pełnomocnikiem inwestora.

Wiem, że podanie danych jest dobrowolne oraz, że mam prawo kontroli przetwarzania swoich danych osobowych, prawo dostępu do treści tych danych, ich sprostowania, usunięcia

lub ograniczenia przetwarzania oraz o prawo wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania.

Zostałam/em poinformowana/y o przysługującym mi prawie do cofnięcia zgody, w dowolnym momencie, w formie, w jakiej została ona wyrażona. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

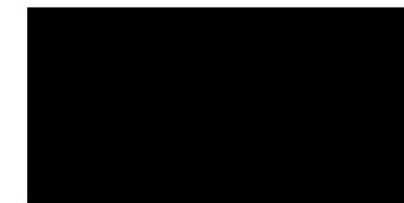
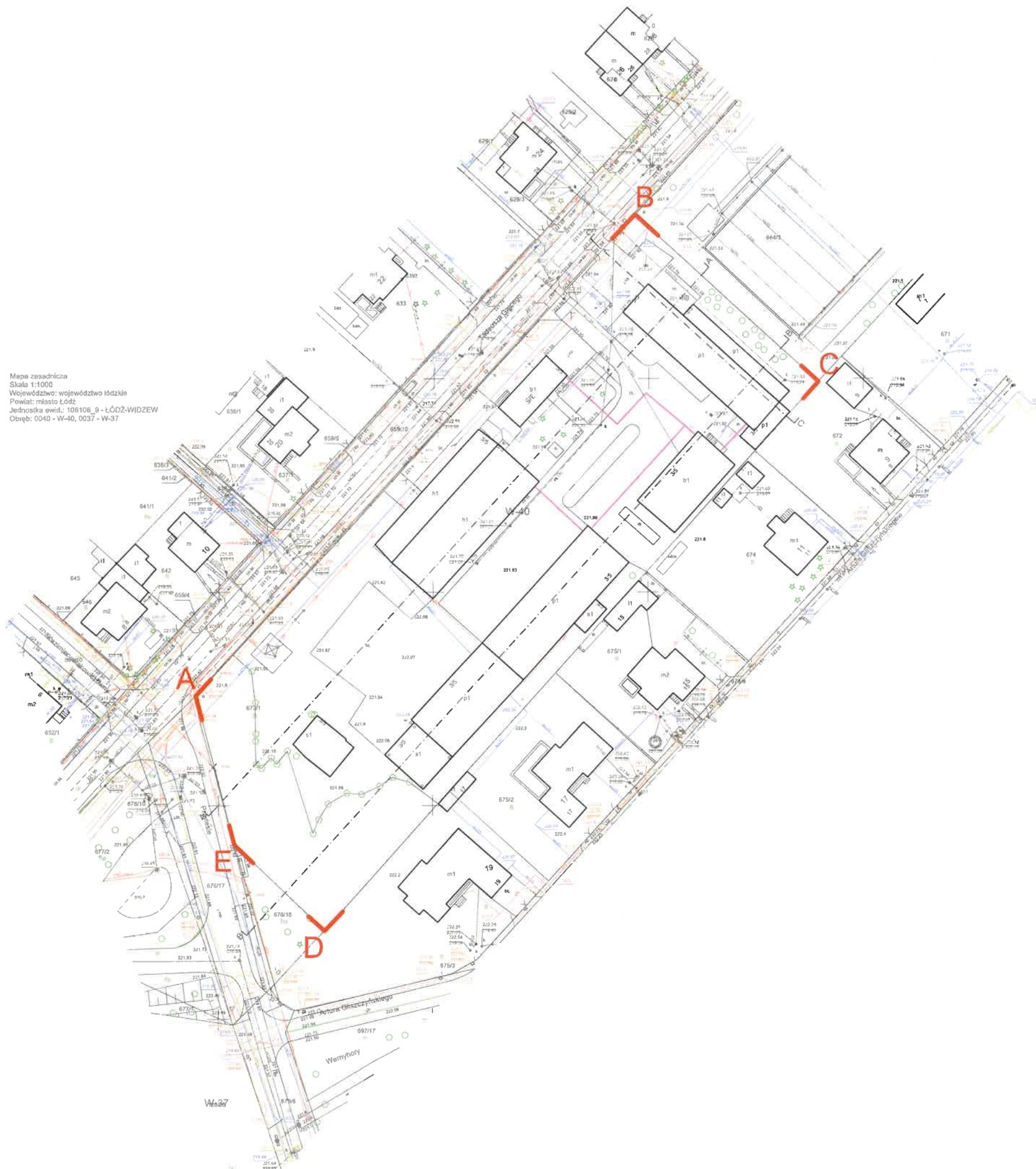


Data i podpis wnioskodawcy / pełnomocnika

* Właściwe zaznaczyć



Mapa zasadnicza
Skala 1:1000
Województwo: województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewid.: 106106_9 - ŁÓDŹ-WIDZEW
Obręb: 0040 - W-40, 0037 - W-37



OZNACZENIA PRZYJĘTE NA RYSUNKACH:

 zakres terenu objętego wnioskiem

Inwestycja: ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH

Adres: Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1,
obwód: W-40

ZAŁĄCZNIK NR 1

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
SKALA 1:1000



Mapa zasadnicza
Skala 1:1000
Województwo: województwo łódzkie
Powiat: miasto łódź
Jednostka ewid.: 106106_9 - ŁÓDŹ-WIDZEW
Obręb: 0040 - W-40, 0037 - W-37



OZNACZENIA PRZYJĘTE NA RYSUNKACH:

- zakres terenu objętego wnioskiem
- liczba kondygnacji
- obszar inwestycji
- granice i numery działek
- obszar oddziaływania obiektu
- bud. projektowany - obrys budynku na wysokości 1m nad poziomem terenu przy budynku (obrys zew.)
- nadwieszenie projektowanego budynku
- istniejące budynki

Inwestycja: ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH

Adres: Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1,
obwód: W-40

Załącznik nr 1A

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM WRAZ
Z ODDZIAŁYWANIEM OBIEKTU, SKALA 1:1000



Mapa zasadnicza
Skala 1:1000
Województwo: województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewid.: 106106_9 - ŁÓDŹ-WIDZEW
Obręb: 0040 - W-40, 0037 - W-37



OZNACZENIA PRZYJĘTE NA RYSUNKACH:

- zakres terenu objętego wnioskiem
- obszar inwestycji
- liczba kondygnacji
- bud. projektowany - obrys budynku na wysokości 1m nad poziomem terenu przy budynku (obryszew.)
- granice i numery działek
- zabudowa do usunięcia
- nadwieszenie projektowanego budynku
- istniejące budynki
- proj. plac zabaw
- projektowana kostka betonowa
- projektowane utwardzenia - ciąg pieszo-jezdny
- projektowane utwardzenia - ciąg pieszy
- płyty betonowe ażurowe
- proj. powierzchnia biologicznie czynna - zieleni - trawnik - teren ogólnodostępny
- proj. powierzchnia biologicznie czynna - ogródki indywidualne
- istniejące drzewa
- drzewa do usunięcia
- projektowane miejsce składowania odpadów
- PROPONOWANE INSTALACJE**
- proponowana instalacja wodociągowa
- proponowana instalacja gazowa
- proponowana instalacja elektryczna
- proponowana instalacja kanalizacji sanitarnej
- proponowana instalacja kanalizacji deszczowej ze zbiornikami retencyjnymi
- proponowana instalacja ciepłownicza

Inwestycja: ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH

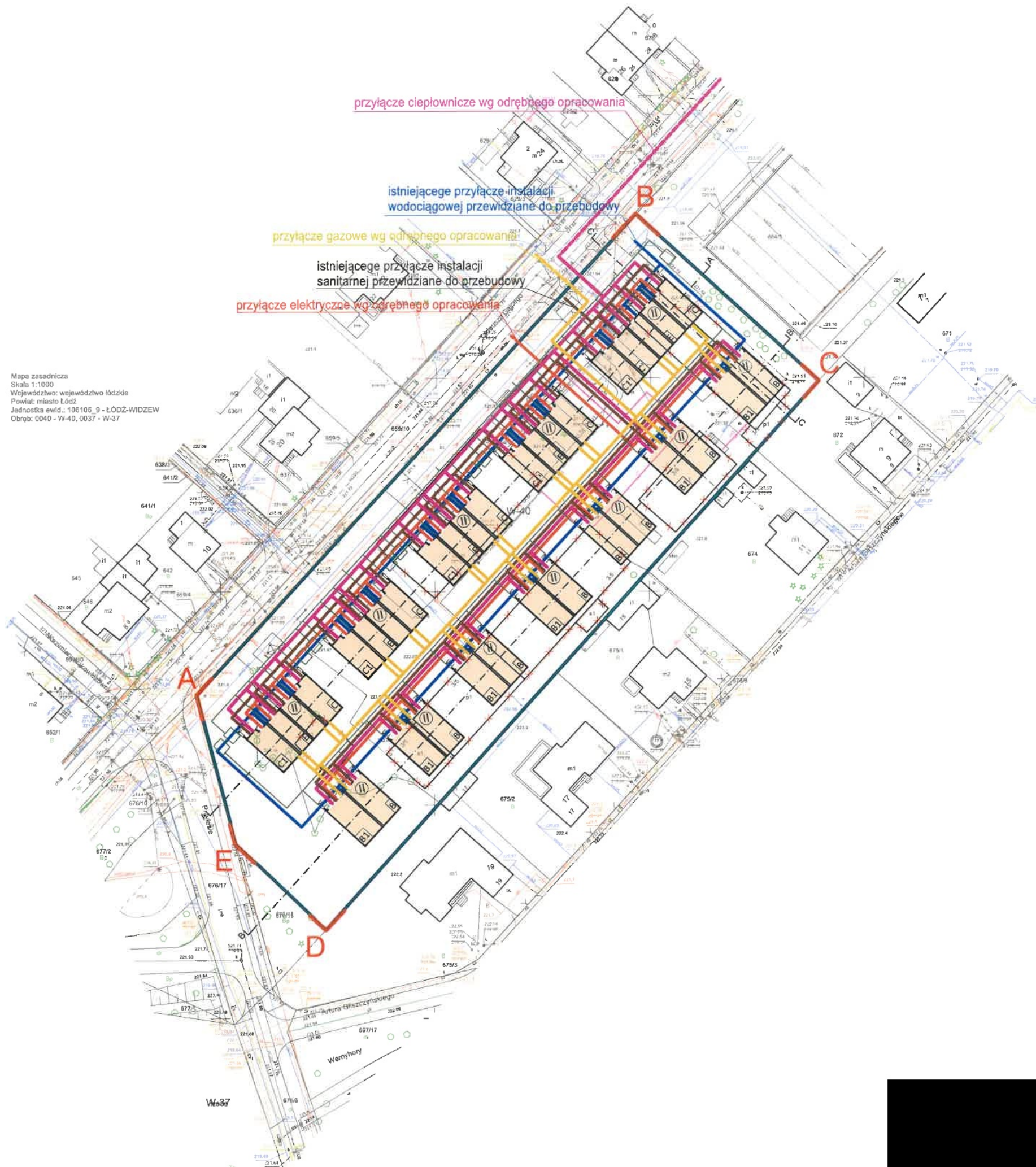
Adres: Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1,
obręb: W-40

ZAŁĄCZNIK NR 2

OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE
ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU; SKALA 1:1000



Mapa zasadnicza
Skala 1:1000
Województwo: województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewid.: 106106_9 - ŁÓDŹ-WIDZEŹ
Obręb: 0040 - W-40, 0037 - W-37



OZNACZENIA PRZYJĘTE NA RYSUNKACH:

- zakres terenu objętego wnioskiem
- obszar inwestycji
- liczba kondygnacji
- bud. projektowany - obrys budynku na wysokości 1m nad poziomem terenu przy budynku (obrys zew.)
- granice i numery działek
- zabudowa do usunięcia
- nadwieszenie projektowanego budynku
- istniejące budynki
- PROPONOWANE INSTALACJE**
- proponowana instalacja wodociągowa
- proponowana instalacja gazowa
- proponowana instalacja elektryczna
- proponowana instalacja kanalizacji sanitarnej
- proponowana instalacja ciepłownicza

Inwestycja: **ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH**
Adres: Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 3
ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI Z UZBROJENIEM TERENU
SKALA 1:1000

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000
Województwo: województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewid.: 106106_9 - ŁÓDŹ-WIDZEW
Obręb: 0040 - W-40, 0037 - W-37



OZNACZENIA PRZYJĘTE NA RYSUNKACH:

- zakres terenu objętego wnioskiem
- obszar inwestycji
- liczba kondygnacji
- bud. projektowany - obrys budynku na wysokości 1m nad poziomem terenu przy budynku (obryszew.)
- granice i numery działek
- nadwieszenie projektowanego budynku
- PZ proj. plac zabaw
- projektowana kostka betonowa
- projektowane utwardzenia - ciąg pieszo-jezdny
- projektowany ciąg pieszy
- płyty betonowe ażurowe
- miejsce postojowe
- proj. powierzchnia biologicznie czynna - zieleni - trawnik - teren ogólnodostępny
- proj. powierzchnia biologicznie czynna - ogródki indywidualne
- istniejące drzewa
- projektowane drzewa
- projektowana zieleni niska
- M.S.O. projektowane miejsce składowania odpadów
- projektowana altana
- projektowana ścieżka sensoryczna
- projektowana ławka
- projektowany śmietnik
- projektowana lampa

OZNACZENIA WEJŚĆ, WJAZDÓW DO BUDYNKÓW, NA DZIAŁKĘ:

- wjazd na działkę (brama wjazdowa)
- wejście na działkę (furtka)
- wejście do budynku
- wjazd do garażu - wrota garażowe

BILANS TERENU DLA KONCEPCJI:		
POW. TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM	9 771 m ²	100%
POW. ZABUDOWY	2 494,2 m ²	25,5%
POW. UTWARDZONA złożona z:	3 198,8 m ²	32,7%
POW. CIĄGU PIESZO-JEJDNego	2 434,3 m ²	
POW. CIĄGU PIESZEGO	130,0 m ²	
PLACU ZABAW	96,5 m ²	
POW. MIEJSC POSTOJOWYCH AŻUROWYCH	1076:2 = 538 m ²	
POW. BIOL. CZYNNNA złożona z:	4 078 m ²	41,8%
POW. BIOL. CZYNNNA OGÓLNODOSTĘPNA	524,4 m ²	
POW. BIOL. CZYNNNA OGRÓDKÓW INDYWIDUALNYCH	3018,6 m ²	
POW. MIEJSC POSTOJOWYCH AŻUROWYCH	1076:2 = 538 m ²	
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENIE: 91		
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAZACH: 14		
POW. UŻYTKOWA MIEJSC POSTOJOWYCH: 1 131 m ²		

Inwestycja: ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres: Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 4
PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU
SKALA 1:1000



OZNACZENIA PRZYJĘTE NA RYSUNKACH:

- zakres terenu objętego wnioskiem
- obszar inwestycji
- bud. projektowany - obrys budynku na wysokości 1m nad poziomem terenu przy budynku (obrys zew.)
- granice i numery działek
- nadwieszenie projektowanego budynku

Inwestycja: ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres: Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 5
ZAKRES ZGODNOŚCI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:1000

UCHWAŁA NR LXXIII/2196/23 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 15 MARCA 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rokicińskiej, Tadeusza Gajcego i Zakładowej	
§ 12. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą budynków nowych lub ich części: 1) dla samochodów osobowych minimum: a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - 1 miejsce do parkowania na każde mieszkanie.	ZGODNOŚĆ 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie
§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.1U i 9.6U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu. 2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.	BRAK ZGODNOŚCI Przeznaczenie terenu - zabudowa jednorodzinna
3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: 1) wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%, b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 0,6,	ZGODNOŚĆ Pow. zabudowy działki - 25,5%
c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;	ZGODNOŚĆ Intensywność zabudowy - 0,51
2) parametry kształtowania zabudowy: a) dachy budynków usługowych – płaskie, b) dachy pozostałych budynków – płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, c) wysokość budynków usługowych: - w strefie kształtowania zabudowy III, oznaczonej na rysunku planu – minimum 6,0 m, maksimum 11,0 m, - w pozostałym obszarze – maksimum 8,5 m,	ZGODNOŚĆ Pow. biologicznie czynna - 41,8%
d) wysokość pozostałych budynków – maksimum 6,0 m.	ZGODNOŚĆ Dach płaski
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2 000 m ² . 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: 1) powierzchnię działki – minimum 2 000 m ² ; 2) szerokość frontu działki – minimum 35,0 m; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85-90°.	CZĘŚCIOWA ZGODNOŚĆ Max. wysokość budynków - 6,41 m
	ZGODNOŚĆ



Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 5A ZAKRES ZGODNOŚCI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:1000	

M3

STREFA
OGÓLNOŚCISKAJEDNOSTKA FUNKCJONALNO
- PRZESTRZENNA:
TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJGŁÓWNE CELE POLITYKI
PRZESTRZENNEJ

1. Podnoszenie jakości życia i zamieszkania.
2. Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.
3. Kształtowanie, porządkowanie i uzupełnianie struktury przestrzennej.

CHARAKTERYSTYKA
JEDNOSTKI:

Obszary zlokalizowane peryferyjnie w stosunku do Strefy Wielkowiejskiej, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnnej.

PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH

DOPUSZCZALNE

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnnej, usługowej.

DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMI

1. Zabudowa usług handlu – jedynie o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m².
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

SYMBOL

STRUKTURA PRZESTRZENNA

Kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych z dbałością o elementy kompozycji takie jak: dominanty, osie widokowe, otwarcia, zamknięcia, narożniki.

KSZTAŁTOWANIE PRAWIDŁOWYCH RELACJI Z TERENAMI SĄSIADUJĄCYMI

1. Kreowanie połączeń z układem zewnętrznym: komunikacyjnych i kompozycyjnych, w tym z terenami aktywnymi przyrodniczo.
2. Na granicy struktur zurbanizowanych - możliwość "kończenia" struktury zabudowy ciągiem komunikacyjnym, zapewniającym dostęp do terenów o dużej wartości przyrodniczej lub wysokich walorach krajobrazowych.

KSZTAŁTOWANIE ZIELENI

1. Zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż 1000 m - do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub terenów otwartych.
2. Zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy.
3. Ograniczenie możliwości intensyfikacji zabudowy na zainwestowanych odcinkach dolin rzecznych.

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

powierzchnia biologicznie czynna	minimum 25%
intensywność zabudowy	maksimum dla zabudowy: szeregowej-0,9, bliźniaczej-0,7, wolnostojącej-0,5

WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY

Maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 10,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 20 m, z wyjątkiem obszarów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m.

STRUKTURA PODZIAŁÓW WŁASNOŚCIOWYCH

Dążenie do uporządkowania struktury poprzez odpowiednią parcelację działek:

- dla zabudowy szeregowej - ok. 200 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej - ok. 400 m²,
- dla zabudowy wolnostojącej - ok. 600 m².

KOMUNIKACJA

Realizacja układu komunikacyjnego poprzez drogi publiczne, ograniczenie obsługi obszaru za pomocą dróg wewnętrznych.

POLITYKA PARKINGOWA

Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom mieszkalny.

DZIAŁANIA OPERACYJNE

1. Dążenie do poprawy dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery).
2. Uzupełnianie dostępu do infrastruktury technicznej (mediów miejskich).
3. Dążenie do zapewnienia wysokiego standardu architektonicznego i wykończeniowego przestrzeni publicznych.
4. Tworzenie obszarów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego.
5. Sporządzenie mpzp dla terenów wymagających zapewnienia ochrony wartościowych układów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnnej.

ELEMENTY SZCZEGÓLNE WYSTĘPUJĄCE NA OBSZARZE JEDNOSTKI



USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU M3		ZGODNOŚĆ / SPRZECZNOŚĆ
FUNKCJA		
DOPUSZCZALNA: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej.		ZGODNOŚĆ Przeznaczenie terenu - zabudowa jednorodzinna
DOPUSZCZALNA Z OGRANICZENIAMI: 1. Zabudowa usług handlu-jedynie o powierzchni sprzedażowej poniżej 1000 m³. 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.		NIE DOTYCZY
STRUKTURA PRZESTRZENNA		
Kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych z dbałością o elementy kompozycji takie jak: dominanty, osie widokowe, otwarcia, zamknięcia, narożniki.		ZGODNOŚĆ
KSZTAŁTOWANIE PRAWIDŁOWYCH RELACJI Z TERENAMI SĄSIADUJĄCYMI		
1. Kreowanie połączeń z układem zewnętrznym: komunikacyjnych i kompozycyjnych, w tym z terenami aktywnymi przyrodniczo. 2. Na granicy struktur zurbanizowanych - możliwość "kończenia" struktury zabudowy ciągiem komunikacyjnym, zapewniającym dostęp do terenów o dużej wartości przyrodniczej lub wysokich walorach krajobrazowych.		ZGODNOŚĆ
KSZTAŁTOWANIE ZIELENI		
1. Zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż 1000 m - do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub terenów otwartych.		ZGODNOŚĆ - Park w odległości 650 m
WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW		
powierzchnia biologicznie czynna	minimum 25%	ZGODNOŚĆ - Pow. biologicznie czynna 41,8%
intensywność zabudowy	maksimum dla zabudowy: szeregowej 0,9, bliźniaczej 0,7, wolnostojącej 0,5	ZGODNOŚĆ - Intensywność zabudowy szeregowej i bliźniaczej 0,51
WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY		
Maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 10,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 20 m, z wyjątkiem obszarów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9m.		ZGODNOŚĆ - Wysokość nowej zabudowy - 6,41 m
POLITYKA PARKINGOWA		
Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom mieszkalny.		ZGODNOŚĆ 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie





Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 7 POTWIERDZENIE ODLEGŁOŚCI ZAWARTYCH W LOKALNYCH STANDARDACH URBANISTYCZNYCH, SKALA 1:4000	



ZAŁĄCZNIK NR 8.1

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ SZEREGOWEJ WRAZ
Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
ZLOKALIZOWANA PRZY UL. GAJCEGO 3/5 W ŁODZI

ADRES INWESTYCJI:

UL. GAJCEGO 3/5, 92-610 ŁÓDŹ
DZIAŁKA NR EW. 673/1, OBRĘB: W-40

ZAMAWIAJĄCY:



JEDNOSTKA PROJEKTOWA:



OPRACOWANIE:



DATA
01.2026 r.



SPIS TREŚCI

ZAŁĄCZNIK NR 8.2

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

2. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

- 2.1. Specustawa mieszkaniowa
- 2.2. Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi
- 2.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w Łodzi
 - 2.3.1. Teren M3
 - 2.3.2. Sprzeczność inwestycji ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi

3. UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE

4. STRUKTURA FUNKCJONALNEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU (Art. 6, ust. 2, pkt 1 Ustawy)

- 4.1. Istniejący stan zagospodarowania terenu
- 4.2. Projektowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 4.2.1. Układ funkcjonalny
 - 4.2.2. Parametry zabudowy
 - 4.2.3. Orientacyjny bilans terenu

5. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ (Art. 6, ust. 2, pkt 1 Ustawy)

- 5.1. Układ urbanistyczny zabudowy
- 5.2. Kompozycja architektoniczna bryły budynku
- 5.3. Komunikacja na terenie inwestycji
- 5.4. Urbanistyczna analiza widokowa

6. TERENY ORAZ DROGI PUBLICZNE I WEWNĘTRZNE NIEZBĘDNE DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 6.1. Istniejący stan uzbrojenia terenu
- 6.2. Projektowane uzbrojenie terenu
- 6.3. Drogi publiczne obsługujące projektowaną zabudowę

7. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

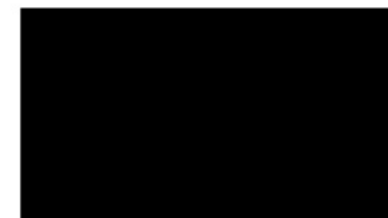
8. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYM

- 8.1. Stan istniejący
- 8.2. Analiza funkcjonowania terenów sąsiednich
- 8.3. Analiza powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi
- 8.4. Analiza oddziaływania inwestycji mieszkaniowej
- 8.5. Analiza terenu
- 8.6. Analiza obszaru oddziaływania obiektu
 - 8.6.1. Naturalne oświetlenie
- 8.7. Przesłanianie
- 8.8. Miejsce gromadzenia odpadów stałych
- 8.9. Lokalizacja placu zabaw
- 8.10. Lokalizacja stanowisk postojowych
- 8.11. Usytuowanie budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe
- 8.12. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

9. RYSUNKI ARCHITEKTONICZNO-KONCEPCYJNE

10. ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE

11. WIZUALIZACJE



1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Teren inwestycji znajduje się przy ul. Gajcego 3/5 w Łodzi. Zakres inwestycji mieszkaniowej obejmuje działkę o nr. ewidencyjnym 673/1 w obrębie W-40.



2. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

Podstawy prawne opracowania stanowią:

2.1. Specustawa Mieszkaniowa

- Ustawa z dnia 05.07.2018 roku (DZ. U. z 2024 r. poz. 195) o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- Ustawa z dnia 26 stycznia 2023 roku (DZ. U. 2023 poz. 803) o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych;
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (DZ. U. 2023 poz. 1688).

2.2. Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi

- Uchwała nr LXXVI/2076/18 z dnia 10.10.2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- Uchwała nr III/59/18 z dnia 27.12.2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- Uchwała nr XXXIII/1093/20 z dnia 02.12.2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- Uchwała nr LXXIII/2191/23 z dnia 15.03.2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- Uchwała nr LXXXVI/2608/24 z dnia 17.01.2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi

2.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi

Działka znajdująca się w zakresie inwestycji jest objęta ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi - Uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Działka o nr. ewidencyjnym 673/1 w obrębie W-40 znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej jako M3.



Ustawa z dnia 26 stycznia 2023 r. (Dz. U. 2023 poz. 803) o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych - art. 15 wprowadza zmiany w art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. 2023 poz. 1688) o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - art.70 pozostawia w mocy uchylony w art.45 - art.5 ust.4, do momentu wejście w życie planu ogólnego gminy.

2.3.1. Teren M3

Teren M3 należy do strefy ogólnomiejskiej, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja: ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres: Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.3
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA

USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU M3		ZGODNOŚĆ / SPRZECZNOŚĆ
FUNKCJA		
DOPUSZCZALNA: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej.		ZGODNOŚĆ Przeznaczenie terenu - zabudowa jednorodzinna
DOPUSZCZALNA Z OGRANICZENIAMI: 1. Zabudowa usług handlu-jedynie o powierzchni sprzedażowej poniżej 1000 m ³ . 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.		NIE DOTYCZY
STRUKTURA PRZESTRZENNA		
Kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych z dbałością o elementy kompozycji takie jak: dominanty, osie widokowe, otwarcia, zamknięcia, narożniki.		ZGODNOŚĆ
KSZTAŁTOWANIE PRAWIDŁOWYCH RELACJI Z TERENAMI SĄSIADUJĄCYMI		
1. Kreowanie połączeń z układem zewnętrznym: komunikacyjnych i kompozycyjnych, w tym z terenami aktywnymi przyrodniczo. 2. Na granicy struktur zurbanizowanych - możliwość "kończenia" struktury zabudowy ciągiem komunikacyjnym, zapewniającym dostęp do terenów o dużej wartości przyrodniczej lub wysokich walorach krajobrazowych.		ZGODNOŚĆ
KSZTAŁTOWANIE ZIELENI		
1. Zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż 1000 m - do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub terenów otwartych.		ZGODNOŚĆ - Park w odległości 650 m
WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW		
powierzchnia biologicznie czynna	minimum 25%	ZGODNOŚĆ - Pow. biologicznie czynna 41,8%
intensywność zabudowy	maksimum dla zabudowy: szeregowej 0,9, bliźniaczej 0,7, wolnostojącej 0,5	ZGODNOŚĆ - Intensywność zabudowy szeregowej i bliźniaczej 0,51
WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY		
Maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 10,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 20 m, z wyjątkiem obszarów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9m.		ZGODNOŚĆ - Wysokość nowej zabudowy - 6,41 m
POLITYKA PARKINGOWA		
Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom mieszkalny.		ZGODNOŚĆ 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie

2.3.2. Sprzeczność inwestycji ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi

Ustawa z dnia 26 stycznia 2023 r. (Dz. U. 2023 poz. 803) o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych w artykule 15 wprowadza zmiany do uchwały o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Teren inwestycji znajduje się poza obszarem parku kulturowego ulicy Piotrkowskiej. Zatem planowana inwestycja nie jest z nią sprzeczna.

Na działce nr 673/1 znajdują się obecnie budynki o funkcji produkcyjnej, usługowej oraz biurowej. Budynki lub ich części wynajmowane są niezależnym podmiotom, z funkcją uwarunkowaną od profilu działalności najemcy. Przeważa działalność produkcyjna, usługowa wraz z towarzyszącymi funkcjami biurową oraz magazynową.

Zgodnie z Kartą M3 z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, realizacja układu komunikacyjnego osiedla odbywa się poprzez drogi publiczne.

3. UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.



4. STRUKTURA FUNKCJONALNEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU (Art. 6, ust. 2, pkt 1 Ustawy)

4.1. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Na terenie inwestycji znajdują się obecnie budynki o funkcji produkcyjnej, usługowej oraz biurowej. Zabudowa w znacznej części parterowa, zlokalizowana wzdłuż północnej, południowej i wschodniej granicy działki. Budynki lub ich części wynajmowane są niezależnym podmiotom, z funkcją uwarunkowaną od profilu działalności najemcy. Przeważa działalność produkcyjna, usługowa wraz z towarzyszącymi funkcjami biurową oraz magazynową. Budynki wzniesione w technologii tradycyjnej.

Teren jest ogrodzony. Wjazd na teren inwestycji zlokalizowany jest w północno-zachodniej części opracowania (poprzez działkę ew. nr 659/10) będącą działką drogową ul. Gajcego.



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.4 KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	



Fot. 1 Widok ze środka inwestycji, od strony południowej w stronę ul. Gajcego



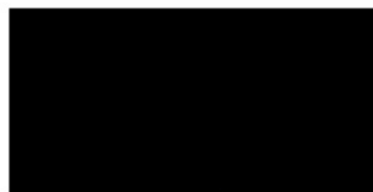
Fot. 2 Widok ze środka inwestycji, w stronę terenu zieleni, od ul. Przylesie



Fot. 3 Widok od strony północno-zachodniej, od skrzyżowania ul. Gajcego i ul. Przylesie



Fot. 4 Widok od strony północnej, z ul. Gajcego na istniejący wjazd



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.5	
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	

4.2. Projektowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

4.2.1 Układ funkcjonalny



OZNACZENIA PRZYJĘTE NA RYSUNKACH:

- lokale mieszkalne
- garaże
- obszary urządzone z elementami zieleni i małej architektury
- komunikacja pieszo-jezdna
- plac zabaw
- miejsca składowania odpadów



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Oznaczenia kondygnacji	Projektowana funkcja:
0	- mieszkania - pom. techniczne - garaże
1	- mieszkania
Inwestycja: ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH	
Adres: Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40	
ZAŁĄCZNIK NR 8.6 KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	

4.2.2. Parametry zabudowy

Parametr:	Wartość:
Wysokość budynków:	max. 6,41 m
Liczba kondygnacji nadziemnych:	max. 2
Liczba mieszkań:	min. 30 - max. 35
Powierzchnia użytkowa mieszkań:	min. 3600 m ² - max. 3850 m ²
Liczba miejsc postojowych na poziomie 0:	min. 90 - max. 105 (w tym 14 w garażach)
Kąt nachylenia dachu:	PŁASKI, 2%
Kubatura brutto:	max. 16 100 m ³

4.2.2. Orientacyjny bilans terenu

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia (w m ²)	%
Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej - działki o nr ew. 676/18, 673/1 w obrębie W-40	9771 m ²	100%
Powierzchnia zabudowy	2 494,2 m ²	25,5%
Powierzchnia utwardzone na terenie inwestycji mieszkaniowej	1 811,2 m ² - ciąg pieszo-jezdny 623,1 m ² - kostka betonowa 130,0 m ² - ścieżka 538 m ² - miejsca postojowe ażurowe 96,5 m ² - plac zabaw 3 198,8 m² - POW. UTWARDZONA ŁĄCZNIE	32,7%
POWIERZCHNIE ZGODNE Z WYTYCZNYMI LEX DEVELOPER		
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji mieszkaniowej	524,4 m ² - ogólnodostępna 3 018,6 m ² - ogródki indywidualne 538 m ² - miejsca postojowe ażurowe 4 078 m² - POW. BIOL. CZYNNĄ ŁĄCZNIE	41,8%
POWIERZCHNIE ZGODNE Z WYTYCZNYMI LEX DEVELOPER		

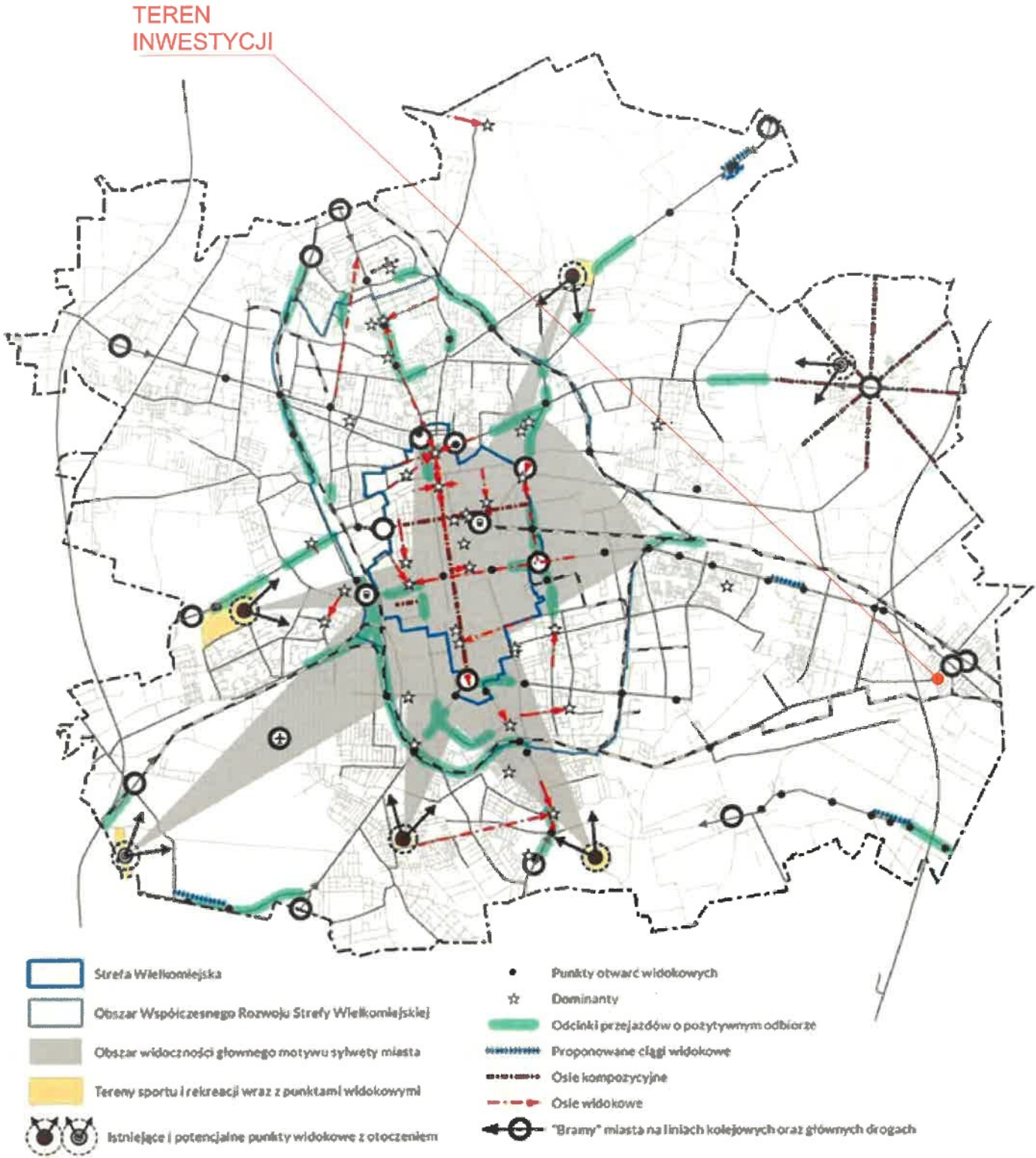
5. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ (Art. 6, ust. 2, pkt 1 Ustawy)

5.1. Układ urbanistyczny zabudowy

Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze Terenów zurbanizowanych poza OWRSW. Nieruchomość graniczy:

- od strony północno-zachodniej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
- od strony północno-wschodniej z terenami zabudowy usługowej - usług oświaty;
- od strony południowo-wschodniej z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- od strony południowo-zachodniej z terenem placu publicznego przy skrzyżowaniu ul. Gajcego z ul. Przylesie.

Istniejącą zabudowę zlokalizowaną w najbliższym otoczeniu nieruchomości stanowią w dużej części budynki mieszkalne jednorodzinne. W odległości 210 m na północny-wschód znajduje się Szkoła Podstawowa nr 204, a 300 m dalej Przedszkole Miejskie nr 229. W odległości 650 m od planowanej zabudowy zlokalizowany jest Park pod Brzozami.



Rysunek 22 Elementy kompozycyjne w ochronie i kształtowaniu wartości widokowych
Źródło: opracowanie własne.

Fragment załącznika nr 12 Uchwały nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.

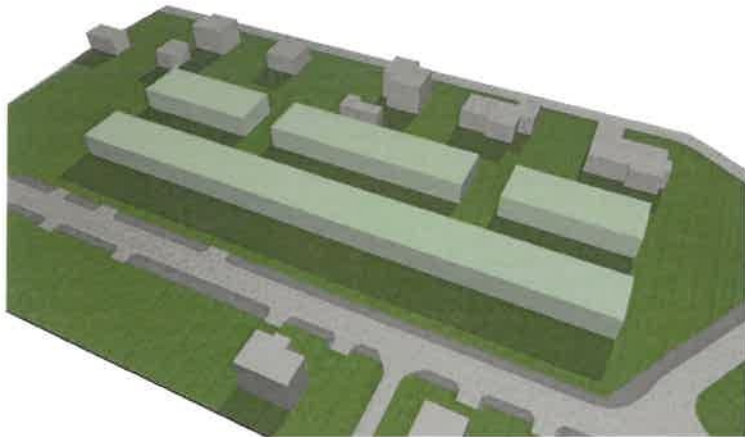
Proponowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie stanowiła spójne uzupełnienie zabudowy. Obecnie znajdujące się na działce inwestycyjnej budynki nie wpisują się w otaczającą zabudowę, gdyż są to produkcyjno-usługowo-biurowe, jednokondygnacyjne budynki. Zabudowanie działki budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi będzie kontynuacją sąsiadującej zabudowy oraz wyeksponuje narożnik przy skrzyżowaniu ul. Gajcego oraz ul. Przylesie.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.7 KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	

5.2. Kompozycja architektoniczna i kształt bryły budynków

Wysokość brył dopasowana tak, by projektowana zabudowa była uzupełnieniem istniejącej zabudowy. Założenie czterech brył domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Zachowanie linii zabudowy i wycofanie brył względem ul. Gajcego.



Rozbicie jednolitych brył zabudowy szeregowej zajmującej w pierwszej linii całą możliwą długość zabudowy. Stworzenie mniejszych brył budynków w zabudowie szeregowej oraz drugiej linii budynków w zabudowie bliźniaczej. Taka forma budynków nadaje lekkości kompozycji oraz wpasowuje się w rodzaj zabudowy sąsiadującej, gdzie przeważają budynki mieszkalne jednorodzinne.



Finalny układ zabudowy uwzględnia funkcjonalność i optymalną dostępność terenu dla mieszkańców. Wielkość działki inwestycyjnej pozwala na dogodne zagospodarowanie zarówno miejscami postojowymi zlokalizowanymi przy każdym budynku, jak i parkingiem na północno-zachodniej stronie działki, od strony ul. Gajcego oraz wysokiej jakości zagospodarowaniem terenu z ogródkami indywidualnymi dla każdego budynku i miejscem rekreacji dla całych rodzin.

Wycofanie budynków od ul. Gajcego spowodowane warunkami zabudowy jednocześnie zapewnia większe odizolowanie od hałasów z ulicy.

Kształtowanie elewacji

Budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, pomimo zastosowania rodzaju zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej mają zachowany schemat kształtowania elewacji. Biel parterów przełamana jest zastosowaniem cegły przy wejściach do budynków, na filarach oraz wypełnieniu przestrzeni między oknami. Na piętrach każdego rodzaju budynku zastosowano ozdobne lamele.

Charakteru zabudowie dodają podparte na filarach portyki dzielące optycznie poziomo piętro od parteru. Portyk wypełniony jest belkami, tworzącymi ażurowe zadaszenie nad wejściami i wjazdami do garaży.



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
Załącznik nr 8.8	
Koncepcja architektoniczno - urbanistyczna	

5.3. Komunikacja na terenie inwestycji

Wjazd na teren inwestycji możliwy jest z ul.Gajcego poprzez istniejący zjazd na działce ew. nr 659/10. Komunikacja kołowa odbywa się na północy od ul. Gajcego oraz na zachodzie działki na ul. Przylesie. Wejście na działkę przewiduje się od strony północnej od ul. Gajcego oraz na część działki ogólnodostępnej dla mieszkańców i odwiedzających dostępnego od ul. Przylesie, gdzie obszar rekreacyjny będzie kontynuacją terenu zieleni, znajdującego się na południowym-zachodzie od terenu inwestycji.



Obszar jest dobrze skomunikowany z resztą miasta, zapewniając dobrą dostępność zarówno za pomocą środków komunikacji miejskiej, jak i kołowej. W promieniu niecałego kilometra znajdują się przystanki autobusowe oraz dwie stacje kolejowe zapewniające transport lokalny, jak i regionalny. Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do ścieżek rowerowych oraz chodników zachęcając do korzystania z innych środków transportu promujących zdrowy tryb życia.

Projekt zakłada realizację atrakcyjnej przestrzeni, dostępnej dla mieszkańców na południowo-zachodniej części terenu inwestycji. Otwarta przestrzeń zaprojektowana w ramach inwestycji stanowi naturalne przedłużenie przestrzeni obszernych terenów zieleni i placu publicznego zlokalizowanych na zachód od inwestycji oraz jest dopełnieniem przestrzeni pozostałej części osiedla. Na fragmencie rekreacyjnym znajdować się będą ścieżka sensoryczna dla młodych odbiorców, siłownia zewnętrzna oraz plac zabaw, zapewniając miejsca relaksu i interakcji dla mieszkańców i odwiedzających. W ramach małej architektury, na osi ciągu pieszo-jezdnego oddzielającego dwa rzędy budynków zaprojektowane altanę. Projektowana zieleń w będzie korespondować z istniejącym terenem zieleni znajdującym się na sąsiadującej działce w jej południowej części.



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.9	
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	

5.4. Urbanistyczna analiza widokowa



Mapa pokazująca miejsca ujęć analizy widokowej



1. Widok od południowego-zachodu, skrzyżowania ul. Przylesie z ul. Gajcego



2. Widok od północnego-wschodu, z ul. Gajcego

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.10	
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	

6. TERENY ORAZ DROGI PUBLICZNE I WEWNĘTRZNE NIEZBĘDNE DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

6.1. Istniejący stan uzbrojenia terenu

Na terenie inwestycji znajduje się uzbrojenie terenu w postaci:

- przyłącza i instalacji wodociągowej;
- przyłącza i instalacji kanalizacji sanitarnej;
- przyłącza i instalacji elektrycznej i telekomunikacyjne;
- przyłącza i instalacji gazu;
- przyłącza i instalacji ciepłownicze.

Przewiduje się częściowy demontaż i przeprojektowanie instalacji zewnętrznych na terenie inwestycji ze względu na planowane roboty ziemne związane z planowaną inwestycją.

6.2. Projektowane uzbrojenie terenu

W ramach inwestycji przewidziana jest realizacja następujących przyłączy:

• Instalacji wodociągowej

Do zespołu budynków wielorodzinnych woda będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej. Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **nr IT.424.2605.2025.AO1 z dnia 09.10.2025 r.**

• Instalacji sanitarnej

Ścieki bytowe z projektowanego zespołu budynków będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej. Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **nr IT.424.2605.2025.AO1 z dnia 09.10.2025 r.**

• Instalacji wody deszczowej

Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych będzie na zasadzie retencjonowania na terenie powierzchniowo wraz z infiltracją do gruntu, w przypadku braku technicznej możliwości zastosowania ww. formy retencji, zostaną przewidziane urządzenia opóźniające odpływ i zapewniające możliwie największy stopień infiltracji do gruntu. Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości wykonania zbiorników, wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **nr IT.424.2605.2025.AO1 z dnia 09.10.2025 r.**

• Instalacji gazowej

Instalacja gazowa na cele bytowe może również służyć do zasilania indywidualnych pieców gazowych. Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci gazowej **nr WJ00/0000105467/00001/2025/00000 z dnia 16.09.2025 r.** przez Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowy w Łodzi

• Instalacji elektrycznej

Zespół budynków zostanie zaopatrzony w energię elektryczną na podstawie budowy nowego, projektowanego przyłącza przez nową, doziemną instalację energetyczną (wg odrębnego opracowania). Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź: **nr 25-D7/WZD/00646/ z dnia 05.09.2025 r.**

• Instalacji C.O.

Ogrzewanie zespołu budynków zostanie zapewnione w oparciu o budowę projektowanego przyłącza ciepłowniczego oraz budowę nowej instalacji podziemnej C.O. Dla inwestycji została wydana możliwość przyłączenia do sieci ciepłowniczej przez Veolia energia Łódź S.A. **nr VECF/HRSR/HZ/O/2026/0007 z dnia 19.01.2026 r.**

6.3. Drogi publiczne obsługujące projektowaną zabudowę

Teren inwestycji ma dostęp bezpośredni do ulicy Gajcego (działka nr ew. 673/1) oraz pośredni dostęp (poprzez działkę ew. nr 659/10). W celu obsługi działki przewiduje się wykorzystanie istniejącego zjazdu w północno-zachodniej części terenu inwestycji.

7. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU (Art. 6, ust.2, pkt 4 Ustawy)

Inwestycja realizowana będzie jednoetapowo.

8. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI (Art. 6, ust.2, pkt 5 Ustawy)

8.1. Stan istniejący

Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem ścisłego centrum miasta, przy ul. Gajcego, w niedalekiej odległości od trasy autostrady A1 i zjazdu na Łódź Widzew Wschód. Wzdłuż północnej, południowej i wschodniej granicy zlokalizowane są obecnie parterowe budynki. Ich funkcja to przemysł, usługi i biura. Od strony północno-zachodniej oraz południowo-wschodniej teren otoczony jest budynkami domów jednorodzinnych, bez wyróżniającej się wysokością zabudowy. Strona południowo-zachodnia to przewaga terenów zieleni oraz placu publicznego. Jedyny pobliski budynek o innej funkcji to budynek szkoły podstawowej graniczący z działką inwestycji od strony północno-wschodniej.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się m.in:

- Szkoła Podstawowa nr 204
- Przedszkole Miejskie nr 229

8.2. Analiza funkcjonowania terenów sąsiednich



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.11 KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	

8.3. Analiza powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Projektowana zabudowa zastąpi obszar, na którym zlokalizowane są budynki o funkcji produkcyjnej, usługowej oraz biurowej, wynajmowane niezależnym podmiotom.

Projektowana przestrzeń rekreacyjna inwestycji stanowi naturalne uzupełnienie terenu zieleni rozciągającego się połaciami na południowym-zachodzie od inwestycji i stanowi uzupełnienie przestrzeni relaksu i interakcji mieszkańców. W sąsiedztwie znajduje się również zabudowa mieszkalna jednorodzinna, szkoła, przedszkole czy parki i lasy.



Widok z lotu ptaka w kierunku południowo-zachodnim



Widok z lotu ptaka w kierunku północno-wschodnim

8.4. Analiza oddziaływania inwestycji mieszkaniowej

Wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu dokonano dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowaną przy ul. Gajcego 3/5 w Łodzi.

Zgodnie z Art. 3 pkt. 20 Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. 2019 poz. 1186 z późn. zm.) przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu.

Do przepisów odrębnych w rozumieniu Art. 3 pkt. 20 Ustawy Prawa budowlanego należy zaliczyć przepisy rozporządzeń wykonawczych, a zatem przepisy techniczno-budowlane Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz. U. 2019, poz. 1065 z późn. zm.), ale także przepisy dotyczące m.in. ochrony przeciwpożarowej, praca wodnego, ochrony środowiska, zagospodarowania przestrzennego, jak i akty prawa miejscowego, które w myśl Art. 87 ust. 2 Konstytucji RP są źródłem powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej na obszarze działania organów, które je ustanowiły.

Zgodnie z Art. 20 ust. 1 pkt 1c Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. 2019 poz. 1186 z późn. zm.) oraz 13a Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012 poz. 462z późn. zm.) w wyniku przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej załączono wymaganą informację w formie opisowej oraz graficznej.

8.5. Analiza terenu

Teren nie znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Działki sąsiadujące są zabudowane budynkami o powierzchniach produkcyjnych, handlowych i magazynowych.



Nasłonecznienie w dniu równonocy (20.03.2027 r. / 23.09.2027 r.) od strony północno-zachodniej w godzinach 7:00 - 17:00

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.12	
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	



Nasłonecznienie w dniu równonocy (20.03.2027 r. / 23.09.2027 r.) od strony północno-wschodniej w godzinach 7:00 - 17:00



Nasłonecznienie w dniu równonocy (20.03.2027 r. / 23.09.2027 r.) od strony północno-zachodniej w godzinach 7:00 - 17:00



Nasłonecznienie w dniu równonocy (20.03.2027 r. / 23.09.2027 r.) od strony północno-wschodniej w godzinach 7:00 - 17:00



8.6. Analiza obszaru oddziaływania obiektu

Analiza obszaru przepisów, które mogłyby wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym w zabudowie nieruchomości znajdujących się w otoczeniu terenu inwestycji:



8.6.1. Naturalne oświetlenie

Zgodnie z §60 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8:00 - 16:00, natomiast pokoje mieszkalne - w godzinach 7:00 - 17:00.*
- W mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju.*

Analiza zacierania obiektu

Dla przedmiotowej inwestycji została przeprowadzona analiza zacierania obiektu w dniach równonocy wiosennej i jesiennej. Zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z ogólnych przepisów techniczno-budowlanych, które regulują warunki lokalizacji i realizacji inwestycji - dla terenów objętych analizą w zakresie istniejącego zainwestowania nie następuje zmiana warunków użytkowania, w sposób zasadniczy zmieniająca istniejący standard użytkowy. Zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z przesłanek lokalnych, dotyczących regulacji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub możliwości uzyskania Warunków Zabudowy (kontynuacja funkcji i formy) - po realizacji planowanej inwestycji na sąsiednich działkach, będzie możliwa realizacja inwestycji zgodnie z MPZP lub uzyskanie warunków zabudowy o parametrach właściwych dla rejonu lokalizacji.

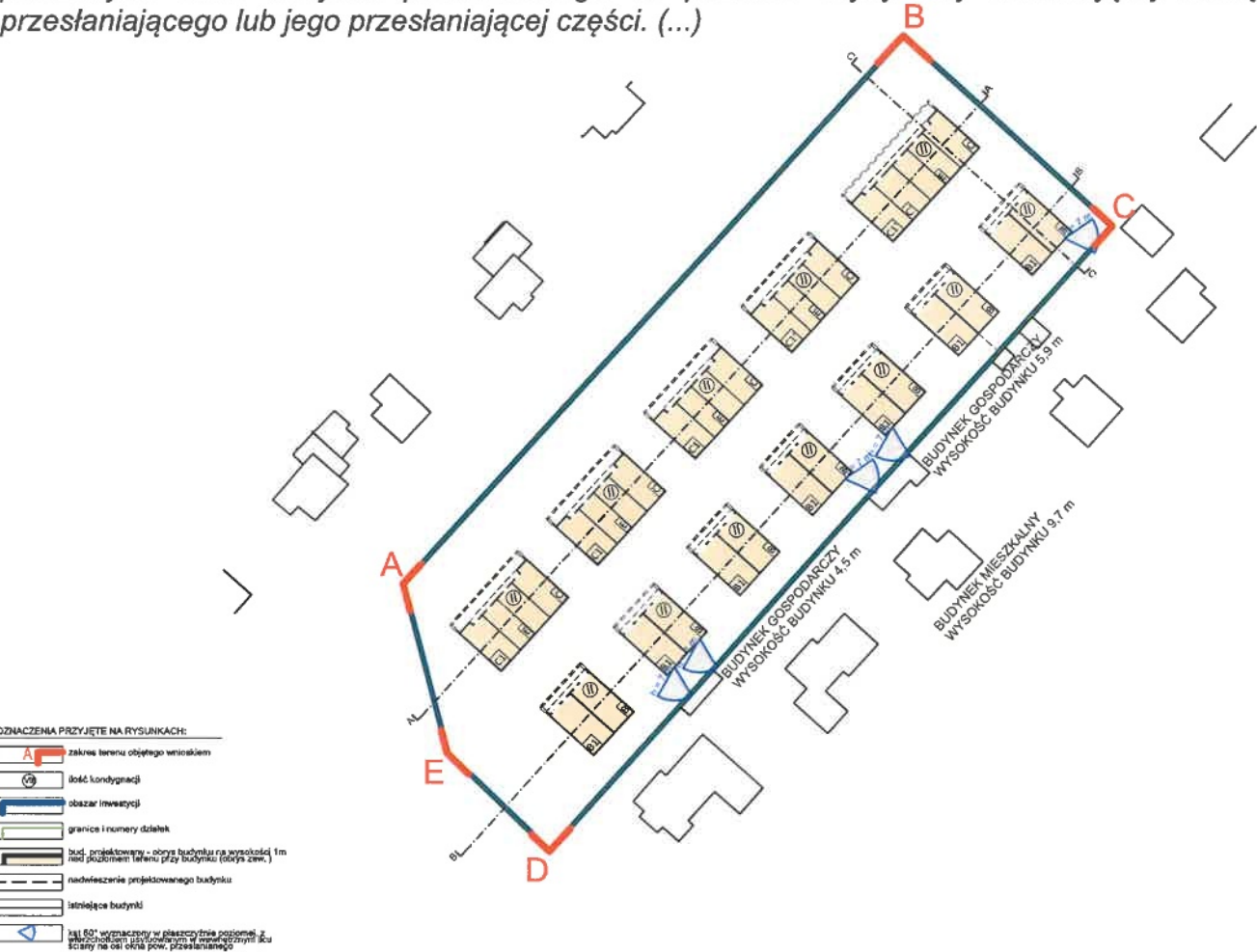
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.13	
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	

8.7. Przesłanianie

Zgodnie z §13 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

1. Odległość budynku z pomieszczeniami na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:
- 1) Między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż: wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m, 35 m - dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m;
 - 2) Zostały zachowane wymagania, o których mowa w §54 i §60.
2. Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniższej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części. (...)



8.10. Lokalizacja stanowisk postojowych

W ramach inwestycji mieszkaniowej przewidziano parkowanie na powierzchni działki oraz w garażach. Zaprojektowano miejsca postojowe bezpośrednio pod budynkami mieszkalnym zgodnie z Działem II, Rozdziałem 3. §18 pkt.5 §271 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Pozostałe miejsca postojowe tworzą ciąg zlokalizowanych w północnej części działki, wzdłuż ul. Gajcego. Wjazdy do garaży zlokalizowano w północnych elewacjach budynków B oraz B1.

8.11. Usytuowanie budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe

Na rysunku nr "Rys. analiza oddziaływania obiektu" pokazano obszar z ograniczoną możliwością zabudowy ze względu na bezpieczeństwo pożarowe w odległości 8 m od projektowanych ścian z oknami. Zgodnie z §271 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie występuje oddziaływanie na budynki sąsiednie ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

Uwagi prawne

m.in. fragmenty uzasadnienia do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 września 2015 r. zmieniające Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2015.1554):

- Zgodnie z Art. 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego „Organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań”. Natomiast zgodnie z Art. 28 ust. 2 Ustawy Prawo budowlane „Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestora oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”.
- Organ prowadzący postępowanie jest obowiązany przeprowadzić własne postępowanie wyjaśniające w zakresie ustalenia obszaru oddziaływania obiektu, w celu ustalenia stron postępowania poprzedzającego wydanie pozwolenia na budowę. (Uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2011 r., sygn. akt KP 7/09).
- W ramach prowadzenia postępowania wyjaśniającego organ administracji architektoniczno-budowlanej powinien m.in. zbadać zgodność z przepisami projektu zagospodarowania działki lub terenu, a w szczególności prawidłowość określenia w projekcie rodzaju i zasięgu uciążliwości wynikających z realizacji zamierzenia budowlanego. Ustalając krąg stron postępowania organ może także posiłkować się sporządzoną przez projektanta informacją o obszarze oddziaływania obiektu, jednak organ nie jest związany tą informacją, a ewentualna odpowiedzialność za błędne określenie kręgu stron postępowania spoczywać będzie na organie. Wskazuje na to m.in. przepis Art. 35 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane, który wskazuje na to, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie dokonuje weryfikacji prawidłowości określenia przez projektanta obszaru oddziaływania obiektu.
- Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie podlegają obowiązkowi publikacji. Tym samym pełną wiedzę o zaplanowanych i posiadających wydane na podstawie Art. 50. ust. 1 oraz 59. ust.1 decyzje o inwestycjach dysponuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Tym samym, z powodu braku publicznego wglądu do wymienionych danych, nie można od projektanta planowanej inwestycji żądać informacji spełniającej wymogi określenia stron w postępowaniu administracyjnym, a zawierającej np. numery działek objętych oddziaływaniem. Jak podniesiono w powyższym punkcie, kompetencja taka przypisana została organowi administracji architektoniczno-budowlanej, zaś załączona do projektu informacja ma charakter posiłkowy.

8.12. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r., zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, załącznik nr 13 Kierunki obszar inwestycji otoczony jest jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi:



- od północy - jednostka M3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z układem drogowym
- od wschodu - kontynuacja jednostki M3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- od południa - kontynuacja jednostki M3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- od zachodu - kontynuacja jednostki M3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

8.8. Miejsce gromadzenia odpadów stałych

W ramach inwestycji przewidziano gromadzenie odpadów stałych w dwóch wiatach śmietnikowych usytuowanych na terenie inwestycji. Zgodnie z §22 i §23 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie występuje oddziaływanie na działki sąsiednie ze względu na lokalizację pomieszczenia odpadów stałych.

8.9. Lokalizacja placu zabaw

W ramach inwestycji przewidziano lokalizację placu zabaw w południowo-zachodniej części założenia. Zgodnie z §40 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie występuje oddziaływanie na działki sąsiednie ze względu na lokalizację placu zabaw.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.14	KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA

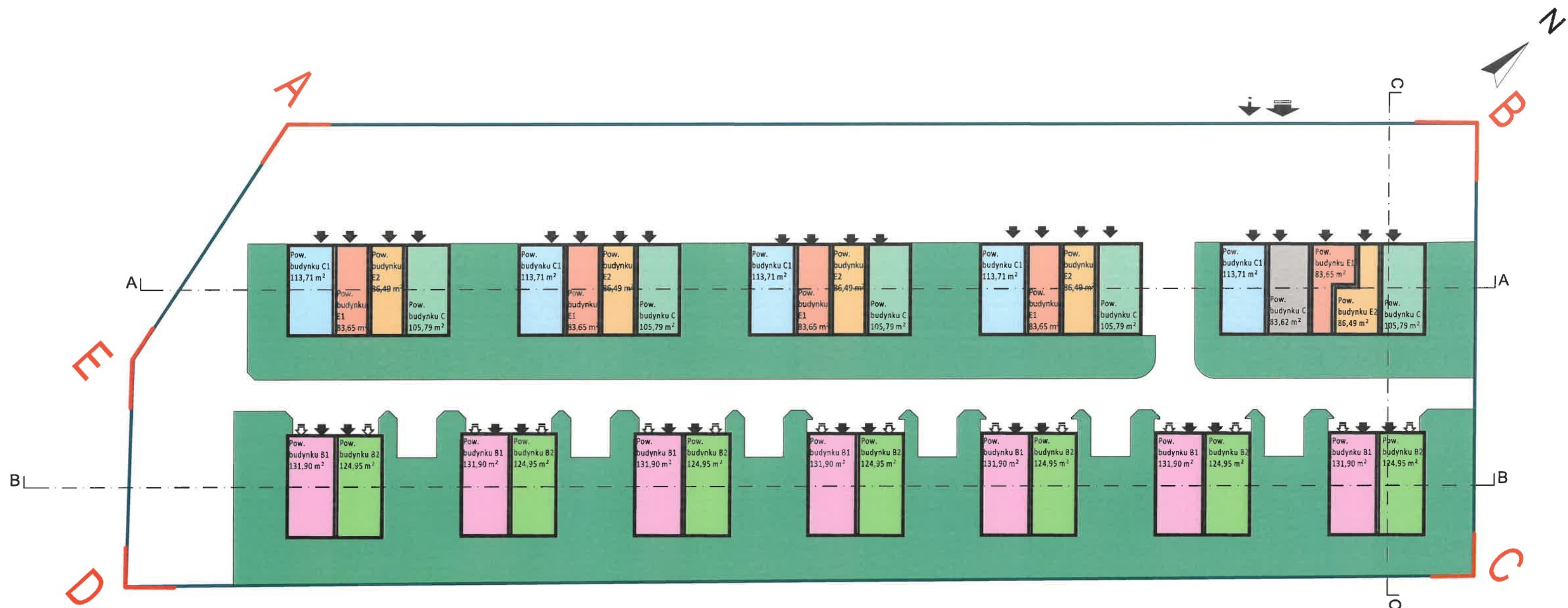
Zestawienie rysunków:

- A_01 Rzut parteru, skala 1:500
- A_02 Rzut piętra, skala 1:500
- A_03 Przekroje, skala 1:500
- A_04 Elewacje, skala 1:500



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.15 KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	

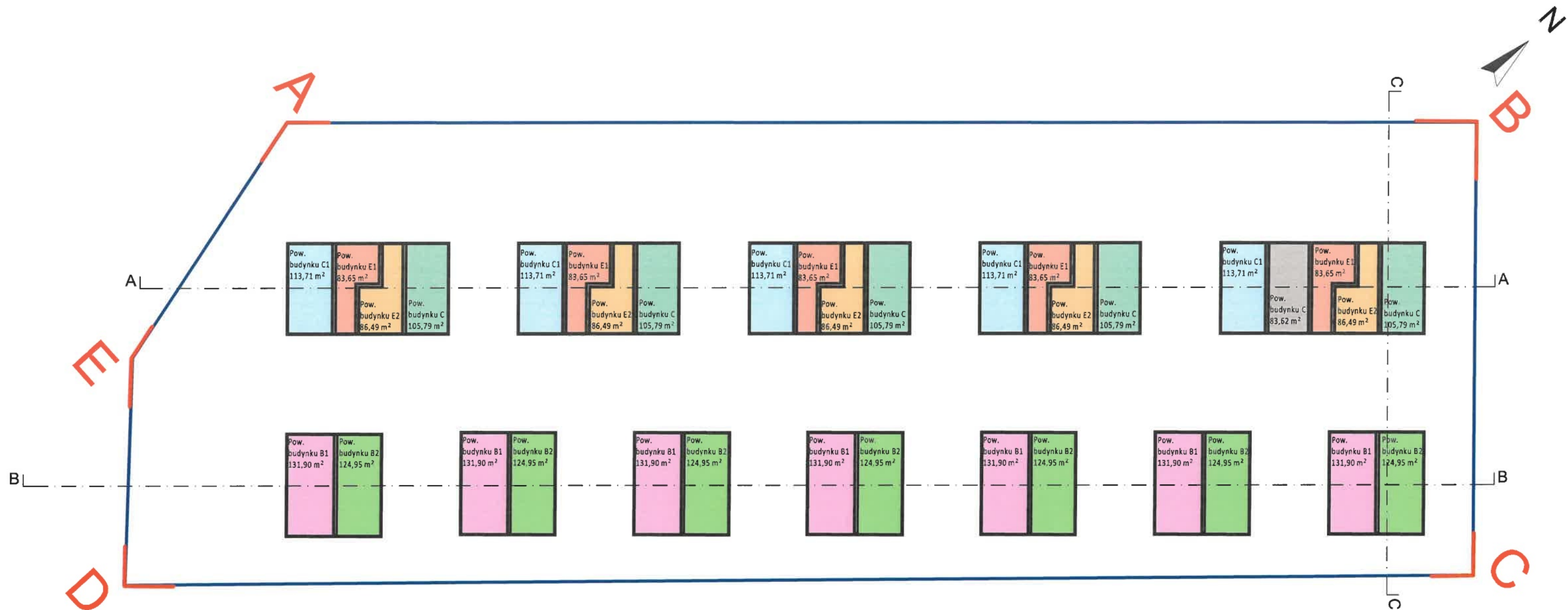


- OZNACZENIA PRZYJĘTE NA RYSUNKACH:
- zakres terenu objętego wnioskiem
 - obszar inwestycji
 - bud. projektowany - obrys budynku na wysokości 1m nad poziomem terenu przy budynku (obrys zew.)
 - budynek B o pow. mieszkalnej 124,95 m²
 - budynek B1 o pow. mieszkalnej 131,90 m²
 - budynek C o pow. mieszkalnej 105,79 m²
 - budynek C1' o pow. mieszkalnej 113,71 m²
 - budynek C' o pow. mieszkalnej 83,62 m²
 - budynek E1 o pow. mieszkalnej 83,65 m²
 - budynek E2 o pow. mieszkalnej 86,49 m²
- oznaczenia wejść, wjazdów do budynku, na działkę:
- wjazd na działkę (brama wjazdowa)
 - wejście na działkę (furka)
 - wejście do budynku
 - wjazd do garażu - wrota garażowe

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja: **ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH**
Adres: **Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40**

A_01
Rzut parteru
SKALA 1:500



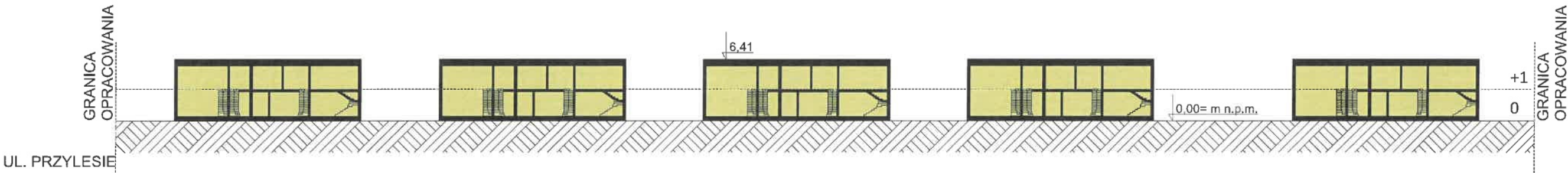
OZNACZENIA PRZYJĘTE NA RYSUNKACH:

-  zakres terenu objętego wnioskiem
-  obszar inwestycji
-  bud. projektowany - obrys budynku na wysokość 1m nad poziomem terenu przy budynku (obrys zew.)
-  budynek B o pow. mieszkalnej 124,95 m²
-  budynek B1 o pow. mieszkalnej 131,90 m²
-  budynek C o pow. mieszkalnej 105,79 m²
-  budynek C1' o pow. mieszkalnej 113,71 m²
-  budynek C' o pow. mieszkalnej 83,62 m²
-  budynek E1 o pow. mieszkalnej 83,65 m²
-  budynek E2 o pow. mieszkalnej 86,49 m²

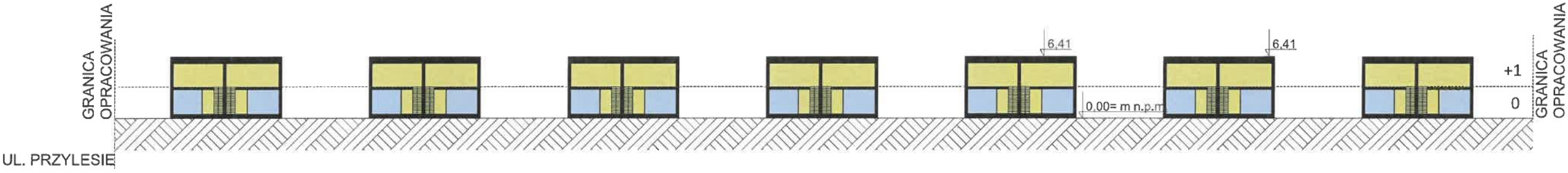
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
A_02 Rzut piętra SKALA 1:500	

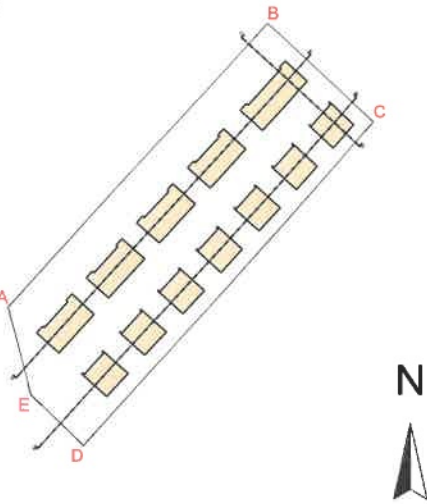
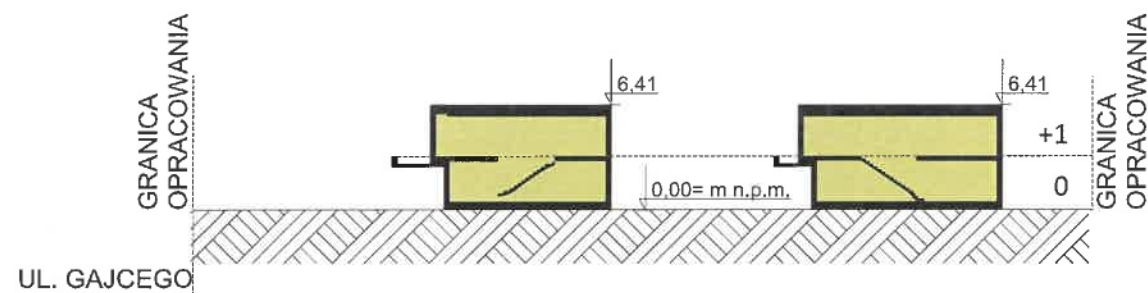
PRZEKRÓJ A-A



PRZEKRÓJ B-B



PRZEKRÓJ C-C



OZNACZENIA PRZYJĘTE NA RYSUNKACH:

- mieszkanie
- garaż

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
A_03	
Przekroje	
SKALA 1:500	



ELEWACJA PÓŁNOCNA



ELEWACJA PÓŁNOCNA



ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA WSCHODNIA



ELEWACJA ZACHODNIA



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
A_04	
Elewacje	
SKALA 1:500	

Spis treści:

- 1.1. VEOLIA - Możliwość przyłączenia dostaw nr VECP/HRSR/HZ/O/2026/0007
- 1.2. PGE - Możliwość przyłączenia dostaw nr 25-D7/WZD/00646/
- 1.3. Polska Spółka Gazownictwa - Możliwość przyłączenia dostaw nr WJ00/0000105467/00001/2025/00000
- 1.4. ZWIK - Możliwość przyłączenia dostaw nr IT.424.2605.2025.AO1
- 1.5. Oświadczenie Wydziału Edukacji nr DEP-Ed-I.0124.20.2025
- 1.6. Mapa zasadnicza nr P.1061.2014.7
- 1.7. Licencja nr ZDT.ZOPG.4133.7650.2025_1061_CL1
- 1.8. Wypis z rejestru gruntów nr EGB.4013.16979.2025.1



VECP/HRSR/HZ/O/2026/0007

Łódź, dnia 19.01.2026 r.



Dotyczy: podłączenia do ciepła systemowego projektowanych budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w Łodzi przy ul. Gajcego 3/5, obręb W-40.

W odpowiedzi na złożone zapytanie dotyczące możliwości przyłączenia do ciepła systemowego projektowanych budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w Łodzi przy ul. Gajcego 3/5, obręb W-40, Veolia Energia Łódź S.A. informuje, że istnieje techniczna możliwość przyłączenia do sieci ciepłowniczej w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy Prawo energetyczne. Oznacza to iż mimo znacznego oddalenia nieruchomości od najbliższej sieci ciepłowniczej, a także mimo trudnych uwarunkowań terenowych, przeprowadzenie sieci do nieruchomości jest technicznie wykonalne.

Wskazujemy jednak, że ze względu na przewidywane niskie zapotrzebowanie ciepła w stosunku do znacznej odległości od sieci ciepłowniczej, a także duże prawdopodobieństwo przeprowadzenia koniecznych prac generujących dodatkowe koszty, jak przejście siecią pod istniejącą autostradą oraz wybudowania dodatkowej infrastruktury zapewniającej odpowiednie ciśnienie nośnika ciepła, wstępna analiza tematu wykazała brak ekonomicznego uzasadnienia. Zaznaczamy, że Veolia Energia Łódź S.A., zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne (tj. Dz.U. 2024 poz. 266 z późn. zm.), zobowiązana jest do zawarcia umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci ciepłowniczej, jeżeli istnieją zarówno techniczne jak i ekonomiczne warunki przyłączenia i dostarczania ciepła. Dodatkowo z przyłączenie do ciepła systemowego uzależnione jest od uzyskania kompletu zgód w postaci ustanowienia służebności przesyłu dla działek, przez które przebiegać będzie sieć ciepłownicza.

Wszelkie informacje dotyczące podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej znajdują się na stronie internetowej: <https://energiadlalomdi.pl> / → Strefa Klienta → Jak przyłączyć ciepło.

Dla opiniowanej inwestycji jest nadany numer ewidencyjny ISO PO03/2026/8/HZ.

Niniejszy dokument jest ważny przez okres sześciu miesięcy od daty wydania.

Veolia Energia Łódź S.A.
ul. J. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź
Kapitał zakładowy: 150 000 000,00 zł wpłacony w całości | NIP 728-00-18-564 | REGON 470791581 | KRS 0000041013
Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Konto: 05 1940 1210 0103 0810 0010 0000
tel.: +48 42 675 51 16, e-mail: veolialodz@veolia.com
Adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-71841-75110-AJWJB-29
www.energiadlalomdi.pl
www.veolia.pl

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji. Nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja: ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH	
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.16	
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	



1.2. PGE - Możliwość przyłączenia dostaw nr 25-D7/WZD/00646/

Załącznik nr 3
wz. (15.05.2023)



PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Łódź
Rejon Energetyczny Łódź

91-231 Łódź, ul. Ratajska 5/7
tel. + 48 42 675 10 00, fax: + 48 42 675 20 01
e-mail: lodz.odd@pgedystrybucja.pl

Łódź, 05-09-2025 r.
25-D7/WZD/00646/

Korespondencję w powyższej sprawie prosimy kierować na adres:
Veolia Energy Contracting Poland Sp. z o. o., ul. J. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź

Z wyrazami szacunku,

Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu
budowlanego do sieci dystrybucyjnej.

Nazwa obiektu: osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.
Lokalizacja: Łódź, ul. Tadeusza Gałcego 3/5, nr działki: 673/1, 678/18.
Moc przyłączeniowa: 900 kW.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 05-09-2025 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej **informujemy**, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu niżej wymienionych wymagań:

- złożeniu w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. (wymienionej w nagłówku niniejszego pisma) kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia,
- wybudowaniu linii zasilającej średniego napięcia,
- stacji transformatorowej SN/nN,
- linii zasilającej niskiego napięcia,
- przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia,

szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia, które zostaną wydane na podstawie złożonego wniosku. Przyłączenie realizowane będzie po spełnieniu warunków formalno-prawnych na zasadach określonych w umowie o przyłączenie.

Niniejsze oświadczenie jest ważne przez okres 1 roku od daty wydania.

Rejon Energetyczny Łódź
Wydział Przyłączenia i Rozwoju



Wykonano w 2 egzemplarzach

1. Egzemplarz nr 1 – adresat
2. Egzemplarz nr 2 – a/a RP

PGE DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE, 20-340 LUBLIN, UL. GARBARSKA 21A, WPISANA DO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONEGO PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-WŚCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY POD NR KRS: 0000343124, NIP: 946-25-93-855, REGON: 060552840, KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 9 729 424 160 ZŁ W PEŁNI OPLACONY. KONTO BANKOWE: BANK PEKAO S.A. O/WARSZAWA, AL. JERUZOLIMSKIE 2, 00-400 WARSZAWA, NR 40 1240 6016 1111 0010 2859 5194, www.pgedystrybucja.pl

K/O

RA

Veolia Energia Łódź S.A.
ul. J. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź
Kapitał zakładowy: 150 000 000,00 zł wpłacony w całości | NIP 728-00-18-564 | REGON 470791581 | KRS 0000041013
Sąd Rejonowy Dla Łodzi Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Konto: 05 1940 1210 0103 0810 0010 0000
tel.: +48 42 675 51 16, e-mail: veolia1odz@veolia.com
Adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-71841-75110-AJWJB-29
www.energiadla1odzi.pl
www.veolia.pl

Polityka prywatności udostępniona jest pod adresem www.energiadla1awarszawy.pl lub w siedzibie Veolia Energia Łódź S.A.

1 / 1

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gałcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.17 KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	



Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.
Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi
ul. Targowa 18, 90-042 Łódź

Dział Obsługi Klienta
ul. Targowa 18, 90-042 Łódź
tel. 22 444 33 33
e-mail: lodz@psgaz.pl



Nasz znak: WJ00/0000105467/00001/2025/00000 Łódź, 16.09.2025
Dotyczy: Wniosku z dnia 01.09.2025 o możliwość przyłączenia do sieci gazowej obiektu: ZESPÓŁ
BUD.JEDN.W ZABUDOWIE BLIŹN.I SZEREGOWEJ(35 LOKALI) zlokalizowany w miejscowości Łódź,
Tadeusza Gajcego 3/5, dz. nr 673/1, 678/18

OŚWIADCZENIE
o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego

W odpowiedzi na Państwa wniosek informujemy, że istnieje możliwość przyłączenia do sieci
gazowej ww. obiektu.

Wymagania techniczne:

1. Rodzaj paliwa: gaz z rodziny gazy ziemne: wysokometanowy, symbol E
2. Ciśnienie paliwa gazowego:
 - 2.1. w sieci dystrybucyjnej: minimalne: 100 [kPa], maksymalne: 400 [kPa]
 - 2.2. w punkcie dostarczenia i odbioru: minimalne: 1,60 [kPa], maksymalne: 2,50 [kPa]
3. Miejsce włączenia do czynnej sieci gazowej:
 - 3.1. Gazociąg średniego ciśnienia.
 - 3.2. Materiał: PE, DN 90 [mm]
 - 3.3. Lokalizacja: Łódź_Gajcego
 - 3.4. Dodatkowe informacje o miejscu włączenia: brak.
4. Zakres i parametry techniczne budowy gazociągu lub rozbudowy sieci gazowej
w związku z przyłączeniem:

Ciśnienie	Materiał-rodzaj	Średnica [mm]	Długość [m]
Średnie	Rura PE	40	190

- 4.1. Dodatkowe informacje techniczne dotyczące budowy gazociągu lub rozbudowy sieci
gazowej: brak.

5. Zakres i parametry techniczne budowy przyłącza:

Liczba przyłączy: 1 szt.

Ciśnienie	Moc przyłączeniowa [m ³ /h]	Materiał - rodzaj	Średnica [mm]	Długość [m]	Deklarowane roczne zużycie gazu m ³ /rok
Średnie	26	Rura PE	25	60	21700

- 5.1. Dodatkowe informacje techniczne dotyczące budowy przyłącza gazowego:
Faktyczna ilość 12 szt. przyłączy dla łącznej mocy przyłączeniowej wskazanej w
tabeli w pkt. 5 powyżej.

6. Przed realizacją przyłączenia obejmującą prace projektowe i wykonanie przyłącza
należy:

- 6.1. złożyć wniosek o Warunki przyłączenia do sieci gazowej wraz z załącznikami:

- 6.1.1. oświadczeniem dotyczącym tytułu prawnego wnioskodawcy do korzystania
z obiektu lub nieruchomości, w którym będą użytkowane urządzenia
i instalacje,
- 6.1.2. planem zabudowy lub szkicem sytuacyjnym określający usytuowanie obiektu,
w którym będą używane przyłączane urządzenia, instalacje lub sieci względem
istniejącej sieci, usytuowanie sąsiednich obiektów oraz propozycję lokalizacji
szafki gazowej. Warunek ten spełnia m.in. mapa do celów informacyjnych lub
opiniodawczych w skali 1:500, 1:1000, 1:2000 uwzględniająca aktualny stan
rozgraniczenia działek.
- 6.2. zawrzeć Umowę o przyłączenie do sieci gazowej.
7. Przy projektowaniu budynku oraz innego uzbrojenia nad i podziemnego należy
uwzględnić obowiązującą strefę kontrolowaną dla istniejących urządzeń gazowych.
8. Realizacja przyłączenia do sieci gazowej wymaga zawarcia umów cywilnoprawnych
na rzecz PSG sp. z o. o. zawierających zgody na korzystanie z nieruchomości
wyrażonych przez właścicieli/użytkowników wieczystych działek, przez które przebiegać
będzie przyłączy.
9. Oświadczenie traci ważność po upływie dwóch lat od daty jego wydania, lub z datą
wydania warunków przyłączenia.
10. Oświadczenie może służyć do uzyskania warunków zabudowy projektowanego budynku.
11. Oświadczenie nie stanowi podstawy do przystąpienia do prac projektowych przyłączenia.
12. PSG sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za działanie Podmiotu związane
z przyłączeniem, podjęte przed zawarciem Umowy o przyłączenie.
13. Wniosek o określenie warunków przyłączenia do sieci gazowej udostępniony jest
na stronie internetowej PSG sp. z o.o. - www.psgaz.pl, gdzie również mogą Państwo
złożyć wniosek za pomocą kanału elektronicznego - Portal przyłączeniowy.

Oświadczenie wydaliśmy w oparciu o Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo
energetyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.) oraz Ustawę z dnia 07 lipca 1994 r. -
Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.).

POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA



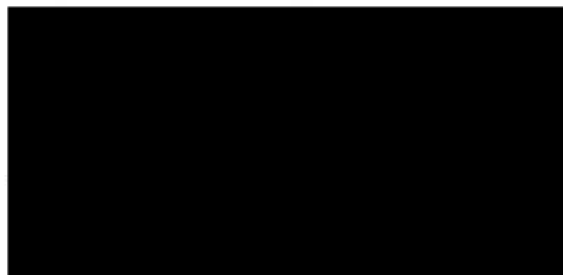
Opracował/a:

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie
zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego,
w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu
budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi
załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy
o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.18	
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	

Łódź, dn. 09.10.2025r.

IT.424.2605.2025.AO1



Dotyczy: możliwości przyłączenia do miejskiej sieci wod. - kan. dz. nr 673/1 (obr. W-40) przy ul. Gajcego 3/5 w Łodzi dla potrzeb prowadzenia gospodarstwa domowego – zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

W odpowiedzi na pismo w sprawie jw. informujemy, że:

- I. posesja przy ul. Gajcego 3/5 jest obecnie obsługiwana przez:
 1. przyłącze wodociągowe Ø63/50mm (rok bud: 2009, dł. L=19,65m, mat. PE, nr inw. B-29585, własność i eksploatacja ZWiK Sp. z o.o.), włączone do sieci wodociągowej Ø100mm (nr arch. 103-3936, nr inw. B-34776) w ul. Gajcego.
 2. przyłącze kanalizacyjne d= 0,15m (rok bud: 2016, dł. L=2,82m licząc od odejścia bocznego, mat. kamionka, wybudowane przez Inwestora prywatnego), włączone do kanału sanitarnego D= 0,5m (nr arch. 209-2017, nr inw. B-31667) w ul. Gajcego.
- II. z uwagi na ograniczoną przepustowość w/w przyłącza wodociągowego (2,5 dm³/s) oraz zadeklarowany pobór wody do celów bytowo-gospodarczych (3,42dm³/s) nie widzimy możliwości jego wykorzystania dla potrzeb planowanej inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz załączony do wniosku plan zagospodarowania terenu istnieje możliwość:

1. przebudowy istniejącego przyłącza wodociągowego na większe (po śladzie lub w zmienionej lokalizacji) z włączeniem do sieci wodociągowej Ø100mm, opisanej w pkt. I.1. lub przyłączenia planowanej inwestycji do sieci wodociągowej Ø100mm (nr arch. 103-4021, nr inw. B-30807) w ul. Przylesie. Przyłącze należy zakończyć wodomierzem głównym zlokalizowanym w studni wodomierzowej usytuowanej na terenie dz. nr 673/1 w odległości ~ 1,0m od linii regulacyjnej,
2. rozbudowy wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejące przyłącze kanalizacyjne opisane w punkcie I.2.
W przypadku gdy lokalizacja lub przepustowość istniejącego przyłącza kanalizacyjnego nie będzie zezwalać na jego wykorzystanie, nie stawiamy sprzeciwu odnośnie jego likwidacji/przebudowy (po śladzie lub ze zmienioną lokalizacją) na nowe z włączeniem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej D=0,5m opisanej w pkt. I.2.
3. Niewykorzystane przyłącza wod. - kan. należy zlikwidować. Na przebudowę/likwidację przyłącza wodociągowego należy uzyskać zgodę ZWiK Sp. z o. o. W tym celu należy złożyć do ZWiK odpowiedni wniosek. Wzory wniosków zawarte są na naszej stronie internetowej www.zwik.lodz.pl.

4. poboru wody do celów bytowo-gospodarczych w deklarowanej ilości 3,42 dm³/s, po przebudowie przyłącza wodociągowego na większe.
5. odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych w ilości pobranej wody.

Jednocześnie informujemy, że:

1. na wysokości przedmiotowej działki brak jest miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, nie ma zatem możliwości bezpośredniego przyłączenia do tej sieci. Wody opadowe należy zretencjonować na terenie posesji. W zależności od rodzaju gruntu na terenie inwestycji należy zastosować retencję powierzchniową wraz z infiltracją wód do gruntu. W przypadku braku technicznej możliwości zastosowania ww. formy retencji należy przewidzieć budowę urządzeń opóźniających odpływ i zapewniających możliwie największy stopień infiltracji wód opadowych do gruntu,
2. pozostałe widoczne na mapie przewody wod. i kan. zlokalizowane na terenie dz. nr 673/1 to instalacje wewnętrzne, które nie znajdują się w eksploatacji naszego Zakładu. Zakład nasz nie posiada informacji czy widoczne na mapie instalacje istnieją w terenie i są czynne, a także czy sąsiednie nieruchomości korzystają z w/w wewnętrznych instalacji. Nie wykluczamy istnienia innych niezainwentaryzowanych przewodów na terenie planowanej inwestycji.
3. w przypadku przyłączenia budynków jednorodzinnych wspólnym przyłączem wodociągowym nie będzie możliwości na przekwalifikowanie w/w przyłącza na sieć miejską,
4. biorąc pod uwagę planowane zagospodarowanie terenu informujemy, że dla potrzeb tak zaplanowanej inwestycji zostanie zawarta jedna umowa o zaopatrzenie w wodę z Zarządcą/Administratorem osiedla. ZWiK sp. z o.o. nie będzie brał udziału w rozliczaniu opłat za wodę pomiędzy właścicielami poszczególnych budynków,
5. z uwagi na układ wysokościowy terenu może zajść konieczność odprowadzania ścieków sanitarnych z przedmiotowej działki w układzie pompowym,
6. na prowadzenie prac i lokalizację przewodów na terenie nie będącym własnością Inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela terenu.

Na powyższy zakres prac należy uzyskać od ZWiK Sp. z o.o. warunki przyłączenia. Informacje jakie należy zawrzeć we wniosku określone są w aktualnie obowiązującej ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. ZWiK sp. z o.o. na swojej stronie internetowej (www.zwik.lodz.pl) udostępnia wzór wniosku.

Do wniosku należy załączyć plan zabudowy lub szkic sytuacyjny, określający usytuowanie przyłącza w stosunku do istniejącej sieci wodociągowej oraz innych obiektów i sieci uzbrojenia terenu.

Biorąc pod uwagę załączony do wniosku plan zagospodarowania terenu i wynikający z niego charakter inwestycji, wskazane jest rozważenie budowy sieci wodociągowej, w wydzielonej z terenu posesji drodze dojazdowej, oraz spięcie projektowanym odcinkiem sieci wodociągowej, wodociągu Ø100mm opisanego w pkt. I.1 z wodociągiem (nr arch. 103-4021, nr inw. B-30807) w ul. Przylesie, a następnie budowy niezależnych przyłączy dla potrzeb poszczególnych budynków. Powyższe umożliwiłoby zawarcie indywidualnych umów ze ZWiK przez przyszłych właścicieli poszczególnych budynków.

Istnieje możliwość budowy sieci wodociągowej ze środków własnych, a następnie jej odpłatnego przekazania na majątek właściciela sieci. Szczegółowe wymagania techniczne na budowę sieci, będą mogły zostać określone po przedstawieniu na planie sytuacyjnym ich lokalizacji i po podpisaniu umowy dotyczącej warunków przekazania wybudowanej sieci na majątek ZWiK Sp. z o.o.

Strona 2 z 3

W tym celu należy złożyć do ZWiK Sp. z o.o. odpowiedni wniosek. Wzory wniosków, wymaganych załączników oraz szczegóły odnośnie procedury zawierania umowy zawarte są na naszej stronie internetowej, www.zwik.lodz.pl.

Warunki przyłączenia poszczególnych budynków do tak zaprojektowanej sieci wodociągowej będziemy mogli określić łącznie z wymaganiami technicznymi na jej budowę.

W przypadku konieczności uzyskania przez Inwestora osobnego dokumentu dotyczącego warunków przyłączenia do projektowanej sieci jego wydanie będzie możliwe po pozytywnym zaopiniowaniu projektu na budowę sieci wodociągowej. Informacje jakie należy zawrzeć we wniosku określone są w aktualnie obowiązującej ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. ZWiK sp. z o.o. na swojej stronie internetowej (www.zwik.lodz.pl) udostępnia wzór wniosku.

Do wniosku należy załączyć plan zabudowy lub szkic sytuacyjny, określający usytuowanie wodociągu i przyłączy w stosunku do istniejącej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej oraz innych obiektów i sieci uzbrojenia terenu.

Zastępca Dyrektora ds. Infrastruktury

Sprawę prowadzi:



Otrzymują:

- 1. Adresat
- 2. aa IT

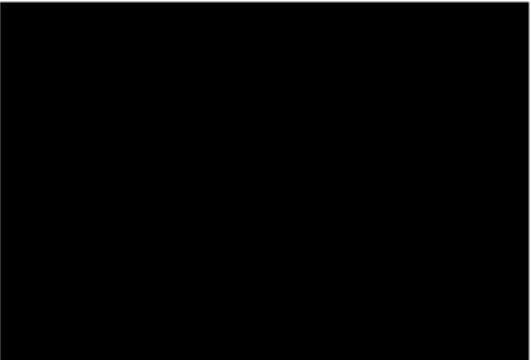
Administratorem danych osobowych jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych na stronie: <http://bip.zwik.lodz.pl/artykuly/168/rodo-w-zwik-sp-z-o-o>

1.5. Oświadczenie Wydziału Edukacji nr DEP-Ed-I.0124.20.2025



URZĄD MIASTA ŁÓDZI

Łódź, dnia 01 października 2025 r.
DEP-Ed-I.0124.20.2025



Na podstawie art. 217 § 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 19 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 poz.195), w związku z § 2 ust. 1 pkt 2 Uchwały Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. z późn. zm. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5644, z późn.zm.) zaświadczam, że inwestycja mieszkaniowa w Łodzi (działka nr 673/1, obręb W-40) znajduje się w odległości nie większej niż 1000 m od Szkoły Podstawowej nr 204 w Łodzi przy ul. Tadeusza Gajcego 7/11, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi



Pismo zgodne z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1411).



Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności publicznych. Ma Pan prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych, usunięcia danych, sprzeciwu i cofnięcia wyrażonej zgody, na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu. Klauzula informacyjna jest dostępna na stronie www.bip.uml.lodz.pl, pod każdą ze spraw realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.



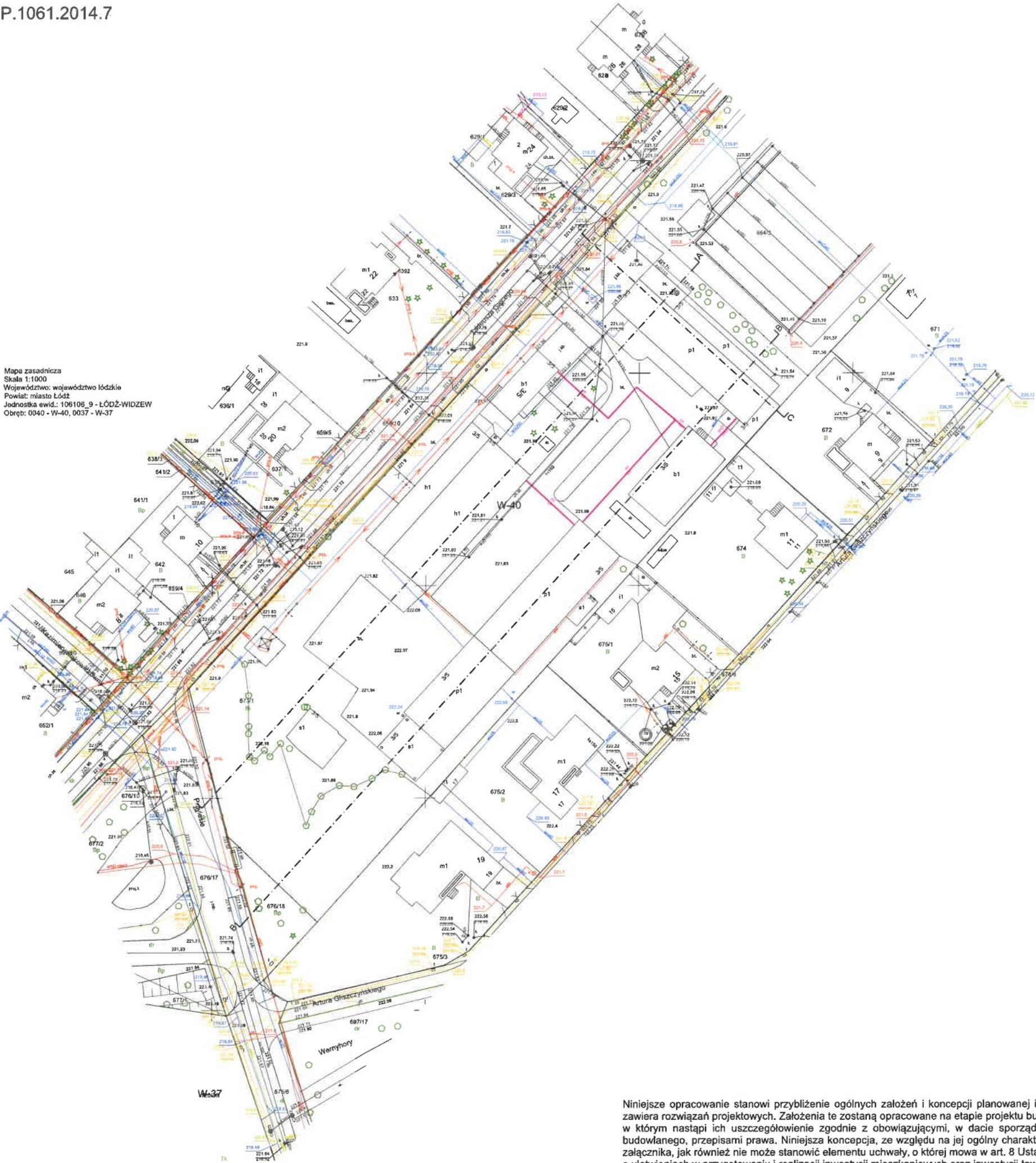
Urząd Miasta Łodzi
Departament Pracy, Edukacji i Kultury
Wydział Edukacji
ul. Krzemieniecka 2b
94-030 Łódź
tel.: +48 42 638 48 04
fax.: +48 42 638 48 48
www.uml.lodz.pl
e-mail: edukacja@uml.lodz.pl

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.20 KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	

1.6. Mapa zasadnicza nr P.1061.2014.7

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000
Województwo: województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewid.: 106106_9 - ŁÓDŹ-WIDZEW
Obręb: 0040 - W-40, 0037 - W-37



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.21	
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	

Licencja nr ZDT.ZOPG.4133.7650.2025_1061_CL1

1. Nazwa organu wydającego licencję:
PREZYDENT MIASTA ŁODZI
wykonujący zadania z zakresu
administracji rządowej
Łódzki Ośrodek Geodezji

2. Licencjodawca:

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru / obiektu, do którego odnosi się licencja ¹
1	Arkusze mapy zasadniczej w postaci drukowanej	P.1061.2014.7	2025-11-18	GAJCEGO 3/5 W-40 DZ.673/1
2	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej	P.1061.2014.7	2025-11-18	GAJCEGO 3/5 W-40 DZ.673/1

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjodawcę do wykorzystania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego²
dla potrzeb własnych niezwiązanych z działalnością gospodarczą, bez prawa publikacji w sieci Internet

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.), kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

¹ Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGiB(jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu gódel mapy, współrzędnych poligonu
² Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.
³ Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:
1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji;
2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1;
3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
4) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
wykonujący zadania z zakresu
administracji rządowej
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI
90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23
tel. 42 272 68 25, tel. 42 272 68 94

Województwo: województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-WIDZEW
Obręb ewidencyjny: 106106_9.0040, W-40
Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)

EGB.4013.16979.2025.1

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
według stanu na dzień: 11.12.2025 r. 09:46:20

Numer jednostki rejestrowej gruntów: G2
grupa rejestrowa: 5

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1
rodzaj prawa/władania: własność
GMINA MIASTO ŁÓDŹ REGON: 472057632
UDZIAŁ: 1/1
rodzaj prawa/władania: użytkowanie wieczyste

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Numer działki	Adres/położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]		Numer księgi wieczystej
				klaso- użytku	działki	
673/1	Tadeusza Gajcego 3/5	Inne tereny zabudowane	Bi	0.9771	0.9771	LD1M/00102855/7

Identyfikator działki: 106106_9.0040.673/1
Działki prawne dla działki(*) 673/1
Obr. W-40 Oznaczenie 673 Pow. [ha] 0.9767 Nr KW lub inny dokument własności LD1M/00102855/7

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 0.9771

Data sporządzenia dokumentu: 11.12.2025 r.

Dokument sporządzony przez:

Łódź, dnia: 11.12.2025 r.

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

11.12.2025 r.

* Dane dotyczące działek prawnych nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. poz. 1390 ze zm.).

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.22	KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA

11. WIZUALIZACJE

Uwaga:
Przedstawione wizualizacje prezentują wizję projektową wraz z propozycją wykończenia elewacji możliwą do realizacji na podstawie wnioskowanych parametrów zabudowy.

Spis treści:

- W_1 Wizualizacja
- W_2 Wizualizacja
- W_3 Wizualizacja
- W_4 Wizualizacja
- W_5 Wizualizacja
- W_6 Wizualizacja
- W_7 Wizualizacja
- W_8 Wizualizacja



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
ZAŁĄCZNIK NR 8.23	
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA	



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
W_1	
WIZUALIZACJA	



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja: **ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH**

Adres: Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1,
obręb: W-40

W_2
WIZUALIZACJA



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
W_3	
WIZUALIZACJA	



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
W_4	
WIZUALIZACJA	



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
W_5	
WIZUALIZACJA	



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
W_6	
WIZUALIZACJA	



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja: ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres: Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
W_7
WIZUALIZACJA



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych. Założenia te zostaną opracowane na etapie projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja, ze względu na jej ogólny charakter, nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Inwestycja:	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres:	Łódź, ul. Gajcego 3/5, dz. nr ew. 673/1, obręb: W-40
W_8	
WIZUALIZACJA	

ZAŁĄCZNIK NR 14

**POTWIERDZENIE, ŻE OSOBA SPORZĄDZAJĄCA
KONCEPCJĘ URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNĄ:**
spełnia warunki, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub jest wpisana na listę
izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia
budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności
architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania
robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w
formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień).

ADRES INWESTYCJI:

UL. GAJCEGO 3/5
92-610 ŁÓDŹ

INWESTYCJA MIESZKANIOWA: DZIAŁKA O NUMERACH EWIDENCYJNYCH:
673/1, OBRĘB W-40

ZAMAWIAJĄCY:



JEDNOSTKA PROJEKTOWA:



OPRACOWANIE:



Szczegóły transakcji

Dane odbiorcy

imię i nazwisko: UMŁ Wydział finansowy

numer rachunku: 50 1240 1037 1111 0011 0925 0073

Dane nadawcy

imię i nazwisko:

numer rachunku:

Dane transakcji

tytuł: Opłata za pełnomocnictwo dla

kwota: -17,00 PLN

data operacji: 22.09.2025 r.

data księgowania: 22.09.2025 r.



To potwierdzenie generujemy z Santander mobile. Jest to wydruk – nie wymaga podpisów i naszej pieczętki.

Nasze dane

Santander Bank Polska S.A. Nasza siedziba jest w Warszawie, przy al. Jana Pawła II 17, 00-854. Spółka jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 0000008723, NIP 896-000-56-73, REGON 930041341. Wysokość kapitału zakładowego i wpłaconego to 1 021 893 140 zł. Adres do doręczeń elektronicznych AE:PL-10627-95023-GADAI-17.

Masz pytania?



Zadzwoń pod 1 9999, z zagranicy +48 61 81 1 9999. Opłata za połączenie zgodna z taryfą operatora.



Napisz do nas: kontakt@santander.pl

ZAŁĄCZNIK NR 17

Dodatkowe załączniki do wniosku:

- Oryginalna mapa zasadnicza skala 1:1000
- Licencja do mapy zasadniczej
- Oświadczenie Wydziału Edukacji nr DEP.Ed-I.0124.20.2025
- Decyzja z Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej [REDACTED]
- Zaświadczenie z Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej [REDACTED]

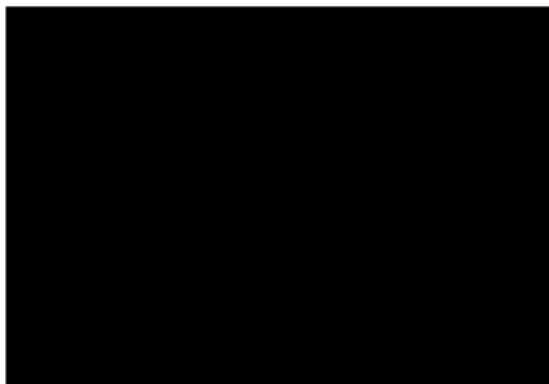




URZĄD MIASTA ŁÓDZI

Łódź, dnia 01 października 2025 r.

DEP-Ed-I.0124.20.2025



Na podstawie art. 217 § 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 19 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 195), w związku z § 2 ust. 1 pkt 2 Uchwały Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. z późn. zm. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5644, z późn. zm.) zaświadczam, że inwestycja mieszkaniowa w Łodzi (działka nr 673/1, obręb W-40) znajduje się w odległości nie większej niż 1000 m od Szkoły Podstawowej nr 204 w Łodzi przy ul. Tadeusza Gajcego 7/11, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi



Pismo zgodne z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1411).



Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Macie Państwo prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych, usunięcia danych, wniesienia sprzeciwu i cofnięcia wyrażonej zgody, na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu. Klauzula informacyjna jest dostępna na stronie www.bip.uml.lodz.pl, pod każdą ze spraw realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.

Urząd Miasta Łodzi
Departament Pracy, Edukacji i Kultury
Wydział Edukacji

ul. Krzemieniecka 2b
94-030 Łódź

tel.: +48 42 638 48 04
fax.: +48 42 638 48 48

www.uml.lodz.pl
e-mail: edukacja@uml.lodz.pl





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŁÓDZKA OKRĘGOWA RADA

L dz OKK/51/04w

Łódź, dnia 25.05.2004 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, dalsze zmiany: Dz. U. z 2000 r. Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 100, poz. 1085, Nr 110, poz. 1190, Nr 115, poz. 1229, Nr 129, poz. 1439, Nr 154, poz. 1800; z 2002 r. Nr 74, poz. 676), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271), oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 169, poz. 1387)

stwierdza się, że

Pan mgr inż. architekt

ur. dnia

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne, praktykę zawodową i nadaje się

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji niniejszej przysuguje Panu odwołanie do Krajowej Komisji i Kwalifikacyjnej Izby Architektów za pośrednictwem Łódzkiej Okręgowej Komisji kwalifikacyjnej, która wydała decyzję. Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

1. Przewodniczący OKK mgr inż. arch.

2. Sekretarz OKK mgr inż. arch.

3. Członkowie OKK

dr inż. arch.

mgr inż. arch.

mgr inż. arch.

mgr

mgr inż. arch.

mgr inż.

Otrzymała

1.

2. Minister Infrastruktury

3. Krajowa Komisja Kwalifikacyjna
ul. Foksal 2, 00-366 Warszawa

4. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa

5. a/a OKK ŁOIA Łódź, Al. Kościuszki 33/35





**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

[REDACTED]

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień [REDACTED] jest wpisany na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: [REDACTED]

Członek czynny od: [REDACTED]

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: [REDACTED] Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: [REDACTED]

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Renata Kula, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

[REDACTED]

