Łódź, dnia 28.11.2022 r.

(miejscowość)

Dane identyfikacyjne wnioskodawcy

Prime Lodz 1 Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością

pełna nazwa wnioskodawcy

ul. Rondo Ignacego Daszyńskiego 1,
00-843 Warszawa

adres

n/d

*

Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

NIP: 5252757389, KRS: 0000741543

Nr KRS lub NIP

Dane identyfikacyjne pełnomocnika

imię i nazwisko pełnomocnika

adres

*

Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

***(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.

UWAGA: NALEŻY WYPEŁNIĆ WSZYSTKIE RUBRYKI – JEŻELI DANE PÓLE NIE DOTYCZY SPRAWY, PROSZĘ WPISAĆ „NIE DOTYCZY"

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.2018.1496) wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej towarzyszącej oraz inwestycji towarzyszącej * dla inwestycji polegającej na:

A. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej **

BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKANIOWYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIAMI USŁUGOWYMI I HANDLOWYMI WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU WRAZ Z UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI, DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

na nieruchomości przy ALEJI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 w Łodzi, woj. łódzkie,

nr działek ewid. **432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, część dz. nr 427/8, część dz. nr 427/16**, obręb S-6 Łódź-Śródmieście

nr księgi wieczystej

B. Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej **

BUDOWA ZJAZDÓW, PRZYŁĄCZY, LIKWIDACJA KOLIZJI SIECI TELTETECHNICZNEJ, LIKWIDACJA KOLIZJI SIECI TRAKCYJNEJ

na nieruchomości przy ALEJI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO w Łodzi

- część działki nr **42/57**, obręb S-7 Łódź-Śródmieście, nr księgi wieczystej - dot. budowa zjazdu, przyłączy oraz likwidacja kolizji sieci teletechnicznej i likwidacja kolizji sieci trakcyjnej,
- część działki nr **421/3**, obręb S-6 Łódź-Śródmieście, nr księgi wieczystej - dot. likwidacja kolizji sieci trakcyjnej,
- część działki nr **427/15**, obręb S-6 Łódź-Śródmieście, nr księgi wieczystej - dot. budowa przyłączy,
- działka nr **429/7**, obręb S-6 Łódź-Śródmieście, nr księgi wieczystej – dot. budowa przyłączy

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

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

Do poniższego opisu przygotowano załącznik graficzny nr 1 - GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM GRANICE, OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW

Granica terenu objętego wnioskiem dot. inwestycji mieszkaniowej obejmuje zespół działek ewid. nr 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, część dz. nr 427/8, część dz. nr 427/16, obręb S-6 (nr księgi wieczystej).

Granica terenu inwestycji towarzyszącej obejmującą niezbędne elementy infrastruktury technicznej (przyłącza), dostępu komunikacyjnego (zjazd), likwidacji kolizji sieci trakcyjnej oraz likwidacji kolizji sieci teletechnicznej (kolizyjna infrastruktura) obejmuje działki ewid. opisane w pkt 1 B.
Granice inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej określono na kopii mapy zasadniczej (załącznik graficzny nr 1).

2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:
minimalna: 30 000 m^2 PUM
maksymalna: 46 000 m^2 PUM

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:
minimalna: 600
maksymalna: 980

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

Funkcję usługową i handlową w formie usług nieuciążliwych i miastotwórczych oraz lokali handlowych (o pow. sprzedaży nie przekraczającej 2000 m^2) projektuje się na min. 1 kondygnacji nadziemnej od strony wschodniej, południowej oraz zachodniej projektowanego kompleksu budynków.
Zakładana powierzchnia usług wynosić będzie min. 1000 m^2 do 8000 m^2, przy czym:
- dla powierzchni minimalnej mieszkań 30 000 m^2 - max 20% * 30 000 = 6 000 m^2
- dla powierzchni maksymalnej mieszkań 46 000 m^2 - max 17,39% * 46 000 = 8 000 m^2
  tj. nie przekroczy dopuszczalnego udziału 20% w stosunku do pow. użytkowej mieszkań w inwestycji mieszkaniowej.

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

Do poniższego opisu przygotowano załącznik graficzny nr 2 - OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

STAN ISTNIEJĄCY:

Teren inwestycji mieszkaniowej jest terenem zurbanizowanym położonym w śródmieściu Łodzi.
Teren inwestycji objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczy obszaru o pow. 9586 m^2 tj. obszaru pomniejszonego w stosunku do całość powierzchni zespołu działek określonego w wyżej w punkcie 1 A i objętego księgą wieczystą nr [redacted].

Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się przy drodze serwisowej po stronie północnej al. Marszałka Józefa Piłsudskiego w kwartale pomiędzy ulicami Sienkiewicza i Kilińskiego.

Teren znajduje się w obszarze opisanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jako **W3a w Strefie wielkomiejskiej**.

Teren inwestycji objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego (UCHWAŁA NR XV/635/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 16 października 2019 r.) i jest oznaczony jako teren elementarny **1.9.U**.

Teren inwestycji leży na obszarze zabytku wpisany do gminnej ewidencji zabytków jako obszar historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego, pod nazwą „Dzielnica Prządków Lnu" w **strefie ochrony krajobrazu kulturowego K** a także w ramach **strefy ochrony archeologicznej**.

Teren inwestycji mieszkaniowej nie znajduje się na terenie objętym uchwałą o utworzeniu Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej.

Teren inwestycji mieszkaniowej **nie leży na w obszarze**: objętym formami ochrony przyrody, obszarze Natura 2000, obszarze eksploatacji górniczej, zagrożony osuwiskami, terenie zamkniętym i nie ma innych znanych ograniczeń zabudowy tego terenu poza podanymi wyżej.

Uwaga - do zakresu wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej nie należy obszar przeznaczony pod budowę publicznej drogi dojazdowej KDD3 określony w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Na terenie inwestycji znajduje się istniejący i funkcjonujący budynek biurowy pn. „Łódź 1" wraz z towarzyszącym mu zagospodarowaniem terenu obejmującym parkingi naziemne, układ drogi wewnętrznej, zieleń dekoracyjną oraz podziemną infrastrukturę techniczną związaną głównie z obsługą budynku i zagospodarowania terenu.

Przez teren inwestycji mieszkaniowej przebiega odcinek sieci trakcyjnej (zasilanie trakcji tramwajowej w Al. Piłsudskiego), fragment kanalizacji kablowej teletechnicznej, a także ustanowiona formalnie służebność przesyłu energii elektrycznej przy zachodniej i północnej granicy terenu związaną z funkcjonowaniem trafostacji na działce nr 429/7 obręb S -6 Łódź-Śródmieście.
Odcinek sieci trakcyjnej przebiega przez teren należący do Inwestora bez ustanowienia służebności przesyłu.
Odcinki kanalizacji kablowej teletechnicznej przebiegają przez teren należący do Inwestora bez ustanowienia służebności przesyłu.

STAN PROJEKTOWANY:

Projektowana inwestycja mieszkaniowa planowana jest jak inwestycja 3-etapowa. W ramach każdego z etapów powstać mają 3 niezależne konstrukcyjnie i w zakresie infrastruktury budynki, tworzące spójny kompleks zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z częściami usługowymi i handlowymi.

- W ramach powyższego projektowane jest takie ukształtowanie zabudowy aby możliwa była realizacja etapu I - budynku A w sposób nie wymagający wyburzenia istniejącego budynku biurowego „Łódź 1".
- W ramach budowy etapu II - budynek B - przewiduje się wyburzenie budynku biurowego „Łódź 1".
- W ramach budowy etapu III - budynek C - przewiduje się dokończenie budowy projektowanego kompleksu.

Budynki A,B i C będą budynkami wysokimi o wysokości 55m i 17 kondygnacjach nadziemnych (oraz 1 podziemnej). Zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi miasta Łodzi wysokość zabudowy uwarunkowana jest występowaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej o danej wysokości w promieniu 250m od granicy terenu inwestycji. Budynek mieszkalno-usługowy Illumino II (ul. Kilińskiego 121/123) ma wysokość 55m, 17 kondygnacji nadziemnych (przekracza 10 kondygnacji nadziemnych (*vide lokalne standardy urbanistyczne*)) i znajduje się w odległości ok. 70m od terenu inwestycji.

Budynki A,B i C tworzą spójny i nowoczesny kompleks zabudowy o charakterze właściwym rangą dla zabudowy ważnej pierzei, wzdłuż jednej z głównych arterii miejskich Łodzi. Budynki wysokie połączone są w 2 kondygnacjach nadziemnych wspólnym „podium" tworzącym podstawę dla wyrastających powyżej wież. „Podium" mieści funkcję usługową i handlową (od frontu) oraz garaże nadziemne, pom. techniczne i pomocnicze (od tyłu).

Od strony północnej, na styku budynków A,B i C przewidziano otwartą (tj. nie wydzieloną ścianami) budowlę o charakterze komunikacyjnym (rampy dojazdowe) zapewniającą dostęp do wszystkich kondygnacji garaży w każdym z budynków. Tzw. „budowla komunikacyjna z rampami" stanowi przedłużenie i integralny element „podium" i przewidziana jest do budowy w etapie I.

Stropodach „podium" zaprojektowano jako przestrzeń półprywatną (dostępną dla mieszkańców osiedla), wypełnioną zielenią, nasadzeniami oraz infrastrukturą „parkową". Również dachy każdego z 3 budynków zaprojektowano jako zielone i zagospodarowane „parkowo" w częściach, poza obszarami nie zajętymi przez niezbędne urządzenia techniczne.

W kondygnacji podziemnej , a także inne pom. pomocnicze i techniczne, w szczególności: wymiennikownie ciepła sieciowego (Veolia) oraz zbiornik buforowy na wody opadowe i roztopowe (wspólny dla całego kompleksu - do realizacji w ramach etapu I inwestycji).

Projektuje się również zagospodarowanie terenu właściwe dla rangi i lokalizacji kompleksu zabudowy umożliwiające dostęp pieszy i samochodowy do terenu inwestycji, z właściwym podkreśleniem wejść do części mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych/handlowych, utwardzone przedpola części usługowych (place) wraz z nawiązaniem do układu istniejących chodników i ścieżek rowerowych przy drodze publicznej, a także możliwie bogatą część zieleni zaprojektowanej (zieleń wysoka i niska) z zastrzeżeniem podporządkowania układu do wymogów ochrony konserwatorskiej (strefy ekspozycji SE2 i SE5).

Na terenie inwestycji mieszkaniowej znajduje się istniejące uzbrojenie terenu obsługujące istniejący budynek biurowy Łódź 1 oraz związane z nim zagospodarowanie terenu (parkingi naziemne). W ramach budowy kompleksu zakłada się stopniowe, stosowne do potrzeby, usunięcie całej kolizyjnej infrastruktury podziemnej i komunikacji wewnętrznej na terenie inwestycji. Dodatkowo w wzdłuż zachodniej i części północnej granicy terenu inwestycji przebiega sieć średniego i niskiego napięcia związana ze stacją trafo na sąsiadującej działce nr 429/7. Inwestycja nie jest kolizyjna z siecią objętą tą służebnością (Dział III, wpis nr 1 w KW).

Zakłada się pozostawienie istniejącego zjazdu publicznego z północnej drogi serwisowej w ciągu Al. Piłsudskiego oraz budowę nowego zjazdu indywidualnego z drogi serwisowej prowadzącego na projektowany ciąg pieszo-jezdny o funkcji drogi pożarowej przy wschodniej granicy terenu inwestycji.

Projektuje się likwidację kolizji zabudowy z siecią trakcyjną przebiegającą poprzez teren inwestycji poprzez przełożenie kolizyjnego odcinka tak aby sieć omijała obrys planowanej zabudowy. Szczegóły techniczne przełożenia sieci trakcyjnej zostaną uzgodnione z Miejskim Przedsiębiorstwem Komunikacyjnym - Łódź Spółka z o.o.", a także zarządcami terenów sąsiadujących na których planowane są zakończenia „przekładki" tj. Parafią Jezuitów oraz ZDiT w Łodzi. Projektuje się również usunięcie kolizji z fragmentami kanalizacji kablowej teletechnicznej której elementy znajdują się na terenie inwestycji.

W ramach realizacji zabudowy planowane są wycinki części drzew i krzewów na warunkach załączonej do wniosku ostatecznej decyzji środowiskowej. W ramach inwestycji planowane są stosowne nasadzenia zastępcze których ilość i dobór gatunkowy będzie przedmiotem odrębnej procedury administracyjnej (zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów które Inwestor otrzyma przed uzyskaniem pozwolenia na budowę).

Na załączniku graficznym nr 2 wskazano zakres planowanych zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

W załączniku nr 8 - koncepcji urbanistyczno-architektonicznej kompleksowo i w rozszerzonej formie omówiono stan projektowany.

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

Do poniższego opisu przygotowano załącznik graficzny nr 3 - ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI Z UZBROJENIEM TERENU

Inwestycja mieszkaniowa posiada możliwość przyłączenia do wszelkich wymaganych sieci uzbrojenia terenu, a także możliwość połączenia i obsługi komunikacyjnej.

W związku z zakładanym etapowaniem budowy kompleksu zabudowy przewidziano wykonanie odrębnych przyłączy dla każdego z budynku aby umożliwić ich niezależne funkcjonowanie.

W tym zakresie wnioskodawca uzyskał:

- warunki techniczne przyłączenia do **sieci ciepłowniczej** - Veolia - nr 110/22 z przyłączeniem każdego z projektowanych budynków osobnym przyłączem,

- oświadczenie o możliwości przyłączenia do **sieci wodnej i kanalizacyjnej** - promesa wielowariantowa - ZWiK w Łodzi, znak: WTT.424.706.2022/W/BM z możliwością przyłączenia każdego z projektowanych budynków osobnymi przyłączami wodnymi, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Inwestor zaznacza, że wstępny układ przyłączy został skonsultowany z przedstawicielami ZWiK.

- oświadczenie o zapewnieniu dostaw **energii elektrycznej** oraz warunkach przyłączenia - promesa
- PGE Dystrybucja S.A., znak: 22-D7/WZD/00118/SL, z możliwością odrębnego zasilania każdego z projektowanych budynków. Inwestor zaznacza, że wstępna lokalizacja stacji trafo obsługującej kompleks została uzgodniona z PGE i mieści się na parterze budynku A (w zakresie etapu I) z zastrzeżeniem, że lokalizacja ta może ulec zmianie w trakcie dalszych prac projektowych.

- warunki techniczne przyłączenia do sieci **teletechnicznej** - Orange Polska S.A. znak: TTISLU/ASK.213-10688/22 z przyłączeniem każdego z projektowanych budynków osobnym przyłączem,

- oświadczenie o dostępie do **dróg publicznych** i opinia ws. możliwości obsługi komunikacyjnej inwestycji poprzez istniejący oraz planowany zjazd - ZDiT Łódź, znak: ZDiT-UU.4014.4.13.2022

Zakładany układ obsługi komunikacyjnej oraz tras przyłączy infrastruktury technicznej przedstawiono na załączniku graficznym nr 3.

2.7. Charakterystyka inwestycji obejmująca określenie:

A. 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 -	przyłącza (130,4 + 104,8 + 179,2)	= 414,4 m3/d
z ujęcia własnego	nie dotyczy	~~m3/……~~
ścieki do kanalizacji miejskiej -	przyłącza (130,4 + 104,8 + 179,2)	= 414,4 m3/d
do zbiorników bezodpływowych (szambo) -	nie dotyczy	~~m3/……~~
do oczyszczalni na terenie inwestycji -	nie dotyczy	~~m3/……~~
gaz do celów bytowych -	nie dotyczy	~~m3/……~~
do celów grzewczych	nie dotyczy	~~m3/……~~
ciepło z sieci miejskiej -	przyłącza (931 + 1020 + 1640) =	3591 kW
z własnego źródła ciepła -	nie dotyczy	~~kW/……~~
energia elektryczna z sieci miejskiej -	przyłącza A+B+C =	2300 kW
inne media - teletechnika -	przyłącza kablowe i światłowodowe	

sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów -

- wody opadowe i roztopowe - zrzut bezpośredni w ilości do 60 l/s do miejskiej sieci kanalizacji zgodnie z warunkami ZWiK (promesa). Nadwyżka wód odprowadzana do szczelnego zbiornika buforowego na terenie inwestycji; wody z nawierzchni jezdnych i parkingów oczyszczane w separatorach koalescencyjny; opróżnianie zbiornika buforowego układem pompowym do miejskiej sieci kanalizacji;

- oczyszczanie ścieków - odbiór ścieków w oparciu miejski system kanalizacji - oczyszczanie w miejskiej oczyszczalni ścieków; w przypadku produkcji ścieków tłuszczowych (np. gastronomia) odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej poprzez separatory tłuszczów;

- odpady stałe gromadzone będą we wbudowanych pomieszczeniach przystosowanych do segregacji odpadów na poziomie parteru. Odpady segregowane wywożone będą na podstawie umów z odpowiednimi jednostkami odpowiedzialnymi za wywóz odpadów komunalnych miasta Łodzi.

Liczba miejsc parkingowych:

- na lokal mieszkalny min. 0,5 miejsca parkingowego zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi dla centralnej części Strefy Wielkomiejskiej tj.: min. 300 m-c, max. 490 m-c
- ~~na budynek mieszkalny jednorodzinny (w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne)~~ nie dotyczy
- ~~na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą~~ nie dotyczy
- na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową 1 m-ce parkingowe zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi dla centralnej części Strefy Wielkomiejskiej tj. min. 10 m-c, max. 80 m-c.

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:

Do poniższego opisu przygotowano załącznik graficzny nr 4 - PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM PRZEZNACZENIA PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Przedmiotem badanej inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z częściami usługowymi i handlowymi wraz z garażami podziemnymi i nadziemnymi, zagospodarowaniem terenu wraz z uzbrojeniem terenu i instalacjami wewnętrznymi, drogami wewnętrznymi i zjazdami, na działkach ewidencyjnych nr 432/34, 432/33, 432 /38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, część działki nr 427/8, część działki nr 427/16, obręb S-6, jednostka ewidencyjna Łódź Śródmieście.

W skład kompleksu wchodzą 3 odrębne budynki (A,B i C) obsługiwane w zakresie komunikacji drogowej poprzez jedną wspólną budowlę z rampami dostępowymi położoną w styku z każdym z 3 budynków. Budowla komunikacyjna z rampami będzie obiektem odrębnym konstrukcyjnie i umożliwiać będzie bezpośrednią komunikację samochodową do wszystkich garaży w każdym z projektowanych budynków.

W ramach inwestycji planowanej jest jej etapowanie polegające na budowie:

- Etap I – budowa budynku A wraz z pozostawieniem w równoległym użytkowaniu istniejącego budynku biurowego „Łódź 1" wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu, budowa ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż wschodniej granicy terenu inwestycji,
- Etap II – wyburzenie istniejącego budynku biurowego „Łódź 1" i budowa budynku B wraz z zagospodarowaniem terenu,
- Etap przebudowy drogi wewnętrznej – podetap do realizacji razem z etapem II,
- Etap III – budowa budynku C wraz z zagospodarowaniem terenu,

w tym:

a) przeznaczenie ~~budynku/~~ budynków:

- Budynek A - budynek mieszkalny wielorodzinny z garażami w kondygnacji podziemnej oraz 2 kondygnacjach nadziemnych oraz pomieszczeniami pomocniczymi i technicznymi,
- Budynek B - budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i lokalami handlowymi w min. 1 kondygnacji nadziemnej oraz garażami w kondygnacji podziemnej oraz 2 kondygnacjach nadziemnych oraz pomieszczeniami pomocniczymi i technicznymi,
- Budynek C - budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i lokalami handlowymi w min. 1 kondygnacji nadziemnej oraz garażami w kondygnacji podziemnej oraz 2 kondygnacjach nadziemnych oraz pomieszczeniami pomocniczymi i technicznymi,

b) parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji	9586 m^2
z podziałem na:	
powierzchnię zabudowy	max. 7190 m^2
powierzchnie utwardzone	max. 2148 m^2
powierzchnię biologicznie czynną	min. 958,6 m^2
teren biologicznie czynny oraz dachy zielone (wegetacja) - DUŚ	min. 3207 m^2
- wysokość zabudowy	do 55 m
- liczba kondygnacji ~~(łącznie z poddaszem)~~	podziemnych: 1, nadziemnych: 17
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych	dachy płaskie, nach. 0°
- kubatura	ok. 290 000 m^3
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych)	do 2000 m^2 dla części handlowej
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia:	
	min. 310 / ok. 12 100 m^2
	max. 570 / ok. 16 450 m^2

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

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):

Z uwagi na powierzchnię planowanych garaży i parkingów wynoszącą ponad 0,5 ha (>5000 m^2) inwestycja w świetle ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283) została zakwalifikowana jako mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (art. 59 ust. 1 pkt. 2 ustawy), dlatego dla inwestycji przeprowadzono postępowanie ws. uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

Powierzchnia zabudowy wynosząca max. 7190 m^2 < 4 ha (40 000 m^2) nie przekracza wielkości wymagającej przeprowadzenia ww. postępowania.

Dla inwestycji została wydana ostateczna Decyzja Nr 65/U/2022 z dnia 10.08.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia określająca warunki środowiskowe dla realizacji a następnie eksploatacji przedsięwzięcia (decyzja załączona do niniejszego wniosku).

Poniżej lista szczególnie istotnych parametrów technicznych inwestycji wynikających z decyzji DUŚ:

Etap realizacji:

- dopuszczalna wycinka max. 35 szt. drzew oraz max. 93,6 m2 krzewów (wskazanie drzew i krzewów przewidzianych do wycinki oraz szczegółowy zakres kompensacji z tego tytułu zostanie określony w postępowaniu dot. wydania zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów w oparciu o przepisy ustawy o ochronie przyrody);
- niezanieczyszczone masy ziemne z terenu zainwestowania, nieprzewidziane do zagospodarowania w miejscu wytworzenia należy traktować jako odpad i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi ponad wartości normowe należy dokonać remediacji zanieczyszczonego gruntu;
- w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia zwierciadła wód gruntowych;
- W przypadku natrafienia na przedmiot o cechach zabytku, udostępnić teren do badań archeologicznych, zabezpieczyć przedmiot i miejsce odkrycia oraz zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

Etap eksploatacji:

- Ścieki bytowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej; Energię cieplną na potrzeby grzewcze i użytkowe należy pokryć z miejskiej sieci ciepłowniczej; Wody opadowe i roztopowe gromadzić w szczelnym zbiorniku o pojemności podstawowej ok. 200 m^3 a następnie odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej przez układ regulatora przepływu do natężenia napływu 60 l/s;
- Określono przewidywane źródła hałasu z terenu inwestycji (hałas typowy - wentylatory dachowe i ścienne) - pkt 12 części eksploatacji zespołu zabudowy - decyzja DUŚ,
- Dopuszczalna pow. zabudowy do 7190 m^2;
- Dopuszczalna pow. terenów utwardzonych do 2148 m^2;
- Minimalny teren biologicznie czynny na gruncie oraz zielonych dachach (rozumiany jako pow. wegetacyjna) min. 3207 m^2;

2.8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

OBIEKTY STANOWIĄCE INWESTYCJĘ MIESZKANIOWĄ:
Adres: **ALEJA MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22** w Łodzi, woj. łódzkie,
nr działek ewid. **432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, część dz. nr 427/8, część dz. nr 427/16**, obręb S-6, nr księgi wieczystej [redacted]

OBIEKTY STANOWIĄCE INWESTYCJĘ TOWARZYSZĄCĄ:

- część działki nr **42/57**, obręb S-7 Łódź-Śródmieście, nr księgi wieczystej [redacted]
- część działki nr **421/3**, obręb S-6 Łódź-Śródmieście, nr księgi wieczystej [redacted]
- część działki nr **427/15**, obręb S-6 Łódź-Śródmieście, nr księgi wieczystej [redacted]
- działka nr **429/7**, obręb S-6 Łódź-Śródmieście, nr księgi wieczystej [redacted]

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):

- Część działki nr **421/3**, obręb S-6, nr księgi wieczystej [redacted] w zakresie likwidacji kolizji elektroenergetycznej sieci trakcyjnej przebiegającej m.in. przez wskazaną działkę,

- Działka nr **429/7**, obręb S-6, nr księgi wieczystej [redacted] w zakresie prowadzenie przez tę działkę sieci/przyłącza energetycznego dla inwestycji mieszkaniowej,

- Część działki nr **427/15**, obręb S-6, nr księgi wieczystej [redacted] - dot. budowa przyłączy kanalizacyjnych,

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

- Część działki nr **42/57** dr., obręb S-7, nr księgi wieczystej [redacted] - dot. budowa zjazdu indywidualnego, przyłączy, likwidacji kolizji z siecią teletechniczną oraz likwidacja kolizji sieci trakcyjnej,

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:

Listę nie uwzględnionych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazano opisowo w tabeli poniżej, zaś wyciąg z MPZP przedstawiono na **załączniku graficznym nr 5**

Zgodnie z Art. 5.3 Specustawy: Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Inwestycja znajduje się poza obszarem dla którego obowiązuje uchwała o utworzeniu Parku Kulturowego ul. Piotrkowskiej.

al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 22, teren inwestycji znajdujący się w obszarze objętym UCHWAŁĄ NR XV/635/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 16 października 2019 r. w sprawie uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego** jako teren elementarny **1.9.U**.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO ORAZ ULIC: HENRYKA SIENKIEWICZA, NAWROT I PŁK. JANA KILIŃSKIEGO - TEREN 1.9.U	**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**	**WYJAŚNIENIE NIEZGODNOŚCI**
§18 ust. 2 - Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej	Zaprojektowano inwestycję mieszkaniową zgodną z ustaleniami tzw. Specustawy mieszkaniowej tj. o przeznaczeniu podstawowym jako zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, zaś oraz funkcji uzupełniającej w formie zabudowy usługowe w 2 najniższych kondygnacjach.	Niezgodność z MPZP w zakresie proporcji przeznaczenia terenu w zakresie dominującej funkcji mieszkaniowej zaś uzupełniającej funkcji usługowej
§18 ust. 4 pkt 2) lit. b) i d) - wysokość zabudowy w strefach D, min. 20,0m, maksimum 35,0m - wysokość zabudowy w strefach E, min. 20,0m, maksimum 55,0m - dla pozostałej zabudowy, min. 10,0m, maksimum 25,0m d) ustalenia min. wysokości zabudowy dotyczą tylko zabudowy frontowej	Zaprojektowana zabudowę o wysokości min. 9,0 m do 55,0 m	Niezgodność z MPZP w zakresie lokalizacji przewyższeń zabudowy do 55,0m, a także zaniżenie części zabudowy frontowej do 9,0m („podium" o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych).
§18 ust. 4 pkt 1) lit b), c) Intensywność zabudowy: minimum 2,0, maksimum 6,5 z możliwością powiększenia o 0,3 dla inwestycji w	Intensywność zabudowy liczona dla terenu elementarnego 1.9.U w zakresie objętym wnioskiem o uchwałę Rady Miasta ws. lokalizacji inwestycji	Niezgodność z MPZP w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy. Pozostałe parametry takie jak:

których funkcja parkingowa realizowana co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmuje min. połowę powierzchni działki.	mieszkaniowej wynosi: 8,81	powierzchnia zabudowy i wymagana pow. biologicznie czynna spełnione z nadmiarem.
Rys. MPZP - nieprzekraczalna linia zabudowy od zachodu tj. od strony obszarów SE5 oraz SE2	Zabudowa wykracza poza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ściany zachodniej, z zastrzeżeniem, że narożnik zabudowy zachowuje linię zabudowy obowiązującą/nieprzekraczalną, zaś dalszy przebieg fasady budynku C zachowuje wszystkie wyznaczone w MPZP strefy ekspozycji (strefy SE5 oraz SE2)	Niezgodność z MPZP w zakresie przebiegu zachodniej nieprzekraczalnej zabudowy. Wykazano szczegółowo w załączniku graficznym. Linia zabudowy została określona „schodkowo" naśladując formę istniejącego budynku „Łódź 1". Przebieg ściany zachodniej projektowanego budynku C dla uproszczenia formy ścina pierwszy ze „schodków" linii zabudowy, ale fasada budynku nie wchodzi w strefy ekspozycji SE5 i SE2, oraz w całości zachowuje i poszerza wymagany wgląd widokowy na wieżę kościoła Jezuitów.
§18 ust. 4 pkt 3) lit. i) tiret drugie - maksymalna szerokość elewacji w terenie 1.9.U. w strefach E oznaczonych na rysunku planu od strony strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG/KDZ+T - 25m	Fasada budynku B od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG/KDZ+T - ma szerokość ok. 52,8m i jest podzielona kompozycyjnie poprzez zróżnicowanie kierunku odbicia w szkleniu oraz kierunku paneli maskujących (zmiana koloru i efektu) na pionowe pasy o szerokościach nie przekraczających 25m każdy.	Niezgodność z MPZP w zakresie szerokości części elewacji budynku o wysokości przekraczającej 35,0m Efekt estetyczny polegający na zróżnicowaniu kierunku „załamań" elewacji dostatecznie rozbija szerokość na odcinki wydzielone estetycznie i nieprzekraczające 25m każdy.

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), 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:

Zgodność z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego wykazano opisowo w tabeli poniżej, zaś rysunkowo na **załączniku graficznym nr 6**

al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 22, teren inwestycji zakwalifikowany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jako teren **W3A - STREFA WIELKOMIEJSKA**		
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTZRENNEGO MIASTA ŁODZI - KIERUNKI ROZWOJU	**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**	**KOMENTARZ**
Przeznaczenie terenu W3A: **Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej**	Zabudowa usługowa/handlowa i mieszkaniowa wielorodzinna w strefie śródmiejskiej	**Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.**
Charakterystyka jednostki: obszar położony centralnie, istotny dla wizerunku funkcjonowania centrum miasta, mający pełnić rolę współczesnego centrum usługowego. Zabudowa obszaru stanowić ma oprawę Al. Adama Mickiewicza i al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z udziałem budynków wysokościowych.	Zaprojektowana zabudowa ma charakter wielkomiejski z rozbudowanym frontem usługowym wzdłuż całej pierzei al. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Kompleks zabudowy zakłada realizację 3 odrębnych budynków wysokich posadowionych na wspólnym 2-kondygnacyjnym 'podium' usługowym. Dzięki kwartałowemu układowi zabudowy, oraz zróżnicowanej pierzei stanowi oprawę Alei Piłsudskiego.	**Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.**
Główne cele polityki przestrzennej. 1. **Przekształcanie historycznej struktury przestrzennej w**	Zabudowę zaprojektowano ze szczególnym naciskiem na uwzględnieniem celów polityki przestrzennej. Układ i forma zabudowy realizują	**Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania**

kierunku kreacji nowych wartości. 2. Kształtowanie współczesnego krajobrazu kulturowego i wizerunku miasta poprzez: • Wprowadzanie funkcji i struktur zabudowy charakterystycznych dla centrum miasta, • Podkreślenie rangi węzłowego punktu komunikacji zbiorowej, • Wprowadzanie obiektów charakterystycznych, dominant, • Kształtowanie sylwety miasta, • Podkreślanie ciągłości ul. Piotrkowskiej, • Poprawę jakości przestrzeni publicznych, 3. Usprawnianie obsługi komunikacyjnej Strefy Wielkomiejskiej	zadania: przekształcenia historycznej struktury przestrzennej w kierunku kreacji nowych wartości, kształtują współczesny krajobraz kulturowy z uwagi na ujęcie funkcji charakterystycznych dla centrum miasta, podkreślenie rangi węzłowego punktu komunikacji zbiorowej, ukształtowanie kubaturowe w sposób charakterystyczny i w formie dominanty kształtującej sylwetę miasta , a także poprawę jakości przestrzeni publicznych w bezpośrednim otoczeniu planowanej zabudowy. Zabudowa daje asumpt do wprowadzenia w niej funkcji kształtującej charakter miasta, poprzez zapewnienie lokali usługowych dostosowanych do wykorzystania przez wszelkie funkcji miastotwórcze, w tym gastronomię, salony i show-roomy, sklepy typu '*conveniance*' oraz inne usługi potencjalnie funkcjonujące poza klasycznymi godzinami pracy jak dla biur (siłowni/fitness/centra medyczne). Zabudowa zlokalizowana jest poza pasem drogowym i nie wpływa na warunki obsługi komunikacyjnej. W ramach inwestycji mogą powstać usługi które wzbogacą ofertę usługową w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej.	**przestrzennego miasta Łodzi.**
Struktura przestrzenna: 1. Kształtowanie oprawy architektonicznej al. Adama Mickiewicza i Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego w układzie pierzejowym o różnym stopniu zwartości i zróżnicowanej wysokości budynków, w tym wysokościowych. 2. Kształtowanie sylwety miasta z możliwością wprowadzania zabudowy wysokościowej dopełniającej kompozycję brył tworzących sylwetę miasta. 3. Uzupełnianie zabudowy w pierzejach ulic. 4. Podkreślenie ciągłości ul. Piotrkowskiej	Zabudowa stanowić będzie oprawę północnej pierzei al. Marszałka Piłsudskiego. Charakter frontowej elewacji z otwarciem widokowym wgłąb tworzonego 'kwartału' zabudowy różnicuje stopień zwartości zabudowy. Zabudowa ma zróżnicowaną wysokość, od 2 kondygnacji nadziemnych przez 10 kondygnacji nadziemnych do 17 kondygnacji nadziemnych. Zabudowa stanowi 3 odrębne bryły budynków wysokich z zapewnieniem atrakcyjnych wglądów i wyglądów widokowych (ekspozycja czynna i bierna). Zabudowa będzie kształtować sylwetę miasta z uwagi na jej komplementarny charakter w ramach kształtowania zabudowy wysokiej i wysokościowej koncentrującej się w ramach kwartałów wielkomiejskich w styku z Alejami. Zabudowa znajduje się poza ciągiem ul. Piotrkowskiej i tym samym nie ma wymogu aby podkreślała jej ciągłość.	**Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.**
Kształtowanie zieleni: 1. Zapewnienie dla terenu zabudowy mieszkaniowej w odległości w linii prostej nie większej niż: • 800m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3ha lub, • 400m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 1ha lub, • 200m do terenu zieleni urządzonej o powierzchni nie mniejszej niż 0,1ha. 2. Zwiększenie udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów, w pasach drogowych.	Inwestycja znajduje się w odległości 470 m w linii prostej od kompleksu parków Źródliska I i Źródliska II o powierzchni ok. 17,2 ha oraz ok. 370 m w linii prostej od Parku im. Henryka Sienkiewicza w Łodzi o powierzchni ok. 5,2 ha. Inwestycja nie dotyczy pasa drogowego. W ramach inwestycji zostanie zapewniony znaczny udział zieleni, w szczególności w ramach zielonych stropodachów i dachów oraz nasadzeń kompensacyjnych.	**Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.**
Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: • Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% • Intensywność zabudowy – maksimum 6,0 (brutto do całości terenu)	Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie min. 958,6 m^2 (zgodnie z decyzją DUŚ) co stanowi min. 10% terenu inwestycji mieszkaniowej. Intensywność zabudowy liczona brutto do całości terenu W3A - STREFA WIELKOMIEJSKA wynosi aktualnie ok. 2,59, zaś po realizacji wnioskowanej inwestycji oraz wszystkich zaplanowanych dziś inwestycji nie przekroczy ok.	**Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.**

	3,76.	
Strefa zabudowy śródmiejskiej	Zabudowę ukształtowano z uwzględnieniem lokalizacji w strefie zabudowy śródmiejskiej	**Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.**
Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 3 do 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.	Zaprojektowano 0,5 m-ca parkingowego na 1 mieszkanie oraz 1 m-ce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi dla strefy centralnej części Strefy Wielkomiejskiej	**Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.**
Dopuszczenie przewyższeń w ciągu al. Marszałka Józefa Piłsudskiego do 80m	Zaprojektowano zabudowę o wysokości dopuszczalnej tj. Wynikającej z sąsiedztwa i lokalnych standardów urbanistycznych - w nawiązaniu do osiedla Illumino 2 o wysokości 55m i 17 kondygnacjach nadziemnych.	**Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.**
Jednostki zawierające się w Strefie Wielkomiejskiej są kluczowe z punktu widzenia tożsamości miasta i planowania jego rozwoju, stanowią obszar priorytetowy i wymagają intensyfikacji miejskich działań operacyjnych	Projektowany kompleks zabudowy z usługami na 2 najniższych kondygnacjach z pewnością odpowiada na potrzebę rozwoju miasta, zaś poprzez nagromadzenie funkcji miastotwórczych wpływa korzystanie na intensyfikację działań operacyjnych miasta.	**Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.**

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.)

Sposób spełnienia wymagań wynikających ze Specustawy i lokalnych standardów urbanistycznych przedstawiono na **załącznikach graficznych nr 7a, 7b, 7c**

Lokalne standardy urbanistyczne określono w oparciu o:

- Uchwałę nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- Uchwałę nr XXXIII/1093/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi

Generalne standardy określono w oparciu o Ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1538).

Specustawa = ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst. jednolity Dz.U. 2021 poz. 1538).

Prognozowana liczba mieszkańców wynosi:
- minimum (30 000 m² PUM / 28 m²) = 1 072 osoby
- maksimum (46 000 m² PUM / 28 m²) = 1 643 osoby

Liczba uczniów szkół podstawowych wynosi:
- minimum (1 072 osoby * 7%) = 76 uczniów
- maksimum (1 643 osoby * 7%) = 116 uczniów

Wymagany teren zapewniający dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:
- minimum (1 072 osoby * 4 m²/os.) = 4 288 m²
- maksimum (1 643 osoby * 4 m²/os.) = 6 572 m²

al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 22		
STANDARDY URBANISTYCZNE	**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**	**KOMENTARZ**
§2 ust. 1 pkt 1) - lokalne standardy urbanistyczne Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 250m od przystanku publicznego transportu zbiorowego	Teren inwestycji znajduje się ok.: - 90m od przystanku autobusowego Piłsudskiego - Kilińskiego (0762). - 135m od przystanku autobusowego Sienkiewicza - Roosevelta (2358), - 150m od przystanku tramwajowego Piłsudskiego-Sienkiewicza (0734) Odległości zmierzono długością dojścia pieszego.	**Lokalne standardy urbanistyczne - wymaganie spełnione.** Śródmiejska lokalizacja posiadająca doskonałą komunikację publiczną.
§2 ust. 1 pkt 2) lit a) - lokalne standardy urbanistyczne Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 750m od szkoły podstawowej która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.	Inwestycja mieszkaniowa znajduje się w odległości 690 m od szkoły podstawowej nr 14 w Łodzi przy ul. Wigury 8/10, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Odległość zmierzono długością dojścia pieszego.	**Lokalne standardy urbanistyczne - wymaganie spełnione.** Zaświadczenie Prezydenta Miasta nr DEP-ED-X.0124.1.2022 załączono do wniosku. Zaświadczenie wydano dla 170 uczniów tj. Liczby przekraczającej 7% prognozowanej liczby mieszkańców. Wymóg określony w §2 ust. 1 pkt 2) lit. b) - lokalnych standardy urbanistyczne nie obowiązuje z uwagi na znowelizowaną treść Specustawy.
§2 ust. 2 - lokalne standardy urbanistyczne Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o określonej wielkości (4 m^2 / os.) w odległości do 750m	Teren inwestycji znajduje się: - 523 m od skweru Leona Niemczyka przyległego do kompleksu parków Źródliska I i Źródliska II, - 560 m od wejścia do Parku im. Henryka Sienkiewicza Odległości zmierzono długością dojścia pieszego.	**Lokalne standardy urbanistyczne - wymaganie spełnione.** W granicach 750m długości dojścia znajdują się urządzone tereny zielone o powierzchni przekraczającej wymagane 6 572 m^2.
§2 ust. 3 i 4 - lokalne standardy urbanistyczne Wysokość zabudowy w inwestycji mieszkaniowej w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej w odległości do 250m od inwestycji mieszkaniowej.	W odległości ok. 80 m od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej znajduje się istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna o wysokości przekraczającej 7 kondygnacji nadziemnych tj. osiedle Illumino 2 o wysokości 55m i 17 kondygnacjach nadziemnych. Wysokość zabudowy projektowanej dostosowano do tych parametrów zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi.	**Lokalne standardy urbanistyczne - wymaganie spełnione.**
§3 ust. 1 pkt 1) lit. a) i b) - lokalne standardy urbanistyczne (nowelizacja z dnia 2 grudnia 2020 r.) Określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej dla następujących obszarów oznaczonych w załączniku do uchwały: 1) Centralnej części Strefy Wielkomiejskiej: a) dla mieszkalnictwa - 0,5m miejsca parkingowego na lokal mieszkalny b) dla handlu i usług - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej części budynku przeznaczonej na działalność handlową lub usługową;	Inwestycja mieszkaniowa znajduje się w obszarze centralnej części Strefy Wielkomiejskiej określonej w lokalnych standardach urbanistycznych. Zaprojektowano liczbę miejsc parkingowych w inwestycji mieszkaniowej w ilości: - na lokal mieszkalny min. 0,5 miejsca parkingowego j tj.: min. 300 m-c, max. 490 m-c - na każde rozpoczęte 100 m2 pow. użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową 1 m-ce parkingowe tj. min. 10 m-c, max. 80 m-c.	**Lokalne standardy urbanistyczne - wymaganie spełnione.**

§4 ust. 1 - lokalne standardy urbanistyczne Wymóg zapewnienia dostępu realizowanej inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej	Projektowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do miejskiej sieci ciepłowniczej na podstawie warunków technicznych przyłączenia do sieci ciepłowniczej - Veolia - nr 110/22 z przyłączeniem każdego z projektowanych budynków osobnym przyłączem	**Lokalne standardy urbanistyczne - wymaganie spełnione.** Warunki techniczne przyłączenia do sieci ciepłowniczej w załączeniu do wniosku
Art. 17 ust. 1 pkt 1) - Specustawy Dostęp do drogi publicznej	Inwestycję mieszkaniową zaprojektowano na terenie posiadającym dostęp do drogi publicznej tj. Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego. Parametry drogi spełniają wymagania szerokości oraz dotyczące ochrony przeciwpożarowej.	**Wymagania Specustawy spełnione** Oświadczenie i opinia komunikacyjna ZDiT w załączeniu do wniosku.
Art. 17 ust. 1 pkt 2) - Specustawy Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	Zgodnie z punktem 2.6 - Załącznik nr 3 (powyżej) inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	**Wymagania Specustawy spełnione** Warunki techniczne / oświadczenie (promesa) załączone do wniosku.
Art. 17 ust. 1 pkt 3) - Specustawy Dostęp do sieci elektroenergetycznej	Zgodnie z punktem 2.6 - Załącznik nr 3 (powyżej) inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej	**Wymagania Specustawy spełnione** Warunki techniczne / oświadczenie (promesa) załączone do wniosku.
Art. 17 ust. 2 i 3 - Specustawy Dostęp do przystanku komunikacji publicznej oraz szkoły podstawowej	Spełniono w ramach lokalnych standardów urbanistycznych miasta Łodzi. Opisano wyżej w tabeli.	**Wymagania Specustawy spełnione** Zaświadczenie Prezydenta Miasta nr DEP-ED-X.0124.1.2022 załączono do wniosku.
Art. 17 ust. 4 - Specustawy Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku	Spełniono w ramach lokalnych standardów urbanistycznych miasta Łodzi. Opisano wyżej w tabeli.	**Wymagania Specustawy spełnione**
Art. 17 ust. 6 pkt 2) i ust. 7 - Specustawy Wysokość zabudowy	Spełniono w ramach lokalnych standardów urbanistycznych miasta Łodzi. Opisano wyżej w tabeli.	**Wymagania Specustawy spełnione**

	Zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy	**Ilość**
ZAŁĄCZNIK NR 8	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności:	1
	• 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	
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).	1
ZAŁĄCZNIK NR 13	Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 (specustawy), o ile zostało zawarte.	Nie dotyczy
	Dokumenty dodatkowe	
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** • 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).	1
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 płyta
ZAŁĄCZNIK NR 17	Mapa zasadnicza, skala 1:1000	1
ZAŁĄCZNIK NR 18	Zaświadczenie Prezydenta Miasta - Wydział Edukacji (w tym 1 oryginał)	1
ZAŁĄCZNIK NR 19	Pismo Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. (kopie)	1
ZAŁĄCZNIK NR 20	Pismo Veolia Energia Łódź S.A. (kopie)	1
ZAŁĄCZNIK NR 21	Pismo PGE Dystrybucja S.A. (kopie)	1
ZAŁĄCZNIK NR 22	Pismo Orange Polska S.A. (kopie)	1
ZAŁĄCZNIK NR 23	Oświadczenie oraz opinia Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi (kopie)	1

ZAŁĄCZNIK NR 24	Pismo Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (w tym 1 oryginał)	1
ZAŁĄCZNIK NR 25	Opinia ws. koncepcji zabudowy wydana przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (kopie)	1
ZAŁĄCZNIK NR 26	Warunki techniczne usunięcia kolizji - PGE - przeniesienie stacji trafo (kopie)	1
ZAŁĄCZNIK NR 27	Mapa Ewidencyjna, skala 1:1000	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.
Ilekroć 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.

28.11.2022 r.

Data i podpis wnioskodawcy / pełnomocnika

Skala 1:1000

MAPA NIE MOŻE SŁUŻYĆ DO CELÓW PR

TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
DZIAŁKI NR 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, część dz. nr 427/8, część dz. nr 427/16 OBRĘB S-6,
Jednostka ewidencyjna Łódź-Śródmieście

13-14-15
10-11-12
8-9
16-17-18
37-38
41-42
5-6-7
39-40
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31-32-33-34
35
36
1
2
3
4

573 400,00
660 100,00
573 200,00
660 000,00

Niniejszą mapę przygotowano w skali 1:500. Na zlecenie wnioskodawcy przetworzono do skali 1:1000

0 5 10 20 30 40 50

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
Wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej
Powiatowy Ośrodek Geodezji
90-113 Łódź ul. [illegible]

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1061.2014.7
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2022 -01- 14
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Prezydenta Miasta Łodzi [illegible] Kierownik Zespołu sprzedaży danych z PZG

LEGENDA

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM - OZNACZONY LICZBAMI 1-36 Z WYŁĄCZENIEM OBSZARU WEWNĘTRZNEGO OZNACZONEGO LICZBAMI 37-42

OBSZAR NA KTÓRY INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ

CZĘŚĆ STANOWIĄCA ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

CZĘŚĆ STANOWIĄCA ZAKRES INWESTYCJI TOWARYSZĄCEJ

OKREŚLENIE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

OKREŚLENIA **OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU** DOKONANO ZGODNIE Z ZGODNIE DEFINICJĄ ART. 3 PKT 20) USTAWY PRAWO BUDOWLANE tj.

"obszarze oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu"

OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW (INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ) **OBEJMUJE CZĘŚĆ DZIAŁEK NR 428/12, 432/39, 427/13 OBRĘB S-6 ŁÓDŹ-ŚRÓDMIEŚCIE** - WYJAŚNIENIE:

- od wschodu - teren inwestycji sąsiaduje terenem zabudowanym w 2022 roku budynkiem biurowym React (działki ewid. nr 427/13, 428/12, 432/39). Lokalizacja obiektów projektowanych spełnia wszelkie wymogi przepisów technicznych, w szczególności odległości obiektów budowlanych oraz przesłaniania (zachowano min. 17,5m odległości przesłaniania między budynkiem istniejącym, a wysoką częścią budynków projektowanych - zabudowa śródmiejska). **Obiekty projektowane wprowadzają ograniczenia w zakresie ew. zabudowy oznaczonego pasa terenu. W odniesieniu do zabudowy istniejącej lokalizacja inwestycji mieszkaniowej jest zgodna z przepisami.**
- od północy - zabudowa osiedla mieszkaniowego Illumino I (działka ewid. nr 489/1) znajduje się min. 16,5m od najbliższej ściany projektowanego obiektu. Zabudowa Illumino I zlokalizowana jest w dopuszczalnej odległegłości 4m od granicy działki budowlanej, stąd nie jest możliwe dalsze zbliżenie obiektów istniejących do projektowanych ścianą z oknami. Projektowana zabudowa spełnia w szczególności warunki przesłaniania i nasłonecznienia względem zabudowy osiedla Illumino (I i II) oraz pozostałe wymogi przepisów technicznych. **Obiekty projektowane nie wprowadzają ograniczeń w zabudowie tego terenu, a ich lokalizacja jest zgodna z przepisami.**
- od północy - teren Parafii Najświętszego Imienia Jezus podzielony jest w MPZP do 2 terenów elementarnych tj. 1.6.UKR oraz 1.7.ZP/KS (działka ewid. nr 421/3).
  - W terenie 1.6.UKR obowiązujący MPZP dopuszcza uzupełnienia zabudowy towarzyszącej Sanktuarium jedynie w określonych obszarach wyznaczonych liniami zabudowy. Jednocześnie MPZP określa zakaz realizacji zabudowy na styku terenu inwestycji oraz terenu przy Sanktuarium oraz wprowadza na nim m.in. strefę ochrony ekspozycji SE4 nakazującą zachowanie widoków widokowych na bryłę i wieże Sanktuarium. **Obiekty projektowane nie wprowadzają ograniczeń w zabudowie tego terenu, a ich lokalizacja jest zgodna z przepisami.**
  - W terenie 1.7.ZP/KS obowiązujący MPZP nie dopuszcza sytuowania nadziemnych obiektów kubaturowych (przeznaczenie terenu: zieleń parkowa / komunikacja samochodowa (parking)). **Obiekty projektowane nie wprowadzają ograniczeń w zabudowie tego terenu, a ich lokalizacja jest zgodna z przepisami.**
- od zachodu - teren sąsiadujących działek ewid. nr 430/1, 431/4 oraz 432/36 przeznaczony jest w obowiązującym MPZP pod zabudowę usługową. Dla tego terenu wydane jest obowiązująca decyzja o pozwoleniu na budowę (nr DAR-UA-I.2569.2017 z dnia 20.12.2017 r.) na budynek biurowy z usługami i garażem podziemnym. Zgodnie z MPZP zabudowa terenu sąsiedniego zgodna z linia zabudowy znajdować się będzie min. 31,4m od obiektów projektowanych. Lokalizacja obiektów projektowanych spełnia wszelkie wymogi przepisów technicznych, w szczególności odległości obiektów budowlanych oraz przesłaniania. **Obiekty projektowane nie wprowadzają ograniczeń w zabudowie tego terenu, a ich lokalizacja jest zgodna z przepisami.**
- od południa teren inwestycji mieszkaniowej sąsiaduje z terenem drogi publicznej (działka ewid. nr 42/57 dr.). Projektowana zabudowa jest zgodna z liniami zabudowy określonymi w MPZP. **Obiekty projektowane nie wprowadzają ograniczeń w zabudowie tego terenu, a ich lokalizacja jest zgodna z przepisami.**

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ I SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI , DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB S-6,
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA: 11.2022
SKALA: 1:1000

ZAWARTOŚĆ
GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
GRANICE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

Skala 1:1000

MAPA NIE MOŻE SŁUŻYĆ DO CELÓW PROJEKTOWYCH

MPZP 1.7

MPZP 3KDG/KDZ+T

MPZP 1.6.UKR

MPZP 1.8.U

MPZP 1.9.U

MPZP 1.9.H

MPZP 1KDG/KDZ+T

S-6

S-7

BUD. A H=55m

BUD. B H=55m

BUD. C H=55m

ETAP "1"
PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "2"
PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "3"
PROJ. PRZYŁĄCZE WODY

ETAP "4"
PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "5"
PROJ. PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "6"
PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "7"
PROJ. PRZYŁĄCZE WODY DLA POTRZEB BUD. "E" I "F"

ETAP "8"
PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "9"
PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "10"
PUNKT ROZPOCZĘCIA "PRZERJĄDKU" ORAZ TRASA SIECI TRAKCYJNEJ W OBRĘBIE DZIAŁKI EWID. NR 421/3

ETAP "11"
PROJEKTOWANY ZJAZD INDYWIDUALNY NA CIĄG PIESZO-JEZDNY - WSCHODNI

ETAP "12"
PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "13"
PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "14"
PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT ALTERNATYWNY UKŁAD CIŚNIENIOWY

PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY UKŁAD CIŚNIENIOWY

PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY UKŁAD CIŚNIENIOWY

PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT PODSTAWOWY

PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY

PRZYŁĄCZE KANALIZACJI OGÓLNOSPŁAWNEJ - WARIANT PODSTAWOWY

KANALIZACJA DESZCZOWA - WARIANT ALTERNATYWNY

PROJ. KANALIZACJA SANITARNA- podłączenie DLA POTRZEB BUDYNKU "C"

PROJ. ODC. KANALIZACJA OGÓLNOSPŁAWNEJ

PRZEBIEG ISTN. PRZYŁĄCZA KANALIZACJI OGÓLNOSPŁAWNEJ

PRZEWIDYWANA TRASA PRZYŁĄCZA ENERGETYCZNEGO DO STACJI TRAFO DLA CAŁEJ INWESTYCJI. ZASILANIE NA ŚREDNIM NAPIĘCIU LUB NISKIM NAPIĘCIU STOSOWNIE DO WARUNKÓW.

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA NA DZIALCE NR 421/3 W ZAKRESIE: BUDOWY PRZYŁĄCZY ELEKTROENERGETYCZNYCH

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA NA CZĘŚCIACH DZIAŁEK NR 427/8 I 427/18 W ZAKRESIE: BUDOWY PRZYŁĄCZY CIEPŁOWNICZYCH BUDOWY SIECI I PRZYŁĄCZY ELEKTROENERGETYCZNYCH PROWADZENIA NOWEJ TRASY SIECI TRAKCYJNEJ (UK. KOLIZJI) BUDOWY PRZYŁĄCZY KANALIZACYJNYCH

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA NA DZIALCE NR 427/3 W ZAKRESIE: BUDOWY PRZYŁĄCZY KANALIZACYJNEGO

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA NA DZIALCE NR 421/3 W ZAKRESIE: LIKWIDACJI KOLIZJI Z SIECIĄ TRAKCYJNĄ

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA NA DZIALCE NR 421/3 W ZAKRESIE: BUDOWY SIECI I PRZYŁĄCZY ELEKTROENERGETYCZNYCH

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA NA DZIALCE NR 421/3 W ZAKRESIE: BUDOWY PRZYŁĄCZY KANALIZACYJNYCH, BUDOWY PRZYŁĄCZY CIEPŁOWNICZYCH, BUDOWY PRZYŁĄCZY WODOCIĄGOWYCH, PRZENIESIENIA KOLIZYJNEJ TELETECHNICZNYCH, INFRASTRUKTURY TELETECHNICZNEJ, BUDOWY ZJAZDU Z DROGI PUBLICZNEJ, LIKWIDACJI ISTNIEJĄCYCH PRZYŁĄCZY TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

MPZP - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY 1.6.UKR I 1.7.ZP/KS

MPZP - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY 1.6.UKR I 1.7.ZP/KS

MPZP SE2

MPZP SE2

MPZP SE2

Skala 1:1000

MAPA NIE MOŻE SŁUŻYĆ DO CELÓW PROJEKTOWYCH

5737400.00

6601000.00

ETAP "1" PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "1" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT ALTERNATYWNY UKŁAD CIŚNIENIOWY

ETAP "1" PUNKT ROZPOCZĘCIA "PRZEKRYJADKI" ORAZ TRASA SIECI TRAKCYJNEJ W OBRĘBIE DZIAŁKI EWID. NR 421/3

ETAP "1" "2" "3" PRZEWIDYWANA TRASA PRZYŁĄCZA ENERGETYCZNEGO DO STACJI TRAFO DLA CAŁEJ INWESTYCJI ZASILANE NA ŚREDNIM NAPIĘCIU LUB NISKIM NAPIĘCIU STOSOWNIE DO WARUNKÓW

ETAP "1" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY UKŁAD CIŚNIENIOWY

ETAP "1" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "1" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "1" PROJ. PRZYŁĄCZE WODY DLA POTRZEB BUD. "B" Z DN250

ETAP "1" PROJEKTOWANY ZJAZD INDYWIDUALNY NA CIĄG PIESZO-JEZDNY - WSCHODNI

ETAP "1" PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "1" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "2" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "2" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "2" PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "3" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "3" PROJ. PRZYŁĄCZE WODY

ETAP "3" KANALIZACJA DESZCZOWA - WARIANT ALTERNATYWNY

ETAP "4" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "4" PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "4" PROJ. PRZYŁĄCZE WODY

ETAP "4" PROJ. KANALIZACJA SANITARNA- podłączenie DLA POTRZEB BUDYNKU "C"

ETAP "4" PROJ. ODC. KANALIZACJA OGÓLNOSPŁAWNEJ

ETAP "4" PRZEBIEG ISTN. PRZYŁĄCZA KANALIZACJI OGÓLNOSPŁAWNEJ

ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG

ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA

ISTNIEJĄCA KANALIZACJA OGÓLNOSPŁAWNA

ISTNIEJĄCA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

ISTNIEJĄCA KANALIZACJA KABLOWA TT

ISTNIEJĄCY WODOCIĄG MAGISTRALNY

ISTNIEJĄCY KOLEKTOR KANALIZACJI OGÓLNOSPŁAWNEJ

ISTNIEJĄCA KOMORA CIEPŁOWNICZA

ISTNIEJĄCA KANALIZACJA KABLOWA

ISTNIEJĄCY WODOCIĄG MAGISTRALNY

ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG MAGISTRALNY

ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA

BUD. A (XVII) H=55m

BUD. B (XVII) H=55m

BUD. C (XVII) H=55m

BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI (KD)

Marszałka Józefa Piłsudskiego

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
Wykonujący Zadania Zarządcy Drogi
Łódzki Ośrodek Geodezji
90-113 Łódź ul. Kilińskiego 82/3

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.1061.2014.7

Nazwa materiału zasobu: Mapa zasadnicza

Data wykonania kopii materiału zasobu: 2022 -01- 14

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: 106/11

Z up. Prezydenta Miasta Łodzi
Kierownik Zespołu sprzedaży danych z PZG

Niniejsza mapa przygotowano w skali 1:500. Na zlecenie wnioskodawcy przetworzono do skali 1:1000

LEGENDA:

- ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ OBJĘTY WNIOSKIEM W OPARCIU O SPEC-USTAWĘ
- ZAKRES INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ OBJĘTY WNIOSKIEM W OPARCIU O SPEC-USTAWĘ
- ZAKRES POZA WNIOSKIEM W OPARCIU O SPEC-USTAWĘ OBSZAR BUDOWY DROGI PUBLICZNEJ W OPARCIU O MPZP
- OBRYS SCIAN PRZYZIEMNA (KOND. +1) BUDYNKÓW
- OBRYS SCIAN CZĘŚCI WYSOKICH BUDYNKÓW - KOND. +3 do +17 * podano obrys liczny tj. najwyższy obrys na kond. +3 do +17
- OBRYS WYSIEGU BALKONOWEGO/LOGG - KOND. +3 do +17* * podano obrys liczny tj. najwyższy obrys na kond. +3 do +17
- OBRYS KONDYGNACJI PODZIEMNEJ - KOND. -1
- GRANICE ETAPÓW REALIZACJI INWESTYCJI
- ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- DROGA WEWNĘTRZNA
- POW. UTWARDZONE - CHODNIKI / PLACE
- STROPODACH "PODŁUM" - 2 KOND. NADZIEMNE
- STROPODACH BUDOWLI KOMUNIKACYJNEJ Z RAMPAMI
- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA AZUR - 50% LUB POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNA NA STROPODACHACH - 50%
- POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNA NA TERENIE ROZDZIMY - 100%
- DRZEWA PRZEZNACZONE DO WYCINKI
- BUDYNEK BIUROWY "ŁÓDŹ 1" PRZEZNACZONY DO WYBURZENIA KONKOLESLE Z BUDOWĄ ETAP 2
- PROJ. PLAC ZABAW - OBRYS
- DROGA POŻAROWA / PLAC DO ZAWRACANIA WOŹÓW STRAŻY
- ODCINKI DOJAZDÓW DO DROGI POŻAROWEJ
- PROJ. ZJAZD INDYWIDUALNY

LEGENDA OZNACZEŃ Z MPZP:

- LINIA ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE MPZP
- MPZP 1.9.U OZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH
- MPZP SE2 / SE5 OZNACZENIE STREF OCHRONY EKSPOZYCJI

LEGENDA OZNACZEŃ INSTALACYJNYCH:

- KANALIZACJA OGÓLNOSPŁAWNA
- KANALIZACJA SANITARNA
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PROJ. PRZYŁĄCZA WOD.
- PROJ. PRZYŁĄCZA CIEPŁOCIĄGU
- PROJ. KANALIZACJA SANITNA CIŚNIENIOWA
- PROJ. KANALIZACJA DESZCZOWA CIŚNIENIOWA
- INFRASTRUKTURA PODZIEMNA DO USUNIĘCIA
- PROJ. TRASA PRZEKŁADKI SIECI TRAKCYJNEJ
- ISTN. HYDRANTY NADZIEMNE DN80

OZNACZENIA LICZBOWE: (1) (16)

1. PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO-JEZDNY
2. PROJEKTOWANY ZJAZD INDYWIDUALNY
3. PROJEKTOWANA PRZEBUDOWA SIECI TRAKCYJNEJ - KOLIZYJNEJ Z PROJEKTOWANĄ ZABUDOWĄ , PRZEBIEG NA DZIALCE EWID. NR 421/3
4. BUDOWLA KOMUNIKACYJNA Z RAMPAMI - KOMUNIKACJA NA SAMOCHÓD DO GARAŻY NA KOND. -1, +1 I +2. STROPODACH DOSTĘPNY DLA MIESZKAŃCÓW KOMPLEKSU WRAZ Z PKT 7.
5. RAMPA DOJAZDOWA NA KOND. +2
6. RAMPA DOJAZDOWA NA KOND. -1
7. DZIEDZINIEC EWNĘTRZNY - STROPODACH NAD KOND. +2. PRZESTRZEŃ PRYWATNA DOSTĘPNA DLA MIESZKAŃCÓW KOMPLEKSU.
8. PLAC FRONTOWY.
9. PLAC ZACHODNI.
10. ISTNIEJĄCY ZJAZD PUBLICZNY
11. MIEJSCA PARKINGOWE NA TERENIE - MOŻLIWOŚĆ LADOWANIA POJ. ELEKTR.
12. PLAC ZABAW
13. POWIERZCHNIA WEGETACYJNA - WZMOCNIONA DO NOŚNOŚCI 100KN/Ó NA CELE PLACU DO NAWRACANIA WOZÓW STRAŻY POŻARNEJ.
14. DROGA WEWNĘTRZNA.

POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ:

15. **POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ** - TRANSFORMATOR NA DZIALCE 429/7 W EKSPLOATACJI PGE DYSTRYBUCJA. PLANOWANE PRZYWIESIENIE TRANSFORMATORA DO BUDYNKU C I UZYTKOWANIE SŁUŻEBNOGO PRZEJAZDU PRZEZ TĘ DZIALKĘ, WARUNKI TECHNICZNE PRZYWIESZENIA TRANSFORMATORA W ZALĄCZENIU DO WNIOSKU. Ew. PRZENIESIENIE TRANSFORMATORA DO WYKONANIA WRAZ Z PRACAMI ETAPU III - IV OPARCIU O OBOWIĄZUJĄCY MPZP.
16. **POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ** - BUDOWA ODCINKA DROGI 3KDD NA TERENIE WŁASNYM WNIOSKODAWCY WRAZ Z POŁĄCZENIEM PROJ. CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO (PKT 1) DO ISTNIEJĄCEGO ODCINKA DROGI PUBLICZNEJ 3KDD, 4KDD, 5KDD BEZPOŚREDNIO NA WSCHÓD OD TERENU WNIOSKODAWCY.

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. S. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 873 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-03-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI, DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 402/33, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/6, 429/4, 429/8, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB 5-6,
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA: 11.2022

SKALA: 1:500

ZAWARTOŚĆ:
ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI Z UZBROJENIEM TERENU

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3



LEGENDA:

- A-Z — ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ OBJĘTY WNIOSKIEM W OPARCIU O SPEC-USTAWĘ
- OBRYS ŚCIAN BUDYNKÓW - PRZYZIEMIE
- ELEWACJE Z LOKALAMI USŁUGOWO-HANDOWYMI CZĘŚĆ NADZIEMNA - MIN. PARTER
- OBRYS ŚCIAN CZĘŚCI WYSOKICH BUDYNKÓW - CZĘŚĆ MIESZKANIOWA WIELORODZINNA - DOPUSZCZALNE USŁUGI NIEUCIĄŻLIWE - W RAMACH LIMITÓW ZG Z WNIOSKIEM
- ETAP I / ETAP II — GRANICE I OZNACZENIA ETAPÓW REALIZACJI INWESTYCJI
- II - XVII — ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- DROGA WEWNĘTRZNA
- POW. UTWARDZONE - CHODNIKI / PLACE
- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA AŻUR - 50% LUB POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNA NA STROPODACHACH - 50%
- POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNA NA TERENIE RODZIMYM - 100%
- PZ — PROJ. PLAC ZABAW - OBRYS
- PROJ. ZJAZD INDYWIDUALNY

OZNACZENIA LICZBOWE: 1 - 16

1. PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO-JEZDNY
2. PROJEKTOWANY ZJAZD INDYWIDUALNY
3. POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA NA GRUNCIE RODZIMYM
4. BUDOWLA KOMUNIKACYJNA Z RAMPAMI - KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA DO GARAŻY NA KOND. -1, +1 i +2. STROPODACH DOSTĘPNY DLA MIESZKAŃCÓW KOMPLEKSU WRAZ Z PKT 7.
5. RAMPA DOJAZDOWA NA KOND. +2
6. RAMPA DOJAZDOWA NA KOND. -1
7. DZIEDZINIEC EWNĘTRZNY - STROPODACH NAD KOND. +2. PRZESTRZEŃ PRYWATNA DOSTĘPNA DLA MIESZKAŃCÓW KOMPLEKSU.
8. PLAC FRONTOWY.
9. PLAC ZACHODNI.
10. ISTNIEJĄCY ZJAZD PUBLICZNY
11. MIEJSCA PARKINGOWE NA TERENIE - MOŻLIWOŚĆ ŁADOWANIA POJ. ELEKTR.
12. PLAC ZABAW
13. POWIERZCHNIA WEGETACYJNA - WZMOCNIONA DO NOŚNOŚCI 100kN/OŚ NA CELE PLACU DO NAWRACANIA WOZÓW STRAŻY POŻARNEJ.
14. DROGA WEWNĘTRZNA

POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ:

15. **POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ** - TRANSFORMATOR NA DZIAŁCE 429/7 W EKSPLOATACJI PGE DYSTRYBUCJA. PLANOWANE PRZENIESIENIE TRANSFORMATORA DO BUDYNKU C I UZYSKANIE SŁUŻEBNOŚCI PRZEJAZDU PRZEZ TĘ DZIAŁKĘ. WARUNKI TECHNICZNE PRZENIESIENIA TRANSFORMATORA W ZAŁĄCZNIKACH DO WNIOSKU. EW. PRZENIESIENIE TRANSFORMATORA DO WYKONANIA WRAZ Z PRACAMI ETAPU III - W OPARCIU O OBOWIĄZUJĄCY MPZP.
16. **POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ** - BUDOWA ODCINKA DROGI 3KDD NA TERENIE WŁASNYM WNIOSKODAWCY WRAZ Z POŁĄCZENIEM PROJ. CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO (PKT 1.) DO ISTNIEJĄCEGO ODCINKA DROGI PUBLICZNEJ 3KDD, 4KDD, 5KDD BEZPOŚREDNIO NA WSCHÓD OD TERENU WNIOSKODAWCY.

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ I SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI , DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB S-6,
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA 11.2022
SKALA 1:1000

ZAWARTOŚĆ
PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM PRZEZNACZENIA PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4

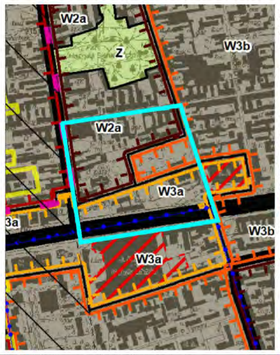
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO ORAZ ULIC: HENRYKA SIENKIEWICZA, NAWROT I JANA KILIŃSKIEGO

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/635/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 października 2019 r.

SKALA 1:1000

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R. ZMIENIONĄ UCHWAŁĄ NR VI/215/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 6 MARCA 2019 R.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE



JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

Strefa Wielkomiejska

W2 — Tereny porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej: W2a - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II

W3 — Tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej: W3a - Zespoły zabudowy usługowej wzdłuż trasy W-Z W3b - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Z — Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej

ELEMENTY SZCZEGÓLNE

Obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Elementy kształtowania krajobrazu

Krajobrazy charakterystyczne

Elementy dziedzictwa kulturowego, archeologia

1 — Pomnik historii - (Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego - układ urbanistyczny pl. Wolności, ul. Moniuszki i ul. Piotrkowskiej wraz z zespołem fabryczno-rezydencjonalnym Ludwika Geyera)

Park kulturowy ulicy Piotrkowskiej

Strefy konserwatorskie ochrony archeologicznej

Strefy ochrony konserwatorskiej: Strefa A, Strefa B, Strefa C, Strefa K

Elementy systemu komunikacyjnego

Tereny dróg i ulic publicznych

Granice obszaru objętego planem

A	
B	D
C	E
F	H
G	I
J	L
K	M

A - OZNACZENIE TERENU
B - MINIMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)
C - WYJĄTKI DLA MINIMALNEJ WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)
D - MAKSYMALNA WYSOKOŚCI ZABUDOWY (m)
E - WYJĄTKI DLA MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY
F - MINIMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
G - WYJĄTKI DLA USTALEŃ MIN. INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
H - MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
I - WYJĄTKI DLA USTALEŃ MAX. INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
J - MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY (%)
K- WYJĄTKI DLA POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)
L- MIN. UDZIAŁ POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)
M - WYJĄTKI DLA POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)

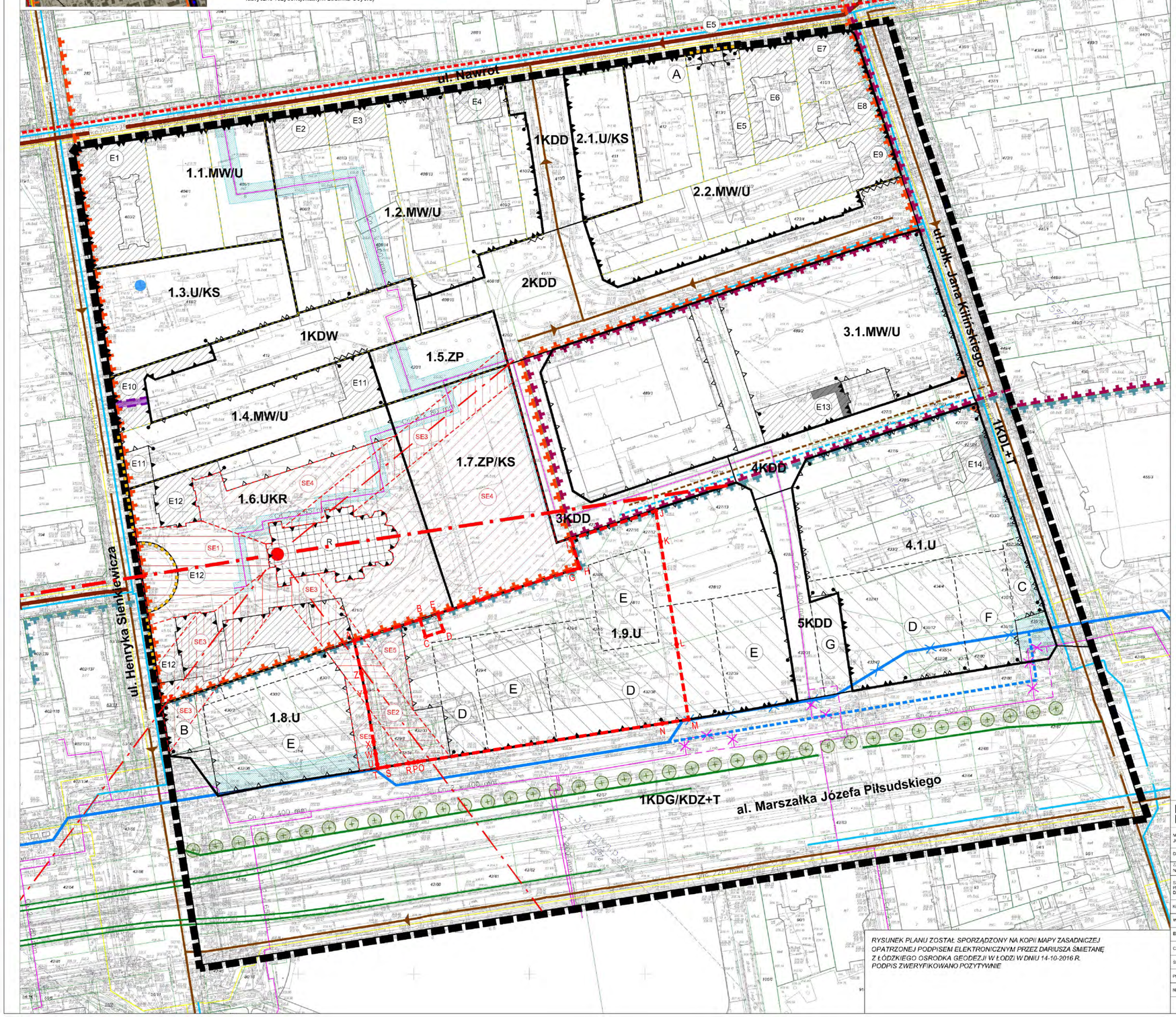
1.1.MW/U		1.2.MW/U		1.4.MW/U		2.2.MW/U	
-	21	-	16	-	16	-	21
10	-	10	-	10	-	4, 10	8
1,5	4	0,8	2,5	1	2,5	1	4
-	4,5	-	4,0; 4,5	-	4,0; 4,5	-	4,5; 6,0; 6,5
70	5	80	10	60	10	70	5
100	-	100	0	100	0	100	0

3.1.MW/U		1.8.U		1.9.U		4.1.U	
-	21	-	55	-	25	-	25
10	-	10, 20	6, 16, 60	10, 20	35, 55, 60	10, 20, 35	21, 35, 55, 60
1,5	3,5	2	6,5	2	6,5	2	6,5
-	3,8	-	6,8	-	6,8	-	6,8
60	15	75	5	75	5	75	5
100	-	100	10	100	10	100	10

1.3.U/KS		2.1.U/KS		1.4.U/KR		1.5.ZP	
-	21	-	21	-	10	-	-
10	-	10	-	-	-	-	-
2	6	2	6	0,4	1	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
100	5	100	5	40	20	-	60
-	10	-	10	-	-	-	-

1.7.ZP/KS	
-	-
-	-
-	-
-	-
-	30
-	-

Suma powierzchni terenów	136 606
Projektowana minimalna intensywność:	0,84
Projektowana maksymalna intensywność:	2,54



RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ DARIUSZA ŚMIETANĘ Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁODZI W DNIU 14-10-2016 R. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNIE

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY DRÓG
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
- LINIA ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
- LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
- LINIA ZABUDOWY PIERZEJOWEJ
- MIEJSCE ZMIANY LUB KONCA LINII ZABUDOWY
- STREFA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU BRAMOWEGO
- A — STREFA WYZNACZONA W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCA SIĘ USTALENIAMI PLANU
- SE1 — STREFA EKSPOZYCJI ELEWACJI FRONTOWEJ KOŚCIOŁA P.W. NAJŚWIĘTSZEGO IMIENIA JEZUS
- SE2 — STREFA EKSPOZYCJI WIEŻY KOŚCIOŁA P.W. NAJŚWIĘTSZEGO IMIENIA JEZUS
- SE3 — STREFA EKSPOZYCJI WIEŻY KOŚCIOŁA P.W. NAJŚWIĘTSZEGO IMIENIA JEZUS
- SE4 — STREFA EKSPOZYCJI BRYŁY KOŚCIOŁA P.W. NAJŚWIĘTSZEGO IMIENIA JEZUS
- SE5 — STREFA EKSPOZYCJI BRYŁY KOŚCIOŁA P.W. NAJŚWIĘTSZEGO IMIENIA JEZUS
- STREFA REALIZACJI PODCIENI
- ŚCIANY ZEWNĘTRZNE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW WYZNACZAJĄCE USTALENIA JAKO ELEWACJE FRONTOWE
- POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA WYSOKOŚCI WOKÓŁ LOTNISKA ŁÓDŹ - LUDLINEK
- PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

1.1.MW/U — 1. NUMER KWARTAŁU; MW/U — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU; 1. NUMER PORZĄDKOWY TERENU W KWARTALE

MW/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ	KDG/KDZ+T	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA/ZBIORCZA Z TRAMWAJEM
U/KS	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I CARAŻY WIELOSTANOWISKOWYCH	KDL+T	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA Z TRAMWAJEM
UKR	TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO	KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
ZP/KS	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ I PARKINGÓW POWIERZCHNIOWYCH	KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- R — ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW
- E5 — ODROZENIE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- E1 — ZABYTEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ELEWACJA ZABYTKU WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW DO ZACHOWANIA

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH ORAZ ZABYTKÓW I ICH OTOCZENIA
- STREFA C - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA ORAZ ZABYTKÓW
- STREFA K - OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU

STREFA ODDZIAŁYWANIA OD CIEPŁOCIĄGÓW/ PAS OCHRONNY OD PRZEWODÓW WODOCIĄGOWYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- HISTORYCZNE GRANICE DZIAŁEK
- OŚ KOMPOZYCYJNA KOŚCIOŁA P.W. NAJŚWIĘTSZEGO IMIENIA JEZUS
- OSIE WIDOKOWE WIEŻY KOŚCIOŁA P.W. NAJŚWIĘTSZEGO IMIENIA JEZUS
- DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA (WIEŻA KOŚCIOŁA P.W. NAJŚWIĘTSZEGO IMIENIA JEZUS
- W600 — ISTNIEJĄCY WODOCIĄG MAGISTRALNY
- ISTNIEJĄCY WODOCIĄG MAGISTRALNY WYMAGAJĄCY PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
- PROJEKTOWANY PRZEBIEG WODOCIĄGU MAGISTRALNEGO
- W100 — ISTNIEJĄCY WODOCIĄG ROZDZIELCZY
- PROJEKTOWANY PRZEBIEG WODOCIĄGU ROZDZIELCZEGO
- K700x1200 — ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOSPŁAWNY
- Ho450 — ISTNIEJĄCY KANAŁ OGÓLNOSPŁAWNY
- PROJEKTOWANY PRZEBIEG KANAŁU OGÓLNOSPŁAWNEGO
- ISTNIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY
- c n 2 x 125 mm — ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG WODY GORĄCEJ
- ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG WODY GORĄCEJ WYMAGAJĄCY PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
- PROJEKTOWANY PRZEBIEG CIEPŁOCIĄGU WODY GORĄCEJ
- g ho 160 mm PE — ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
- g ho 250 mm PE — ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANY PRZEBIEG LINII KABLOWEJ 110 kV
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI
94-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55 tel. (42) 680-82-60, (42) 680-82-51, tel./fax (42) 680-82-52

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO ORAZ ULIC: HENRYKA SIENKIEWICZA, NAWROT I JANA KILIŃSKIEGO	
DYREKTOR MPU W ŁODZI:	
ZASTĘPCA DYREKTORA MPU W ŁODZI, NADZÓR MERYTORYCZNY:	
STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA ORAZ OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
KOMUNIKACJA:	
WOD-KAN:	
ENERGETYKA/ TELEKOMUNIKACJA:	
CO/GAZ:	
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:	
PRZEDMIOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
NR RYS.: 1	Łódź, wrzesień 2019 r. — Skala: 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME ŁODZ I SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

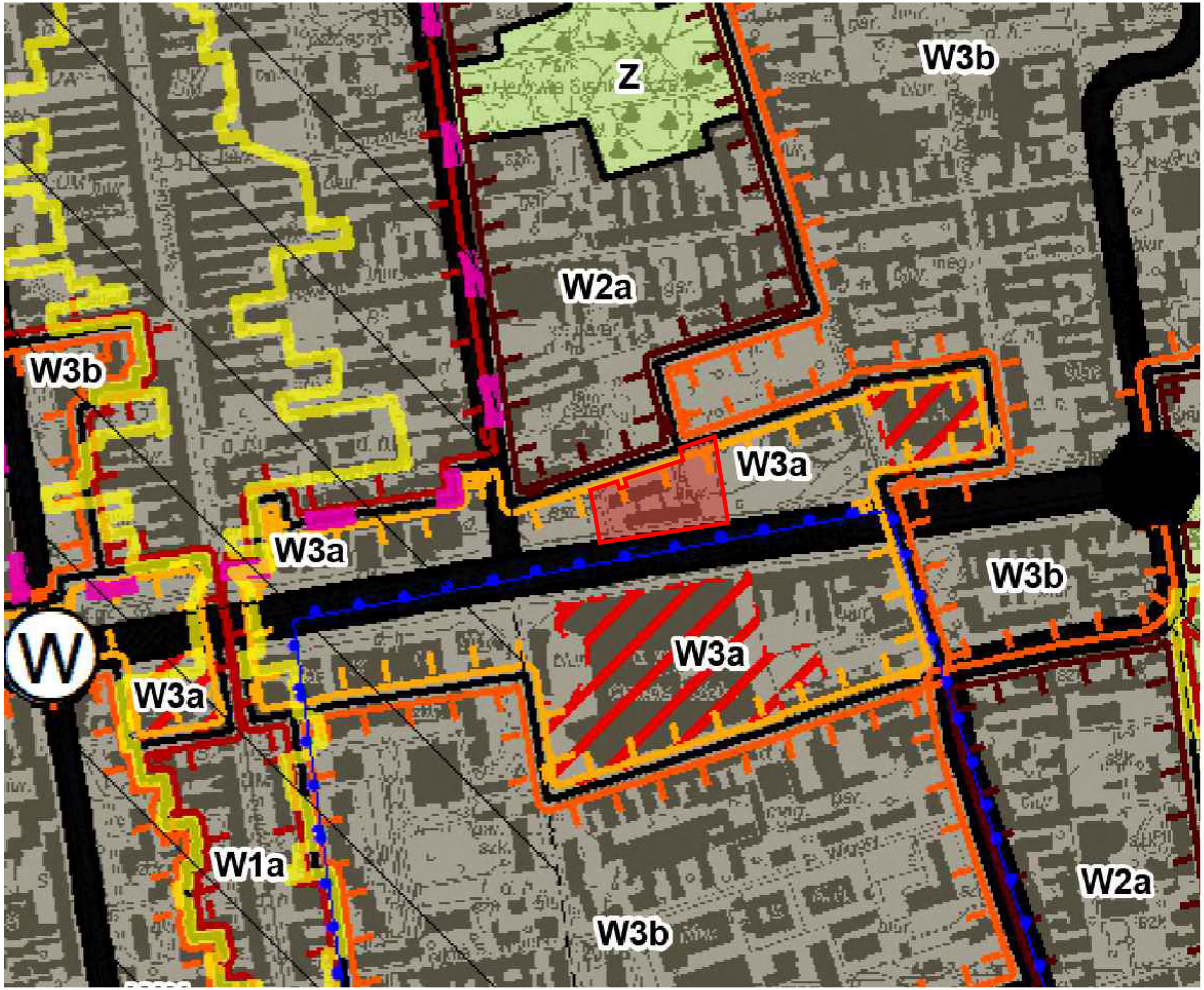
NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI , DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/33, 432/34, 432/33, 432/36, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/13, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB 5-6
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA
11.2022

ZAWARTOŚĆ
WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z OZNACZENIEM LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 5



loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI , DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB 5-6,
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA
11.2022

ZAWARTOŚĆ
WYRYS Z MAPY GŁÓWNEJ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI - SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK GRAF. NR 6a

W3a REWOLUCJA/ KREACJA

STREFA
WIELKOMIEJSKA

JEDNOSTKA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA:
ZESPÓŁ ZABUDOWY USŁUGOWEJ WZDŁUŻ TRASY W-Z



GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. **Przekształcanie historycznej struktury przestrzennej w kierunku kreacji nowych wartości.**
2. Kształtowanie współczesnego krajobrazu kulturowego i wizerunku miasta poprzez:
   - wprowadzanie funkcji i struktur zabudowy charakterystycznych dla centrum miasta,
   - podkreślenie rangi węzłowego punktu komunikacji zbiorowej,
   - wprowadzanie obiektów charakterystycznych, dominant,
   - kształtowanie sylwety miasta,
   - podkreślanie ciągłości ul. Piotrkowskiej,
   - poprawę jakości przestrzeni publicznej.
3. Usprawnianie obsługi komunikacyjnej Strefy Wielkomiejskiej.

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI:

Obszar położony centralnie, istotny dla wizerunku funkcjonowania centrum miasta, mający pełnić rolę współczesnego centrum usługowego. Zabudowa obszaru stanowić ma oprawę al. Adama Mickiewicza i al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z udziałem budynków wysokościowych.

PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH

DOPUSZCZALNE

Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej.

DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMI

Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 we wskazanych na rysunku 18 i załączniku nr 13 do uchwały lokalizacjach.

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

STRUKTURA PRZESTRZENNA

1. Kształtowanie oprawy architektonicznej al. Adama Mickiewicza i al. Marszałka Józefa Piłsudskiego w układzie pierzejowym o różnym stopniu zwartości i zróżnicowanej wysokości budynków, w tym wysokościowych.
2. Kształtowanie sylwety miasta z możliwością wprowadzania zabudowy wysokościowej dopełniającej kompozycję brył tworzących sylwetę miasta.
3. Uzupełnianie zabudowy w pierzejach ulic.
4. Podkreślanie ciągłości ul. Piotrkowskiej.

KSZTAŁTOWANIE ZIELENI

1. Zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż:
   - 800 m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub
   - 400 m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha lub
   - 200 m do terenu zieleni urządzonej o powierzchni nie mniejszej niż 0,1 ha.
2. Zwiększenie udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów, w pasach drogowych.

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

powierzchnia biologicznie czynna	minimum 5%
intensywność zabudowy	maksimum 6,0 (brutto do całości terenu)

WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY

1. Maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 35 m.
2. Dopuszczenie przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie w zakresie sylwety miasta i perspektywy al. Adam Mickiewicza i al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, nie wyżej niż 80 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie funkcjonowania Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta.
3. Zalecenie ustalenia w mpzp minimalnej wysokości zabudowy od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej.

KSZTAŁTOWANIE ARCHITEKTONICZNE NOWEJ ZABUDOWY

Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej.

POLITYKA PARKINGOWA

1. Dla obsługi zabudowy istniejącej – brak konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania – wyznaczenie wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb.
2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 3 do 10 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej usług.
3. Określenie w mpzp minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów.

DZIAŁANIA OPERACYJNE

Jednostki zawierające się w Strefie Wielkomiejskiej są kluczowe z punktu widzenia tożsamości miasta i planowania jego rozwoju, stanowią obszar priorytetowy i wymagają intensyfikacji miejskich działań operacyjnych.

SYMBOL

ELEMENTY SZCZEGÓLNE WYSTĘPUJĄCE NA OBSZARZE JEDNOSTKI

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

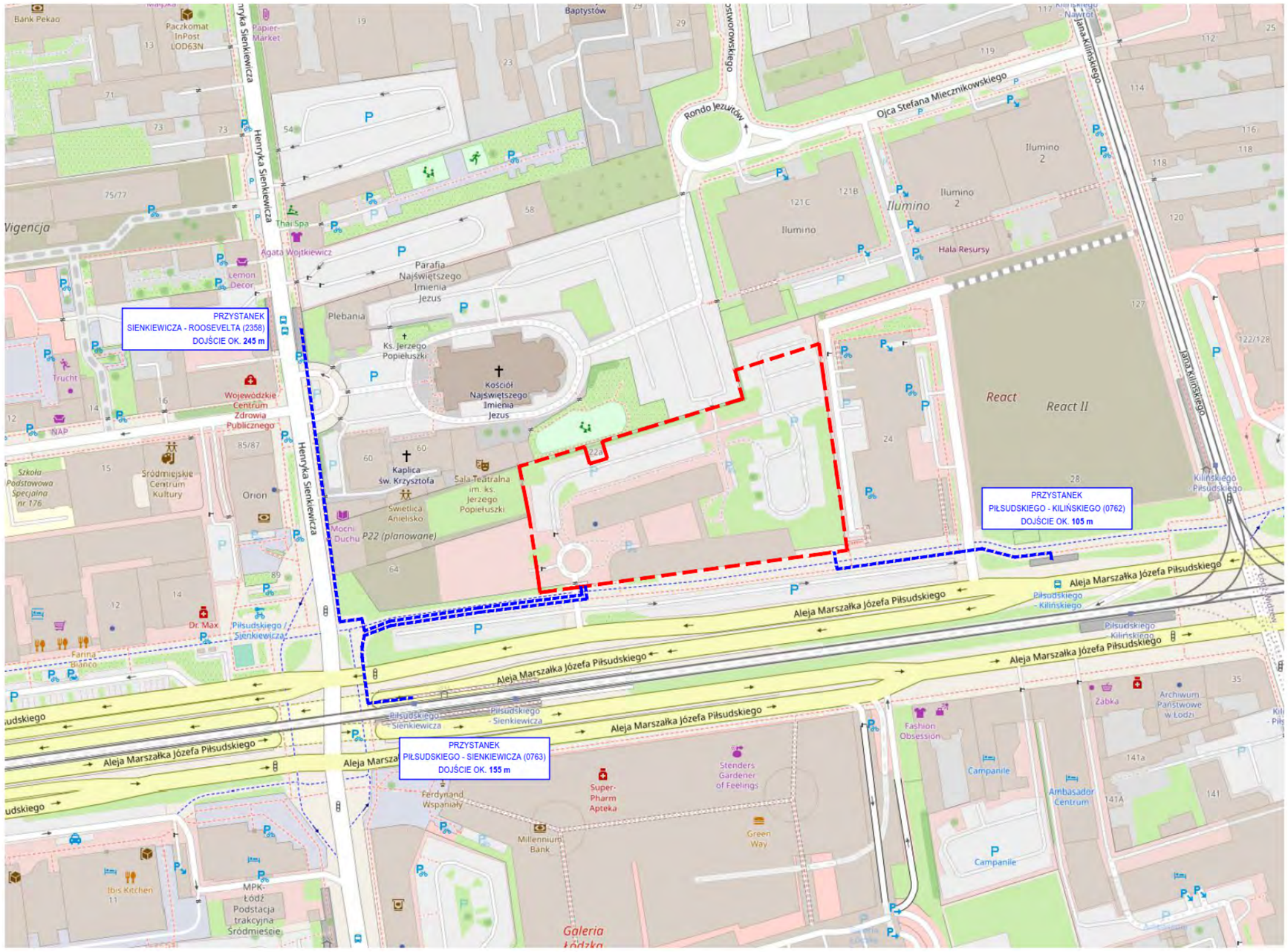
NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI , DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 426/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB S-6,
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA
11.2022

ZAWARTOŚĆ
KARTA TERENU W3a ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI

ZAŁĄCZNIK GRAF. NR 6b



loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

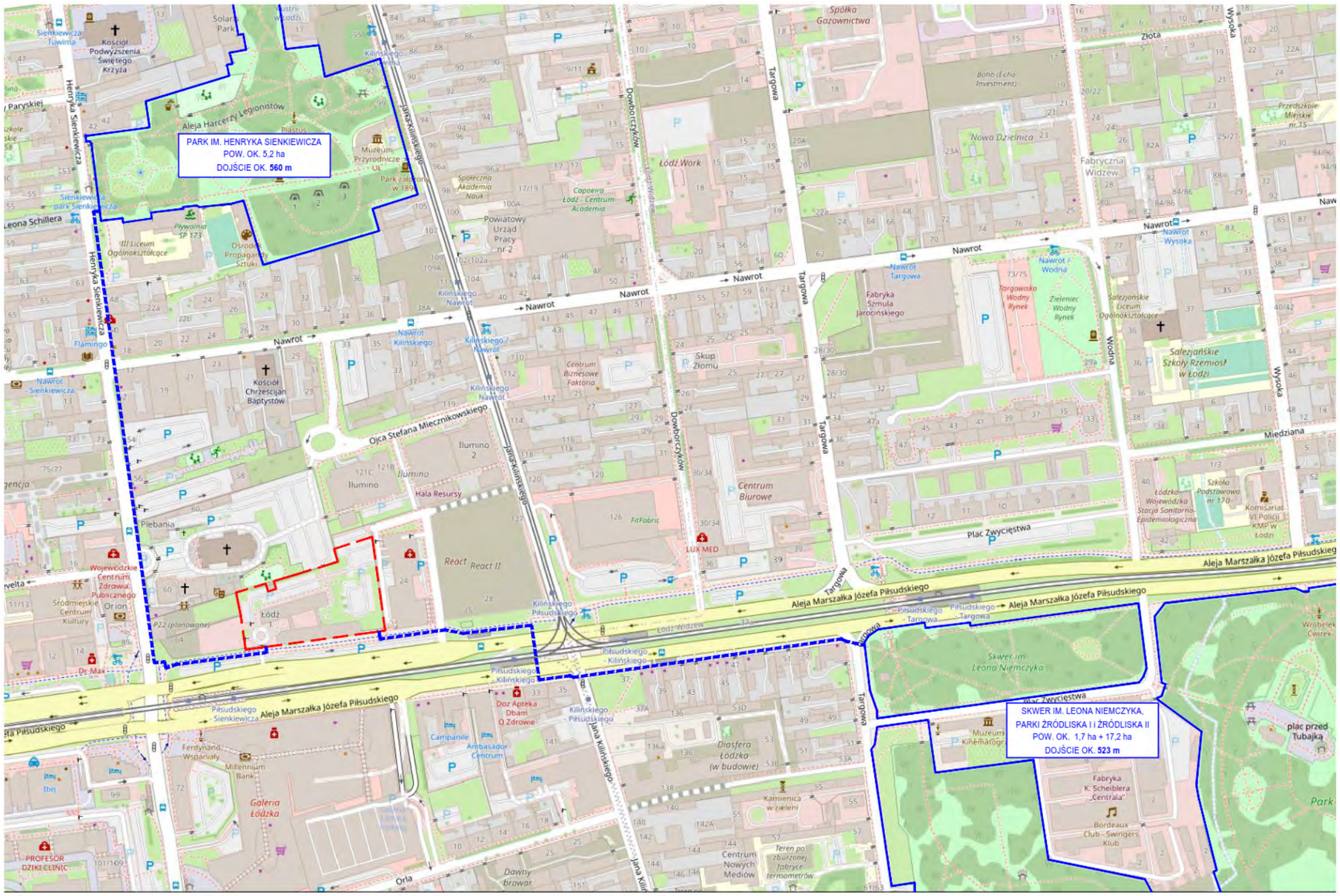
NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI , DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12. CZĘŚĆ DZ. NR 427/8. CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB S-6,
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA
11.2022

ZAWARTOŚĆ
SPECUSTAWA - ANALIZA LOKALIZACJI - PRZYSTANKI TRANSPORTU PUBLICZNEGO - SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK GRAF. NR 7a



loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

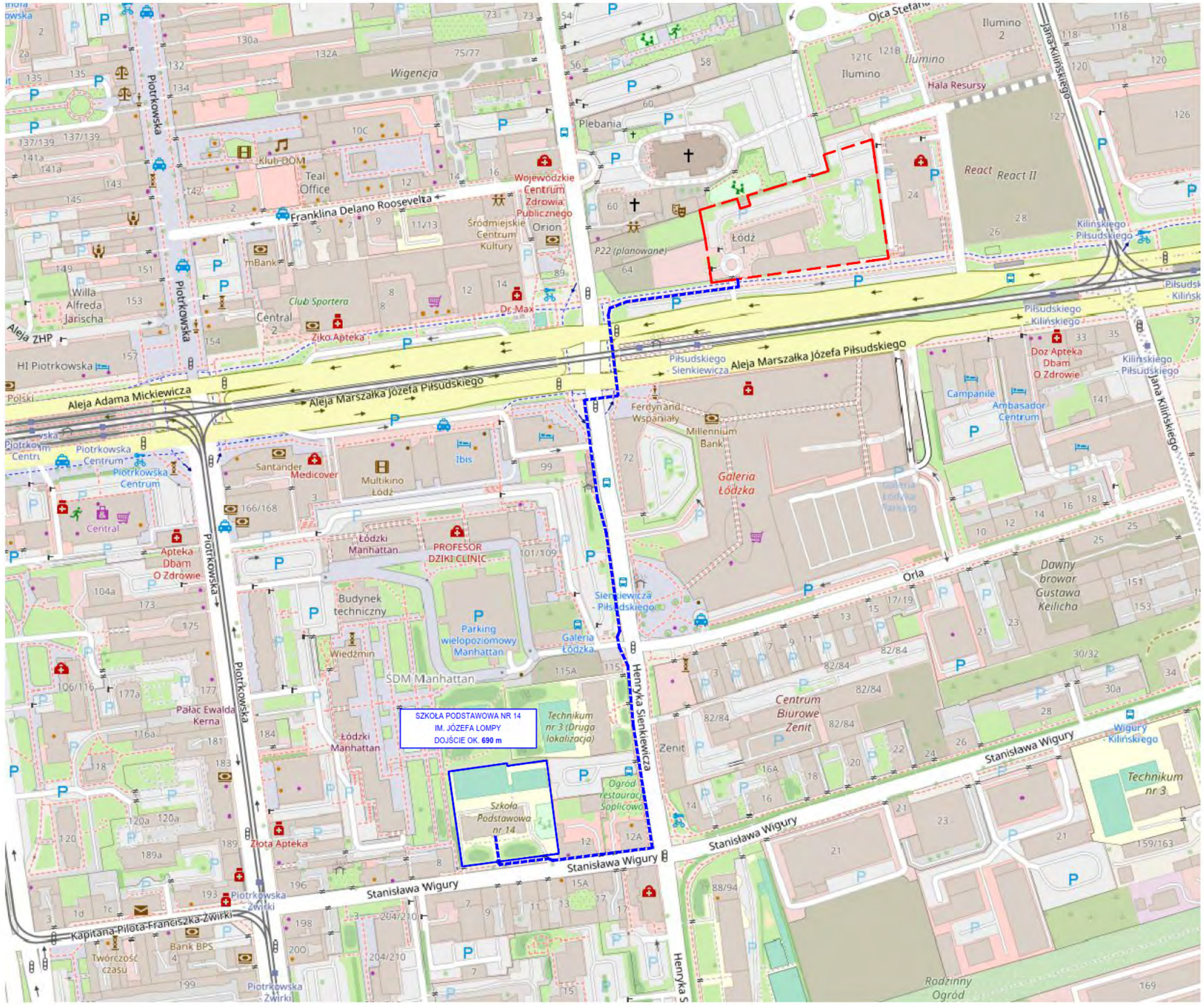
NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI , DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB S-6,
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA
11.2022

ZAWARTOŚĆ
SPECUSTAWA - ANALIZA LOKALIZACJI - TERENY WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI I SPORTU

ZAŁĄCZNIK GRAF. NR 7b



loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI, DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB S-6,
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA
11.2022

ZAWARTOŚĆ
SPECUSTAWA - ANALIZA LOKALIZACJI - SZKOŁY PODSTAWOWE

ZAŁĄCZNIK GRAF. NR 7c

ZAŁĄCZNIK NR 8 - KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

loesch+partnerzy



BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU WRAZ Z UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI , DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI NA DZIAŁKACH EWID. NR 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚCI DZ. NR 427/8, CZĘŚCI DZ. NR 427/16, OBRĘB S-6, PRZY ALEJI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

Lokalizacja: Łódź, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 22, dz. ewid. nr 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, część dz. nr 427/8, część dz. nr 427/16 , OBRĘB S-6, Jednostka ewidencyjna Łódź-Śródmieście

Inwestor: Prime Lodz 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
ul. Rondo Ignacego Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa

Autorzy:

Etap: Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna

Data: 11.2022

1 SPIS ZAWARTOŚCI

I CZĘŚĆ OPISOWA

1 SPIS ZAWARTOŚCI 2
2 DANE PODSTAWOWE 4
3 PRZEDMIOT INWESTYCJI 6
4 WYMAGANIA ŚRODOWISKOWE 12
5 WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTKÓW 12
6 ANALIZA LOKALIZACJI 13
7 FORMA ARCHITEKTONICZNA 14
8 ETAPOWANIE I OPIS FUNKCJI BUDYNKÓW 17
9 UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PRZESTRZENNYCH 20
10 UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ MATERIAŁOWYCH 21
11 INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEBIEGU GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH 23
12 KONIECZNE USUNIĘCIA KOLIZJI 25
13 INNE DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE 27
14 PARAMETRY PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI 28
15 NA KOLEJNYCH STRONACH: WIZUALIZACJE 29

DALEJ – CZĘŚĆ RYSUNKOWA

II CZĘŚĆ RYSUNKOWA

A.01	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:500
A.02	RZUT POZIOMU -1 – KOND. PODZIEMNA	1:200
A.03	RZUT POZIOMU +1 - PARTER	1:200
A.04	RZUT POZIOMU +2 – I PIĘTRO	1:200
A.05	RZUT POZIOMU +3 – II PIĘTRO	1:200
A.06	RZUT POZIOMU +11 – X PIĘTRO	1:200
A.07	SCHEMAT POZIOMÓW +3 +17	1:500
A.08	PRZEKRÓJ A-A	1:200
A.09	PRZEKRÓJ B-B	1:200

2 DANE PODSTAWOWE

2.1 INWESTOR

Prime Lodz 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
ul. Rondo Ignacego Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa
NIP: 5252757389, REGON: 380833168, KRS: 0000741543

2.2 STADIUM OPRACOWANIA

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.

2.3 JEDNOSTKA PROJEKTOWA

LOESCH + PARTNERZY Sp. z o.o.
ul. Bolesława Orlińskiego 3/171, 31-878 Kraków,
KRS: 0000733356 | NIP: 675-164-63-84 | REGON: 380332727

2.4 ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż.
mgr inż.
mgr inż.
mgr inż.
mgr inż.
mgr inż.
mgr inż.
mgr inż.
mgr inż.
mgr inż.
mgr inż.



2.5 PODSTAWA OPRACOWANIA

- umowa z Inwestorem,
- mapa zasadnicza w skali 1:1000,
- mapa ewidencyjna w skali 1:1000
- mapy cyfrowe z zasobu EGiB,
- wyniki archiwalnych badań geotechnicznych,

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi - 2018, Uchwała Nr LXIX/1753/18 z dnia 2018-03-28 ze zmianami wynikającymi z uchwał:
    - Uchwała Nr VI/215/19 z dnia 2019-03-06,
    - Uchwała Nr LII/1605/21 z dnia 2021-12-22,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego UCHWAŁA NR XV/635/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 16 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego, teren elementarny teren elementarny 1.9.U,
- opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi z 17.03.2022 r,
- zapewnienia o możliwości przyłączenia mediów: energii elektrycznej – PGE S.A., wody i kanalizacji - ZWIK w Łodzi, ciepła – VEOLIA, infrastruktury teletechnicznej – Orange Polska.
- oświadczenie o możliwości połączenia z drogami publicznymi Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi z dnia 29.03.2022 r. wraz z zaopiniowaniem lokalizacji budowy dodatkowego zjazdu indywidualnego oraz obsługi komunikacyjnej w oparciu o zjazdy: istniejący i projektowany,
- zaświadczenie Prezydenta Miasta Łodzi ws. Możliwości przyjęcia uczniów do szkoły podstawowej w ilości określonej wymaganiami Specustawy,
- pismo Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP z 15.03.2022 r. w odniesieniu do wysokości planowanej zabudowy,
- konsultacje z rzeczoznawcami p.poż. – Panowie:
mgr inż. Lucjan Gładysz oraz mgr inż. Artur Dela,
- konsultacje i bilanse zapotrzebowania media obliczone przez konsultantów branżowych,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisy Prawa Budowlanego i inne związane;

2.6 DEFINICJE

Specustawa - Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1538);

Inwestycja mieszkaniowa - inwestycja kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej będąca przedmiotem niniejszego opracowania w granicach terenu określonych na załącznikach graficznych zakresem oznaczonym literami A-Z;

Inwestycja towarzysząca - zgodnie z definicją Specustawy;

Decyzja środowiskowa / decyzja DUŚ - decyzja nr 65/U/2022 z dnia 10.08.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

3 PRZEDMIOT INWESTYCJI

3.1 OBIEKTY

Przedmiotem inwestycji mieszkaniowej jest budowa zespołu budynków mieszkalno-usługowych wraz z garażami podziemnymi i nadziemnymi, zagospodarowaniem terenu wraz z uzbrojeniem terenu i instalacjami wewnętrznymi, drogami wewnętrznymi i zjazdami, na działkach ewidencyjnych nr 432/34, 432/33, 432 /38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, części dz. nr 427/8, części dz. nr 427/16, obręb S-6, jednostka ewidencyjna Łódź Śródmieście W obrębie w/w działek obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (teren elementarny 1.9.U), jednak planowana inwestycja jest przygotowywana w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W skład kompleksu wchodzą 3 odrębne budynki (oznaczone A,B i C) obsługiwane w zakresie komunikacji drogowej poprzez jedną wspólną budowlę komunikacyjną z rampami (budowla niezależna konstrukcyjnie, nie stanowiąca budynku).

W ramach inwestycji planowane jest jej etapowanie określonej szczegółowo w dalszej części opisu. Ogólny opis etapowania:

- Etap I – budowa budynku A wraz z pozostawieniem w równoległym użytkowaniu istniejącego budynku biurowego „Łódź 1",
- Etap przebudowy drogi wewnętrznej - przebudowa wewnętrznego układu drogowego realizowane równolegle z pracami etapu II po wyburzeniu budynku „Łódź 1",
- Etap II – wyburzenie istniejącego budynku biurowego „Łódź 1" i budowa bud. B,

- Etap III – budowa budynku C wraz z pozostałą częścią docelowego zagospodarowania terenu.

3.2 LOKALIZACJA

Teren inwestycji stanowi zabudowany teren w dzielnicy Śródmieście w Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie al. Marszałka Józefa Piłsudskiego (przylegając do drogi serwisowej obsługującej północną stronę Al. Piłsudskiego) pomiędzy skrzyżowaniami z ul. Sienkiewicza oraz ul. Kilińskiego.

Na terenie znajduje się 4-kondygnacyjny budynek biurowy pn. „Łódź 1", aktualnie w użytkowaniu. Planowana do zagospodarowania nieruchomość przylega bezpośrednio do pasa drogowego Al. Marszałka Józefa. Piłsudskiego.

W obrębie działki i jej sąsiedztwa znajduje się pełna infrastruktura sieci uzbrojenia terenu umożliwiająca przyłączenie projektowanych budynków, a teren posiada zjazd o parametrach zjazdu publicznego oraz planowany zjazd indywidualny na projektowany ciąg pieszo-jezdny.

Północna część terenu części działek nr 427/8, 427/12, 427/16 (należącego do Inwestora) zarezerwowana jest pod budowę ulicy publicznej (teren 3KDD wg MPZP). Budowa drogi publicznej nie znajduje się w zakresie wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej w oparciu o Specustawę. Na załącznikach graficznych określono obszar zarezerwowany pod budowę drogi publicznej 3KDD, zaś sama droga będzie realizowana w oparciu o obowiązujący MPZP.

Maksymalna różnica wysokości w obrębie terenu wynosi ok. 1,9 m, średni spadek: 0,2% tj. teren inwestycji jest relatywnie płaski. W bezpośrednim sąsiedztwie występują budynki wysokie i wysokościowe o funkcji zarówno mieszkalnej jak i biurowej.

3.3 SĄSIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego terenu stanowią:

- Od strony wschodniej teren sąsiaduje oddanym w styczniu 2022 roku do użytkowania 7-kondygnacyjnym budynkiem biurowym pn. „React I".
- Od południa z drogą serwisową/dojazdową równoległą do al. Piłsudskiego.
- Od północy i północnego-wschodu teren inwestycji sąsiaduje z przyszłym pasem drogowym planowanej ulicy (tzw. droga publiczna 3KDD istnieje na odcinku na wschód od terenu należącego do Inwestora), zaś dalej z istniejącymi wysokimi budynkami mieszkalnymi kompleksu pn. „Illumino" (Illumino I i Illumino II – do 17 kondygnacji nadziemnych, 55m wysokości) oraz terenem parafii Najświętszego Imienia Jezus w Łodzi (w szczególności z terenem 1.7.ZP/KS przeznaczonym na parking przykościelny).

- Od zachodu teren sąsiaduje z aktualnie niezabudowanym terenem dla którego wydane jest pozwolenie na budowę na wysoki (do 55m) biurowiec pod roboczą nazwą P22. Teren jest ogrodzony i toczy się na nim budowa.

Budynki mieszkalne w rejonie sąsiedztwa (do 250m od terenu inwestycji) mają wysokość do najmniej 55,00m od poziomu terenu przyległego, liczoną zgodnie z Dz.U.2019.0.1065 tj. - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3.4 PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA I WYTYCZNE DO UCHWAŁY RADY MIASTA ORAZ USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ STUDIUM

W obrębie w/w działek obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednak planowana inwestycja jest przygotowywana w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496 z późn. zm.). Plan miejscowy dla tego terenu został ustalony uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XV/635/19 z dnia 16 października 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego.

Zgodnie z miejscowym planem teren przedsięwzięcia znajduje się w terenie elementarnym oznaczonym symbolem **1.9.U**.

W zakresie przeznaczenia terenu MPZP ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   b) garaże wielostanowiskowe
   c) infrastruktura techniczna

W tabeli poniżej podano parametry na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Uchwały nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi oraz Uchwały nr XXXIII/1093/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów

urbanistycznych dla Miasta, a także większości wytycznych wynikających z obowiązującego planu miejscowego.

NR /LP.	ELEMENT	PRZEPIS	DANE
1.	SUMA: POWIERZCHNIA OBSZARU INWESTYCJI		9 586 m^2
	Działki budowlane: 432/34, 432/33, 432/35 432 /38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/8, 427/12, 427/16;	-	10 078 m^2 (pow. ewidencyjna działek) – 492 m^2 (teren drogi publicznej na części działek nr 427/8 i 427/16) = 9 586 m^2
2.	PARAMETRY WYNIKAJĄCE UREGULOWAŃ STUDIUM, MPZP ORAZ USTAWY O UŁATWIENIACH (...)		
	Pow. zabudowy	MPZP §18 ust. 4 pkt 1) lit. a	max. 75% lub do max. 100% dla działek na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie minimum połowę powierzchni działki
	Wskaźnik intensywności zabudowy	Studium	Do 6,00 – liczone brutto do całości terenu W3a
	Min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej	MPZP §18 ust. 4 pkt 1) lit. d)	Min. 10% w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego z zakresu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Szerokość frontu zabudowy	MPZP	do szerokości frontu działki z wyłączeniem obszaru Strefy Ekspozycji SE2 oraz SE5

	Wysokość budynku	MPZP (§18 ust. 4 pkt 2 lit. b) + Studium + Specustawa	Do 55m do liczone zgodnie z rozporządzeniem WT, nie dotyczy elementów drugorzędnych takich jak: nadszybia wind, wyjścia i wyłazy dachowe, obudów urządzeń technicznych na dachu, zabezpieczeń balustrad i podestów na dachu, etc.; Zgodnie ze studium - możliwość wprowadzenia przewyższeń do 80m pod warunkiem uzgodnienia z administracją ruchu lotniczego; Zgodnie z ustawą o ułatwieniach (...) wysokości do 55m z uwagi na sąsiedztwo o tej samej funkcji w promieniu do 250m od granicy terenu inwestycji;
	Liczba kondygnacji nadziemnych	n/d (wynika z dopuszczalnej wysokości)	do XVII kondygnacji nadziemnych (zgodnie z parametrami dotyczącymi budynków wysokich wg. W.T.) i max. wysokością zabudowy
	Geometria dachu	MPZP (§18 ust. 4 pkt 2 lit. f)	dach płaski (z dopuszczeniem stropodachów użytkowych, tarasów zielonych na dachu)
	Wskaźnik ilości miejsc postojowych	Lokalne standardy urbanistyczne Miasta Łodzi (uchwała nr XXXIII/1093/20)	zgodnie z polityką postojową miasta Łodzi, 0,5m.p. na lokal mieszkalny i 1 m.p. na każde 100m^2 usług (centralna część Strefy Wielkomiejskiej)
	Uwarunkowania środowiskowe	-	zgodnie z załączoną decyzją Nr 65/U/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 10.08.2022 r.
	Inne uwarunkowania	-	zgodnie z opiniami instytucji zewnętrznych
	Funkcja zabudowy	Specustawa	Mieszkalna wielorodzinna z usługami w wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej (max. 20% usług)

	Ochrona konserwatorska	Gminna Ewidencja Zabytków + MPZP (§9 pkt 3 – strefa K)	Ochrona wynikająca z wpisu układu urbanistycznego do Gminnej Ewidencji Zabytków pn. „Dzielnica Prządków Lnu" (nr wpisu 107); Kształtowanie zabudowy zgodnie z opinią MWKZ z założeniem zachowania chronionych Stref Ekspozycji SE2 i SE5 zapisanych w MPZP w ramach ochrony strefy K;
	Lokalizacja zabudowy w ramach działki budowlanej	MPZP §5 pkt 4) lit. e)	dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy z wyłączeniem granic działek pokrywających się z linią rozgraniczającą teren 1.9.U od terenów 1.6.UKR i 1.7.ZP/KS.
	Funkcja zgodnie z MPZP	MPZP §18 ust. 2	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, b) garaże wielostanowiskowe, c) infrastruktura techniczna.
	Rodzaj zabudowy	MPZP, Studium	Obszar zabudowy śródmiejskiej
	Teren planistyczny studium	Studium	Teren W3a – strefa wielkomiejska, (dopuszczalne tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej)
	Odległość od terenów zieleni, rekreacji i sportu	Specustawa oraz lokale standardy urbanistyczne	Do 750 m
	Odległość do przystanków komunikacji publicznej	Specustawa oraz lokale standardy urbanistyczne	Do 250m
	Prognozowana liczba mieszkańców	Specustawa oraz lokale standardy urbanistyczne	28 m^2 pow. PUM na mieszkańca
	Prognozowana liczba dzieci w wieku szklonym	Specustawa oraz lokale standardy urbanistyczne	7% prognozowanej liczby mieszkańców

	Wymagana powierzchnia zielona na mieszkańca ramach przestrzeni publicznych	Specustawa oraz lokale standardy urbanistyczne	4m^2 na mieszkańca

4 WYMAGANIA ŚRODOWISKOWE

Projekt będący przedmiotem niniejszego opracowania w świetle obowiązującego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839), jest zaliczany do rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwagi na:

- § 3 ust. 1 pkt 58b) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;

Inwestycja posiada decyzję środowiskową DUŚ (decyzja nr 65/U/2022 z dnia 10.08.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określającą istotne warunki oraz wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczeniu uciążliwości dla terenów sąsiednich.

5 WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTKÓW

Do wniosku o opinie konserwatorską załączono dokumentację pn. „Analiza widokowa wpływu zabudowy zgodnej z obowiązującymi MPZP oraz zabudowy projektowanej" zbieżną z niniejszą koncepcją urbanistyczno-architektoniczną.

Uzyskano opinie z dnia 17.03.2022 w której Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków podziela stanowisko autorów opracowania i wnosi zastrzeżeń do układu, formy i gabarytu planowanej zabudowy. Należy zaznaczyć, że zdaniem MWKZ, inwestycja zlokalizowana w części zabytkowego układu urbanistycznego, która nie posiada znaczących wartości zabytkowych, a także ma charakter zdecydowanie współczesny. ŁWKZ zgadza się, że w związku z tym nadzór konserwatorski nad inwestycją powinien być skoncentrowany nie na samej formie i szczegółach zabudowy, lecz na kwestii ekspozycji zabytkowego kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus,

wpisanego do rejestru zabytków. Przedstawione w opracowaniu argumenty dotyczące tego tematu nie budzą zastrzeżeń organu.

W związku z powyższym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wnosi zastrzeżeń do przedstawionej koncepcji zabudowy. Jednocześnie, z uwagi na sąsiedztwo obiektu zabytkowego zaleca się zastosowanie stonowanej kolorystyki budynków (co uwzględniono - patrz wizualizacje)

Wymogi te zdaniem projektantów zostały wprowadzone w koncepcji. Zastosowano stonowaną kolorystykę (odcienie brązu, „brandy" i złota i innych metali, grafitowe i jasno-popielate tynki, a także poprzez zróżnicowanie artykulacji fasad osiągnięto efekt podziału większych brył na mniejsze fragmenty przypominające ustawione na sobie pudełka. Ta zabiegi pozwalają na odniesienie się do skali otaczającej zabudowy i osiągnięcia spójnego charakteru obudowy al. Piłsudskiego.

6 ANALIZA LOKALIZACJI

Lokalizacja inwestycji na działkach 432/34, 432/35, 432/33, 432 /38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/8, części działki nr 427/12, części działki nr 427/16 w dzielnicy Śródmieście jest bardzo korzystna z punktu widzenia zbliżenia do śródmieścia jak i dostępu komunikacyjnego, w tym linii tramwajowych oraz dużej przepustowości Al. Piłsudskiego oraz ul. Sienkiewicza i Kilińskiego tj. najważniejszych ulic tej części miasta. Układ zabudowy sąsiedniej przekonuje o predysponowaniu tego kwartału do funkcji zabudowy mieszkalno-usługowej z nastawianiem na dużą intensywność. Kierunkiem wskazanym dla rozwoju i zagospodarowania tej części miasta jest tworzenie zabudowy o układzie mieszanym, mieszkalno-usługowym pozwalającym na osiągnięcie efektu synergii polegającego na sąsiadowaniu funkcji nieuciążliwych (mieszkalnej i usługowej). Tego typu mix zabudowy pozwala na wzajemne wspieranie się funkcji oraz wspiera skrócenie potrzeb komunikacyjnych użytkowników obu funkcji. Docelowa budowa nowej ulicy oznaczonej w MPZP symbolami 3KDD i 4KDD łączącej ul. Kilińskiego z rondem Jezuitów i ul. Nawrot pozwala docelowo na dalsze polepszenie warunków komunikacyjnych w analizowanym obszarze. Inwestycję zaprojektowano tak aby przyszłościowo możliwe było połączenie układu komunikacji wewnętrznej również z tą drogą publiczną.

Bliskość dwóch dużych parków tj. Parków Źródliska I i Źródliska II (ok. 623 m) oraz Parku im. H. Sienkiewicza w Łodzi (ok. 560 m), a także skweru im. Leona Niemczyka (ok. 523 m) zapewnia dostęp do wymaganych terenów zielonych i rekreacyjnych niezbędnych dla komfortu użytkowania.

Działka inwestycyjna jest częściowo zadrzewiona i obsadzona skupinami krzewów dekoracyjnych w ramach zagospodarowania terenu przy budynku „Łódź 1". W celu realizacji

inwestycji potrzebna jest wycinka drzew liściastych i iglastych stanowiących bezpośrednie otoczenie parkingu budynku „Łodź 1" zgodnie z decyzją DUŚ. W ramach planowanego kompleksu zabudowy oraz na innych terenach należących do gminy Młódź planowane jest wprowadzenie kompensacji przyrodniczej zgodnej z decyzją DUŚ i wymogami wynikającymi z decyzji o pozwoleniu na wycinkę. Kompensacja na terenie inwestycji będzie prowadzona zarówno w gruncie rodzimym jak i stropodachu „podium" i stropodachach poszczególnych budynków.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego teren inwestycji mieści się poza obszarem chronionego rejestrem zabytków układu urbanistycznego tj. nr A/98 z dnia 15.06.2012 r. – historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej. Obszar inwestycji znajduje się poza obszarem określonym w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego".

Teren znajduje się w sąsiedztwie z zabytkiem wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A/312 z dnia 20 stycznia 1971 r. - Kościół ewangelicko-augsburski pw. Św. Jana, obecnie Rzymskokatolicki kościół parafialny Ojców Jezuitów pw. Najświętszego Imienia Jezus, położony przy ul. Henryka Sienkiewicza 60.

W obowiązującym MPZP ustalono strefę ochrony archeologicznej, obejmującą cały obszar planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków jako obszar historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego, pod nazwą „Dzielnica Prządków Lnu" na obszarze tzw. strefy K (większość obszaru inwestycji). Dla strefy K ustala się: w strefie SE2 - zakaz realizacji nasadzeń, obiektów małej architektury oraz innych elementów zagospodarowania o wysokości przekraczającej 1,5 m; w strefach SE5 obowiązuje: - nakaz zachowania jednolitości rozwiązań przy kształtowaniu posadzki urbanistycznej w każdym z terenów, - nakaz zachowania wglądu widokowego od strony al. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Oba warunki planuje się spełnić przez zachowanie wymogów stref ochrony ekspozycji i podporządkowania zagospodarowania terenu do podanych zasad.

7 FORMA ARCHITEKTONICZNA

7.1 BUDYNKI

Zespół zabudowy budynkami A,B i C zaprojektowano tak aby stworzyć rodzaj kwartału zabudowy (budynki układają się w kształt zniekształconego czworoboku). Każdy z budynków ma max. 55m

wysokości w częściach wysokich oraz 2 kondygnacje nadziemne w części tzw. „podium". Całość kompleksu jest podpiwniczona 1 kondygnacją podziemną.

Budynki od strony formalnej i konstrukcyjnej tworzą proste, blokowe kubatury. Wschodnie ściany budynków A i B powyżej 10 kondygnacji tworzą małe uskoki zapewniające min. 17.5m separacji od budynku biurowego React na sąsiedniej działce. Tym samym zapewniono spełnienie warunków prawidłowego przesłaniania dla zabudowy śródmiejskiej.

Założenie kształtowania formy i estetyki budynków jest połączenie estetyki biurowej (przeszklenia/ rytmy pionów i poziomów) oraz mieszkaniowej (szerokie loggie i balkony, uskoki faktycznej ściany zewnętrznej). Zespół zabudowy zaprojektowano stosownie do rangi lokalizacji, stanowiąc jednocześnie nawiązanie do zabudowy sąsiadującej (budynek React, przyszły biurowiec P22 z jednoczesnym zachowaniem prawa do kreacji nowej jakości architektonicznej szanującej sąsiedztwo zabytkowego kościoła.

Rozbicie gabarytu zabudowy wykonano poprzez znaczne wykorzystanie przeszkleń (i towarzyszących im odbić), oraz zróżnicowanie poszczególnych partii elewacji wariantowaniem fasad (zarówno w poziomie jak i w pionie). Wariantowanie fasad zasadniczo odbywa się wyłącznie w ramach okrążających budynki balkonów i loggii nie komplikując konstrukcji nośnej. Budynki są ściśle spionizowane co upraszcza aspekty konstrukcyjne (prostota budowy, możliwości znacznego udziału prefabrykacji, skrócenie czasu realizacji).

Estetycznie zaprojektowano układy fasad które stosując przeplatanie się proste linie oraz łamanych układów szklenia i linii krawędzi balkonów tworzy ciekawą formę. Zdecydowano się na zabieg wizualnego łączenia 2 a nawet 3 sąsiadujących kondygnacji w celu wizualnemu ograniczeniu ilości podziałów elewacyjnych. Planowane zabiegi formalne widoczne są na załączonych wizualizacjach.

Każdy z budynków pomimo posługiwania się jednolitym „językiem stylistycznym" zawiera własne cechy szczególne (typy fasad) które różnicują poszczególne budynki.

Dzięki użyciu motywu „zębatego" układu elementów elewacyjnych osiągnięto znacznie różnice w odbiorze elewacji z różnych perspektyw i dla różnych pór dnia. Refleksyjne materiały potęgują efekty świetlne fasady, tworząc efekt „premium" przy zachowaniu dużej standaryzacji elementów. Elewacja południowa budynku B, mająca ok. 53m długości została podzielona na 3 pionowe części poprzez przełożenie kierunków „zębów" z zachowaniem jednolitego układu konstrukcyjnego. Dzięki temu fasada zmienia się ze szklanej w pełną i odwrotnie w miarę przesuwania się obserwatora (zaś duża ilość obserwatorów będzie poruszać się wzdłuż alei Piłsudskiego komunikacją publiczną, autami i rowerami. Dzięki temu elewacje frontowe zyskują cechę płynności i mobilności.

Z uwagi na fakt wykorzystania uskoków rysunki elewacji zdecydowano się przedstawić zabudowę na wizualizacjach perspektywicznych tj. zgodnie z ludzkim odbiorem.

7.2 ZAGOSPODAROWANIE TERENU

W ramach koncepcji została sporządzona propozycja zagospodarowania terenu. Zasadniczo dzieli się ona na 2 elementy. Zagospodarowanie terenu na poziomie parteru oraz zagospodarowanie stropodachu nad „podium" (obie propozycje zagospodarowania pokazano na właściwych rzutach kondygnacji).

W obu przypadkach użyto układu skośnych kierunków aby zbudować kompozycję posadzek i układów zieleni.

Na poziomie terenu zaprojektowano układ trójkątów i rombów wynikających z kierunku osi widokowej na kościół Jezuitów. Odcienie posadzki są zróżnicowane, a dopełniające jest układy zieleni podlegają rygorowi kierunków. Na zachód od drogi wewnętrznej zlokalizowano plac zabaw. W rejonie zjazdu z al. Piłsudskiego zaprojektowano 2 miejsca postojowe ze stacją ładowania pojazdów elektrycznych.

Na północ od placu zabaw zlokalizowano zielony plac ze wzmocnieniem nawierzchni służący do nawracania dla pojazdów obsługi technicznej oraz straży pożarnej. Zaproponowano jodełkowy układ kostki na drodze wewnętrznej ze zróżnicowaniem odcieni oraz wykończenie posadzek pieszych (placów przed lokalami usługowymi) z użyciem płyt betonowych wysokiej jakości.

Na poziomie stropodachu ponad „podium" zaprojektowano zredukowany układ ścieżek łączących dojścia od każdego z budynków oraz 2 przestrzeni widokowe (południową z widokiem na al. Piłsudskiego oraz północną ze schodami „amfiteatralnymi" z widokiem na kościół Jezuitów. Ścieżki terenowe prowadzone są wśród podwyższeń tworzących „donice" pozwalające na posadzenie intensywnej roślinności, a także pełniących funkcję wydzielenia tarasów i ogródków przy mieszkaniach od przestrzeni wspólnej nad „podium".

Zakładane jest udostępnienie przestrzeni dachów dla mieszkańców każdego z budynków na cele widokowe. Szczegółowe rozwiązanie zostanie przedstawione na późniejszych etapach projektowania z uwagi na konieczność połączenia walorów widokowych z wymaganiami technicznymi instalacji dachowych. Założenie jest następujące:

- Pozostawienie pasa przy krawędzi dachów jako niewykorzystanego z nasadzeniami roślinności ekstensywnej (bezobsługowej),
- wykonanie balustrady w odsunięciu od granicy dachów,
- wykonanie zredukowanego układu ścieżek spacerowych na dachu

- połączenie wentylacji i innych urządzeń (anteny, odgromniki etc.) a także ich obudowanie stosownie do możliwości technicznych. Obudowy urządzeń będą ponadto przeciwdziałać emisjom dźwięku z urządzeń,
- wykonanie fragmentów z drewnianego deckiem słonecznym w wybranych miejscach dachu.

Szczegółowe rozwiązanie zostanie przedstawione na etapie projektu budowlanego i technicznego.
Wstępne rozwiązania przestrzenno-materiałowe uwidoczniono na wizualizacjach.
Dobory roślinności będą uwarunkowane wymaganiami kompensacji przyrodniczej, ale będą uwzględniać przede wszystkim warunki rodzime i miododajne.

8 ETAPOWANIE I OPIS FUNKCJI BUDYNKÓW

Etapowanie określono na załączniku graficznym 4b oraz rysunku PZT.

8.1 ETAP I – BUDYNEK A WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

Pierwszy etap polega na realizacji budynku A umiejscowionego na obszarze istniejącego parkingu na tyłach budynku biurowego „Łódź 1". Budynek A będzie miał zapewniony dostęp pieszy poprzez ciąg pieszo-jezdny biegnący wzdłuż wschodniej granicy terenu. Ten ciąg pieszo-jezdny służy również jako droga pożarowa chroniąca dłuższą elewację budynku A. Obsługa samochodów osobowych planowana jest poprzez istniejący zjazd na teren inwestycji, dalej przebiegając po stronie północnej budynku Łódź 1, a następnie do budowli komunikacyjnej z rampami rozdzielającej ruch na 3 kondygnacje parkingowe (odrębne parkingi (kondygnacje +1, +2 i -1). Budowla komunikacyjna będzie niezależną i zdylatowaną konstrukcją zawierającą zewnętrzne rampy dostępowe i docelowo ma pełnić funkcję węzła obsługującego wszystkie parkingi we wszystkich planowanych budynkach. Budowla ma obsługiwać także kolejne 2 etapy inwestycji.

Budynek A jest zlokalizowany w odsunięciu od al. Piłsudskiego. Lokalizacja i odległości od zabudowy sąsiedniej gwarantuje zapewnienie warunków nasłonecznienia i przesłaniania co najmniej zgodnych z przepisami technicznymi. Tzw. „Podium" tj. 2 najniższe kondygnacje nadziemne budynku A mieści wyłącznie funkcję parkingową, pom. techniczne oraz klatki dostępowe do budynku. Budynek A jest w całości podpiwniczony jest 1-kondygnacyjną podziemną halą garażową.

W ramach realizacji etapu A planowane jest wykonanie ciągu pieszo-jezdnego wraz ze zjazdem indywidualnym z drogi serwisowej al. Piłsudskiego. Poza terenem inwestycji mieszkaniowej objętej

wnioskiem w oparciu o Specustawę planowana jest budowa części drogi publicznej 3KDD na terenie własnym Inwestora stanowiący połączenie północnego krańca ciągu pieszo-jezdnego z istniejącą bezpośrednio na działce sąsiedniej drogą publiczną. W ten sposób utworzona zostaje pętla pozwalająca na przejazd ciągiem pieszo-jezdnym bez konieczności nawracania. Budowa drogi publicznej na terenie 3KDD nie stanowi zakresu wniosku w oparciu o Specustawę i zostanie zrealizowana w oparciu o obowiązujący MPZP. Jednocześnie istniejące utwardzenie terenu znajdującego się na obszarze 3KDD (fragment istniejącego parkingu) umożliwia zawracanie pojazdów w sytuacji braku połączenia z drogą publiczną.

FUNKCJA – BUDYNEK A:

Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i garażami nadziemnymi. Nie wyklucza się możliwości wprowadzenia części usługowej (usługi nieuciążliwe, np. aparthotel / wynajem krótko i średnioterminowy) na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej mieszkań w obiekcie.

8.2 ETAP - PRZEBUDOWA DROGI WEWNĘTRZNEJ

Wraz z realizacją budynku B (etapu II) planowana jest realizacja etapu pośredniego tj. przebudowa istniejącej drogi wewnętrznej i parkingów w celu przeniesienia śladu drogi na nowy ślad (miejsce wskazane kolorem różowym na załączniku graficznym 4b). Ma to na celu przygotowanie układu drogowego do budowy kolejnych etapów.

8.3 ETAP II – BUDYNEK B

Drugi etap polega na rozbiórce istniejącego biurowca „Łódź 1" i realizacji na jego miejscu budynku mieszkalno-usługowego B. Budynek B będzie styczny w zakresie 10-ciu kondygnacji nadziemnych (w tym 8-miu kondygnacji mieszkalnych) z budynkiem A, niemniej jednak oba budynki z punktu widzenia konstrukcyjnego stanowią dwa odrębne i niezależne obiekty. Główna fasada budynku B przebiega w pierzei al. Piłsudskiego. W „podium" budynku B planuje się umieszczenie usług nieuciążliwych i/lub lokali handlowych (właściwych dla strefy śródmiejskiej) na pierwszych 2 kondygnacjach nadziemnych. Na tyłach lokali usługowych zaplanowano hale garażowe na kondygnacjach -1, +1 i +2. Lokalizacja i odległości od zabudowy sąsiedniej gwarantuje zapewnienie warunków nasłonecznienia i przesłaniania co najmniej zgodnych z przepisami technicznymi.

Budynek B w zakresie dostępu pieszego obsługiwany będzie z al. Piłsudskiego, zaś w zakresie dostępu samochodowego będzie obsługiwany (podobnie jak budynek A), tj. poprzez wspólną budowlę komunikacyjną zawierającą rampy (północna część zagospodarowania). Budynek A i B razem tworzą kompleks zabudowy w rzucie kształt litery L.

Równolegle z budową budynku B przebudowanej drogi wewnętrznej zrealizowany zostanie plac zabaw.

FUNKCJA – BUDYNEK B:

Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w kondygnacjach +1 i +2 (parter i I piętro) z garażem podziemnym i garażami nadziemnymi. Nie wyklucza się możliwości wprowadzenia dodatkowej części usługowej (usługi nieuciążliwe, np. aparthotel / wynajem krótko i średnioterminowy) na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej mieszkań w obiekcie.

8.4 ETAP III – BUDYNEK C

Trzeci etap zakłada realizację budynku C (w kształcie litery L) uzupełniającego urbanistycznie cały kompleks. Budynek ten również ustawiono na 2-kondygnacyjnym „podium" mieszczącym funkcję usługową i/lub handlową (cały front al. Piłsudskiego i fragment elewacji zachodniej) oraz parkingową nadziemną (na tyłach funkcji usługowej). W zakresie dostępu pieszego budynek C obsługiwany będzie od strony południowej (dostęp do lokali) oraz zachodniej (dostęp do lokali i zaopatrzenie). Dostęp mieszkańców poprzez 2 klatki schodowe (wejścia od zachodu i północy) oraz obszerny wspólny hol windowy (dostęp od zachodu – wejście główne).

W zakresie komunikacji samochodowej budynek będzie obsługiwany przez wspólną budowlę komunikacyjną z rampami. Lokalizacja i odległości od zabudowy sąsiedniej gwarantuje zapewnienie warunków nasłonecznienia i przesłaniania co najmniej zgodnych z przepisami.

Wraz z budową budynku C planowane jest wykonanie pozostałej części zagospodarowania terenu kompleksu (kolor niebieski na załączniku graficznym 4b) z wykonaniem m.in. placu południowego (nr 8 na załącznikach graficznych) i placu zachodniego (nr 9), miejsc parkingowych z ładowarką pojazdów elektrycznych (nr 11) dostosowania części terenu biologicznie czynnego w N-W narożniku terenu do wymogów placu do zawracania pojazdów straży pożarnej (realizacja wymogów ochrony pożarowej. Planuje się również nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej w terenie rodzimym i na stropodachu garażu -1 z uwzględnieniem warunków wynikających ze stref ochrony ekspozycji SE2 i SE5.

FUNKCJA – BUDYNEK C:

Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w kondygnacjach +1 i +2 (parter i I piętro) z garażem podziemnym i garażami nadziemnymi. Nie wyklucza się możliwości wprowadzenia dodatkowej części usługowej (usługi nieuciążliwe, np. aparthotel / wynajem krótko i średnioterminowy) na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej mieszkań w obiekcie.

8.5 INNE PRACE POZA WNIOSKIEM W RAMACH SPECUSTAWY

Poza zakresem podanym wyżej i poza zakresem Specustawy planowane są (stosownie do możliwości) następujące prace:

1. Przeniesienie transformatora wolnostojącego na działce nr 429/7 do budynku C w ramach realizacji etapu III. Uzyskano Warunki Usunięcia Kolizji nr RE7/RM/CP/p.000521/w5381/2022 z dnia 11.03.2022 zezwalające na usunięcie transformatora i odtworzenie go jako wbudowanego w budynek C. W przypadku realizacji powyższego Inwestor planuje nabyć prawa do działki nr 429/7 i zrealizować na niej zagospodarowanie zgodne z obowiązującym MPZP tj. w założeniu przeniesienie drogi wewnętrznej tak aby ta przebiegała również po działce nr 429/7.

2. W sytuacji realizacji drogi publicznej na terenie 3KDD – odcinek od budynku biurowego REACT do ronda Jezuitów planowane jest połączenie inwestycji mieszkaniowej dodatkowym zjazdem łączącym budowlę komunikacyjną z rampami i drogę wewnętrzną z tą drogą publiczną. Realizacja powyższego będzie odbywać się w ramach obowiązującego MPZP.

9 UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PRZESTRZENNYCH

Przyjęte rozwiązania przestrzenne mają na celu realizację spójnego kompleksu zabudowy mieszczącej funkcję wiodącą – mieszkaniową oraz dodatkową - usługi przy zachowaniu poniżej podanych uwarunkowań:

- Zaplanowanie budynków tworzących nową jakość zabudowy północnej pierzei Al. Piłsudskiego stosownie do prestiżu lokalizacji,
- Zachowanie większości parametrów wynikających z MPZP przy jednoczesnym przekształceniu koniecznych zapisów w oparciu o Specustawę w celu dostosowania zabudowy do logiki i wymagań technicznych układu zabudowy mieszkaniowej,
- Zachowanie całego wymaganego wglądu widokowego na Sanktuarium, z zachowaniem stref ekspozycji SE2 i SE5 wraz z poszerzeniem tego wglądu dzięki przyjęciu skorygowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy zachodniej.
- Etapowania inwestycji na 3 niezależne etapy oraz etap pośredni – przebudowa drogi wewnętrznej.
- Pozostawienie funkcjonowania budynku biurowego „Łódź 1" wraz z realizacją budynku A. Likwidacja budynku biurowego „Łódź 1" dopiero na etapie realizacji budynku B.
- Nawiązanie do istniejącego i planowanego układu drogowego.

- Zachowania rezerwy terenu przeznaczonej w MPZP na budowę drogi publicznej (3KDD) poprzez wyłączenie tego obszaru z zakresu wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.
- Potencjalnie stworzenie możliwości połączenia komunikacyjnego kompleksu z planowaną drogą publiczną na terenie 3KDD.
- Umożliwienie lokalom mieszkaniowym zachowania otwartych widoków z okien.
- Wykonanie fasad budynków w taki sposób aby je zróżnicować, przy jednoczesnym operowaniu zbliżonym „językiem estetycznym" dla każdej z nich. Fasady mają na celu rozczłonkowanie brył przy jednoczesnej minimalizacji wpływu na konstrukcję nośną,

Kompleks ukształtowano i zaprojektowano tak aby m.in. zachować następujące wymogi:

- zapewnienia izolacyjności akustycznej na właściwym poziomie
- zapewnienia właściwej rangi estetyki elewacji o charakterze zbliżonym do zabudowy biurowej (tj. co do zasady właściwej jako obudowa al. Piłsudskiego).
- Wykonanie pozostałych elewacji budynków B i C korzystając z podobnego języka estetycznego tj. ciemnej kolorystyki ścian wewnętrznych loggi, przewagi powierzchni tynkowanych, wykorzystanie okładzin z materiałów płytowych, wykorzystanie estetyki charakterystycznych uskoków w formie „zębów" służących wprowadzeniu artykulacji i podkreśleniu tektoniki. Kształtowanie „zębate" części fasad powoduje ich zmieniający się charakter w zależności od kąta widzenia obserwatora.
- Wykonanie wspólnej estetyki wejść do budynków oraz wykończeń ścian tzw. „podium" z możliwością wykorzystania odcinkowych pow. „ścian zielonych".
- Zapewnienie współczesnych rozwiązań w zakresie elewacji lokali usługowych tj. aktywnej części obudowy ulicy.

Szczegółowe rozwiązania techniczne uwidoczniono w części rysunkowej i na wizualizacjach.

10 UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ MATERIAŁOWYCH

W ramach koncepcji wstępnej przyjęto ograniczoną paletę kolorystyczną i materiałową w celu zapewnienia wspólnego charakteru zaprojektowanego kompleksu. Propozycje materiałowe każdorazowo zostaną dostosowane do wymagań konserwatorskich ws. stonowanej kolorystyki. Podane poniżej rozwiązania materiałowe należy rozumieć jako wstępną propozycję, która może ulec zmianie na dalszych etapach projektowania. Poniższe opisy należy rozumieć jako określenie kierunku/inetencji w zakresie kształtowania materiałowego fasad.

10.1 TYNKI

Podstawowym materiałem elewacyjnym jest tynk cienkowarstwowy akrylowy np. w wersji dekoracyjnej tj. wzbogacony o kruszywo kwarcowe różnego kształtu i koloru dające efekt naturalnego zbliżony do naturalnego kamienia. Dodatek kwarcowy powoduje również charakterystyczny odbłysk na elewacji. Znaczne części elewacji budynków zaproponowano w kolorze ciemnym który nie podlega starzeniu i brudzeniu się tak jak odcienie jasne. Szczegółowe rozwiązania elewacyjne na etapie projektu budowlanego i technicznego.

10.2 OKŁADZINY PŁYTOWE

Elementy dekoracyjne w kolorach „brandy"/palety brązów i kolorów złotych planuje się wykonać z okładzin płytowych np. kasetonów z płyt kompozytowych aluminiowych lub HPL. Ścianki „zębate" (m.in. fasady frontowe budynków B i C) wydzielające loggie do realizacji na podkonstrukcji. W pozostałych przypadkach jako panele okładzinowe na ścianach mocowane w sposób zgodny z systemem producenta. Panele kompozytowe i/lub HPL są bezobsługowym i trwałym materiałem wykończeniowym nie podlegającym starzeniu się ani korozji.

10.3 BALUSTRADY CAŁOSZKLANE

Na zakończeniach tarasów stropodachu nad podium, w miejscach punktów widokowych planuje się użycie balustrad całoszklanych samonośnych lub innych zbliżonych.

10.4 BALUSTRADY SZKLANE ZE SŁUPKAMI

Balustrady loggii, balkonów i portfenetrów zaprojektowano stosownie do możliwości jako balustrady przeszklone ze słupkami krytymi szkłem (umieszczone za taflą szkła).

10.5 ZABUDOWY SZKLANE LOGGI

Na części fasad, w części fasad (fasady S, W, i E budynków B i C) od strony frontowej inwestycji doprojektowano dodatkowe przeszklenia loggii ponad pochwytem balustrady w postaci systemu oszklenia bezramowego, przesuwnego i otwieralnego który umożliwia faktyczne użytkowanie balkonów i loggii w okresie wiosennym i jesiennym (a nawet zimowym), a także znacząco poprawia aspekt akustyczny w mieszkaniach narażonych na hałas drogowy. Nie bez znaczenia jest również poprawa warunków ekonomiki cieplnej tego typu fasady (stworzenie bufora powietrznego będącego doskonały izolatorem między zaszkleniem a faktyczną ścianą zewnętrzną budynku).

10.6 FASADY PRZESZKLONE CZĘŚCI USŁUGOWEJ

W ramach 2 najniższych kondygnacji zaprojektowano fasady aluminiowe słupowo-ryglowe z przemieszaniem zestawów szklanych przejrzystych i ze szkleniem przyciemnionym (ok. 90%). W koncepcji zastosowano również artykulację polegającą na tym, że pasy szklenia przyciemnionego ustawione są pod kątem do głównego lica naśladując łamany/zębaty układ fasady przeszklonej.

10.7 FASADA CZĘŚCI TECHNICZNEJ/GARAŻOWEJ W RAMACH „PODIUM"

Co do zasady proponuje się wykonanie fasady 2 kondygnacji nadziemnego garażu poprzez przemieszanie płaszczyzn tynkowanych tynkiem dekoracyjnym z domieszkami mineralnymi lub innych okładzin płytowych. Zakłada się dodatkowe elementy ozdobne np. w postaci boniowań (listwy wgłębne) przeplatanych z innymi panelami okładzin. Część okładzin i żaluzji w zakresie „podium" maskować będzie elementy urządzeń i kanałów technicznych. Nie wyklucza się wykonania wybranych fragmentów fasad strefy „podium" jako zewnętrznych ścian zielonych (z wegetacją naturalną) tworzących naturalną i miłą dla oka atmosferę na styku budynków z terenem.

11 INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEBIEGU GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH

W poniższym rozdziale omówiono uzyskane dokumenty formalno-prawne na cele zapewnienia możliwości realizacji inwestycji. Na wszystkie konieczne przyłączenia uzyskano co najmniej oświadczenia/promesy tj. dokumenty które formalnie wystarczają do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Na późniejszym etapie projektowania zostaną uzyskane szczegółowe warunki techniczne przyłączenia do poszczególnych sieci.

11.1 SIEĆ WODOCIĄGOWA

Zgodnie z uzyskaną promesą (pismo z dnia 06.04.2022 r., znak: WTT.424.706.2022/W/BM) indywidualne przyłączenia budynków A,B i C do sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej będzie możliwe z zachowaniem warunków określonych w piśmie.

Teren posiada w stanie istniejącym przyłącze wodne Ø150mm oraz kanalizacyjne o średnicy 0,3m. Przyłącz te mogą być wykorzystane na cele obsługi jednego z budynków (w założeniu budynku B) lub likwidacji istniejących przyłączy i budowy nowych.

Niezależnie od powyższego udzielono promesy na możliwość włączenia się do miejskiej sieci wodociągowej Ø250mm w al. Piłsudskiego oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci sanitarnej d=0,3m dla budynku A.

Udzielono promesy na możliwość włączenia się do miejskiej sieci wodociągowej Ø250mm w al. Piłsudskiego oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych do miejskiej sieci ogólnospławnej d=0,3m.

Dla całego terenu inwestycji odbiór wód opadowych i roztopowych odbywać ma się poprzez 2 przyłącza tj. do kanału ogólnospławnego D=0,30m w ul. Sienkiewicza poprzez istniejące przyłącze biegnąc od terenu inwestycji na wschód oraz drugie przyłącze w oparciu o kanał deszczowy D=0,40m w al. Piłsudskiego – ze skierowaniem większości wód do tego kanału. Odbiór wód deszczowych w ilości maksymalnej 60 l/s sumarycznie do obu przyłączy oznacza, że będzie konieczność buforowania wód opadowych w zbiornikach na działce. Przewidziano na to miejsce w ramach kondygnacji podziemnej budowli komunikacyjnej z rampami gdzie wstępnie planuje się zrealizować zbiornik buforowy wód deszczowych i roztopowych dla całego terenu inwestycji. Kolejne budynki budowane w ramach etapów II i III mają być połączone w jeden system w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych.

11.2 SIEĆ CIEPŁOWNICZA

Uzyskano promesę oraz warunki techniczne przyłączenia (pismo z dnia 31.03.2022 r., nr 110/22) od Veolia Energia Łódź S.A..

Warunki przewidują możliwość niezależnego przyłączenia każdego z budynków osobno. Przyłączenie ma się odbywać do komory ciepłowniczej K-313/15 na ciepłociągu 2xDn200mm w al. Piłsudskiego. Istnieje możliwość przyłączenia budynku A od strony północnej tj. od ciepłociągu 2xDn 400mm przebiegający przez teren należący do Inwestora w rejonie planowanej drogi publicznej na północy działki.

11.3 SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA

Uzyskano promesę na przyłączenie budynków A,B i C do sieci elektroenergetycznej dla całej wnioskowanej mocy przyłączeniowej pismem od PGE Dystrybucja S.A. z dnia 03.03.2022 r., znak: 22-D7/WZD/00118/SL.

Przyłączenie będzie wymagać budowy wbudowanej stacji trafo w jednym z budynków. Stacja trafo będzie zasilana po średnim napięciu (zastrzega się również zasilanie po niskim napięciu), zaś przyłącza do poszczególnych budynków zostaną wyprowadzone na niskim napięciu. Wstępnie przyjęto lokalizację wnętrzowej stacji trafo w parterze budynku A na jego północnej ścianie tj. na

zakończeniu biegnącego wzdłuż budynku ciągu pieszo jezdnego. Planuje się tam zapewnienie dojścia dojazdu do czasu budowy docelowej drogi publicznej.

Rozprowadzenie sieci niskiego napięcia do poszczególnych rozdzielni głównych będzie odbywać się przez specjalne szyny przyłączeniowe prowadzone w ramach budowli komunikacyjnej z rampami obsługującej wszystkie 3 budynki lub inny właściwy sposób.

11.4 SIEĆ TELETECHNICZNA

Uzyskano promesę i warunki techniczne przyłączenia do sieci teletechnicznej Orange Polska S.A.) pismem z dnia 06.04.2022 r., znak: TTISILU/ASK.213-10688/22 zezwalające na niezależne przyłączenie do sieci teletechnicznej każdego z 3 budynków (A,B i C). Przyłączeń należy dokonać od studni kablowych OPL o nr: LD-C101/1 przy al. Piłsudskiego 22 oraz LK-A46/2 przy al. Piłsudskiego 22-24.

W toku dalszych ustaleń gestor sieci wskaże sposób wprowadzenia przyłączy do budynku oraz wymagania dla pom. rozdzielni teletechnicznych w kondygnacjach garażu (poziom -1).

11.5 SIEĆ DROGOWA

Teren posiada dostęp do dróg publicznych poprzez istniejący zjazd potwierdzone w oświadczeniu z dnia 29.03.2022 r., znak: ZDiT-UU.4014.4.13.2022. W tym samym piśmie pozytywnie zaopiniowano przedstawioną lokalizację nowego zjazdu indywidualnego na wschodni ciąg pieszo-jezdny i drogę pożarową. W toku późniejszych prac zostaną uzyskane warunki wykonania zjazdu i jego szczegółowy projekt.

Docelowo, po budowie ulicy miejskiej, drogi publicznej oznaczonej w miejscowym planie MPZP symbolem 3KDD zostanie zapewnione dodatkowe połączenie drogowe w kierunku ul. Kilińskiego i ul. Nawrot poprzez Rondo Jezuitów.

12 KONIECZNE USUNIĘCIA KOLIZJI

12.1 MPK ŁÓDŹ SP ZO.O. – LIKWIDACJA KOLIZJI Z SIECIĄ TRAKCYJNĄ

W celu realizacji inwestycji konieczne jest przełożenie sieci energetycznej zasilającej trakcję tramwajową w ciągu al. Piłsudskiego. Sieć ta przebiega na skos przez teren inwestycji. Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne – Łódź sp. z o.o. nie posiada służebności na przebieg trasy kablowej przez teren prywatny. Jednocześnie wraz z opracowaniem poprzedniego projektu budynku biurowego „Łódź 2" uzgodniono przekładkę tej sieci jako również kolizyjne z poprzednim planem inwestycyjnym. Na załączonej mapie zasadniczej widoczna jest uzgodniona trasa

przełożenia sieci trakcyjnej. W ramach niniejszego wniosku konieczne jest wprowadzenie niewielkiej zmiany w stosunku do uzgodnionego wcześniej przebiegu tej sieci.

12.2 PGE DYSTRYBUCJA S.A. – POTENCJALNA LIKWIDACJA KONTENEROWEJ ZEWNĘTRZNEJ STACJI TRAFO

Na małej działce sąsiedniej wcinającej się w północną granicę trenu inwestycji znajduje się wolnostojąca stacja trafo. Stacja trafo nie stanowi kolizji bowiem w ramach niniejszej koncepcji zaprojektowano układ odrębny od działki nr 429/7.

Istniejąca na działce nr 429/7 zewnętrzna kontenerowa stacja trafo stanowi pomniejszą przeszkodę dla swobodnego i ekonomicznego użytkowania pozostałej części terenu inwestycji. Pismem z dnia 11.03.2022 r., znak: RE7/RM/CP/p.000521/w5381/2022 uzyskano warunki techniczne usunięcia kolizji. Właściciel stacji (PGE Dystrybucja S.A.) zgadza się na jej relokację w całości jako wbudowanej w parter budynku C. Tym samym uwolnieniu podlegałbym teren działki znajdujący się pod stacją, co umożliwia uproszczenie wewnętrznego układu drogowego, jak i uproszczenie konstrukcji północnej ściany budynku C, a także wprowadzenie dodatkowej powierzchni biologicznie czynnej.

Kwestia likwidacji wolnostojącej stacji trafo stanowi zagadnienie istotne dopiero w czasie realizacji etapu III – budynku C. Kwestia likwidacji zewnętrznej stacji trafo jest zagadnieniem odrębnym od zakresu inwestycji mieszkaniowej i jest możliwe w oparciu o obowiązujący MPZP. Inwestor podejmie dalsze czynności z PGE w celu jej likwidacji.

12.3 ORANGE POLSKA S.A. – KOLIZYJNA SIEĆ TELETECHNICZNA

Z informacji uzyskanych od Orange Polska S.A. na terenie inwestycji znajdują się 2 studni kablowe oraz odcinek kanalizacji kablowej z siecią Orange. Jedna ze studni stanowi przyłącze budynku Łódź 1 (docelowo pod budynkiem B).

Kolizyjne fragmenty sieci teletechnicznej zostaną przełożone do istniejącej lub nowoprojektowanej kanalizacji kablowej w ramach ciągu wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji.

13 INNE DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE

13.1 OPINIA WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

Uzyskano pozytywną opinię Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi w piśmie z dnia 17.03.2022 r. w której Konserwator potwierdza konieczność zachowania wyłącznie stref widokowych wynikających z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego tj. stref SE2 i SE5 oraz brak uwag co do zaproponowanych kubatur i ich urbanistycznego rozmieszczenia w ramach działki inwestycyjnej.

Niezależnie od powyższego w toku aplikacji o uchwałę Rady Miasta w Łodzi w ramach tzw. „Spec-Ustawy" ocena i uzgodnienie projektu będzie dokonywana ponownie. Decyzja Konserwatora jest w tym zakresie decyzją uznaniową, ale z treści przywalonego pisma wynika, że Konserwator ograniczy się do sprawdzenia zgodności projektu wyłącznie w zakresie podanym wyżej, nie zaś samej architektury. Rozwiązania materiałowe i kolorystyczne pasują do kolorystyki kościoła Jezuitów i w tym zakresie powinny zostać zaakceptowane. Również forma frontowych części budynków B i C przypomina rozwiązania właściwe dla budynków biurowych co wpisuje się w charakter odbudowy al. Piłsudskiego.

13.2 UZGODNIENIE ADMINISTRACJĄ LOTNICZĄ

W ramach potwierdzenia zgodności ze studium które dla budynków powyżej 35m wysokości nakłada obowiązek uzgodnienia wysokości zabudowy z krajową administracją lotniczą z uwagi na bliskość strefy TMA lotniska w Łodzi, uzyskano uzgodnienie od Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w którym organ ten nie zgłasza zastrzeżeń do planowanych budynków (pismo z dnia 15.03.2022 r., znak: SSEL SZ RP-WL.5103.1.2022).

14 PARAMETRY PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI

• powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej	9586 m^2
w tym:	
■ powierzchnia zabudowy	max. 7190 m^2
■ powierzchnie utwardzone	max. 2148 m^2
■ powierzchnia biologicznie czynna - na pods. MPZP - min. 10%	min. 958,6m^2
■ powierzchnia terenów biologicznie czynnych oraz zielonych dachów (pow. wegetacji) - na podst. DUŚ	min. 3207 m^2
• Wysokość zabudowy	do 55m
• Liczba kondygnacji nadziemnych	do 17
• Liczba kondygnacji podziemnych	1
• Kształt i kąt nachylenia połaci dachowych	płaski, nach. 0°
• Kubatura	ok. 290 000 m^3
• Powierzchnia użytkowa mieszkań	min. 30 000 m^2 max. 46 000 m^2
• Powierzchnia użytkowa usług / handlowa	min. 1000 m^2 max. 8000 m^2
• Ilość miejsc parkingowych	min. 310 max. 570
• Powierzchnia całkowita	
■ nadziemna	max. 84 500 m^2
■ Podziemna	max. 7 190 m^2
• Intensywność zabudowy	8,81

15 NA KOLEJNYCH STRONACH: WIZUALIZACJE



WIDOK Z LOTU PTAKA – KIERUNEK N-W – WIDOCZNA CAŁA ZAPLANOWANA OBUDOWA PIERZEI AL. PIŁSUDSKIEGO. WIDOCZNE BUDYNKI ETAPU II KOMPLEKSU REACT (wg doniesień prasowych), INWESTYCJA MIESZKANIOWA, BUDYNEK P22 (wg PnB), GOLDEN TOWER ORAZ PIOTRKOWKA POINT (wg uchwał Rady Miasta ws. lokalizacji inwestycji mieszkaniowych)



WIDOK Z LOTU PTAKA – KIERUNEK N-E – WIDOCZNA CAŁA ZAPLANOWANA OBUDOWA PIERZEI AL. PIŁSUDSKIEGO. WIDOCZNE BUDYNKI ETAPU II KOMPLEKSU REACT (wg doniesień prasowych), INWESTYCJA MIESZKANIOWA, BUDYNEK P22 (wg PnB), GOLDEN TOWER ORAZ PIOTRKOWKA POINT (wg uchwał Rady Miasta ws. lokalizacji inwestycji mieszkaniowych)



WIDOK Z PRZYSTANKU TRAMWAJOWEGO PIŁSUDSKIEGO - SIENKIEWICZA (0763) NA NAROŻNIK S-W KOMPLEKSU.
PIERWSZY PLAN – BUDYNEK C, DRUGI PLAN – BUDYNEK B.



WIDOK NOCNY Z PRZYSTANKU TRAMWAJOWEGO PIŁSUDSKIEGO - SIENKIEWICZA (0763) NA NAROŻNIK S-W KOMPLEKSU.
PIERWSZY PLAN – BUDYNEK C, DRUGI PLAN – BUDYNEK B.



WIDOK WZDŁUŻ AL. PIŁSUDSKIEGO – KIERUNEK ZACHODNI
PIERWSZY PLAN – BUDYNEK B, DRUGI PLAN – BUDYNEK C.



WIDOK Z NAROŻNIKA WSCHODNIEGO GALERII ŁÓDZKIEJ
PIERWSZY PLAN – BUDYNEK B, DRUGI PLAN – BUDYNEK C, W GŁĘBI BUDYNEK A



WIDOK W KIERUNKU ZACHODNIM Z DROGI SERWISOWEJ WZDŁUŻ KOMPLEKSU

PIERWSZY PLAN – BUDYNEK B, DRUGI PLAN – BUDYNEK



WIDOK W KIERUNKU WSCHODNIM Z DROGI SERWISOWEJ WZDŁUŻ KOMPLEKSU
PIERWSZY PLAN – BUDYNEK C, DRUGI PLAN – BUDYNEK B



WIDOK W KIERUNKU PÓŁNOCNYM Z CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO PRZY BUDYNKU „REACT"

ELEWACJA WSCHODNIA BUDYNKU A



WIDOK W KIERUNKU POŁUDNIOWYM DROGI 3KDD PRZY BUDYNKU „REACT"

ELEWACJA WSCHODNIA BUDYNKU A



WIDOK W KIERUNKU SANKTUARIUM Z DROGI SERWISOWEJ PRZY AL. PIŁSUDSKIEGO

ELEWACJA ZACHODNIA BUDYNKU C

Skala 1:1000

MAPA NIE MOŻE SŁUŻYĆ DO CELÓW PROJEKTOWYCH

ETAP I
BUD. A
(XVI)
H=55m
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI

ETAP III
BUD. C
(XVII)
H=55m
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI W KOND. +1 I +2 ORAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI

ETAP II
BUD. B
(XVII)
H=55m
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI W KOND. +1 I +2 ORAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI

ETAP "1" PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "1" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT ALTERNATYWNY UKŁAD CIŚNIENIOWY

ETAP "1" PUNKT ROZPOCZĘCIA "PRZERWIDYWANA TRASA PRZYŁĄCZA ENERGETYCZNEGO DO STACJI TRAFO DLA CAŁEJ INWESTYCJI ZASILANE NA ŚREDNIM NAPIĘCIU LUB NISKIM NAPIĘCIU STOSOWNIE DO WARUNKÓW.

ETAP "1" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY UKŁAD CIŚNIENIOWY

ETAP "1" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY UKŁAD CIŚNIENIOWY

ETAP "1" PROJ. PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "1" PROJ. ODC. KANALIZACJA OGÓLNOSPŁAWNEJ

ETAP "1" PROJ. KANALIZACJA SANITARNA- podłączenie DLA POTRZEB BUDYNKU "C"

ETAP "1" PROJ. PRZYŁĄCZE WODY DLA POTRZEB BUD. "B" Z DN250

ETAP "1" PROJEKTOWANY ZJAZD INDYWIDUALNY NA CIĄG PIESZO-JEZDNY - WSCHODNI

ETAP "1" PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "2" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "2" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "2" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI OGÓLNOSPŁAWNEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "2" PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "2" KANALIZACJA DESZCZOWA - WARIANT ALTERNATYWNY

ETAP "3" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP "3" KANALIZACJA DESZCZOWA - WARIANT ALTERNATYWNY

ETAP "3" PROJ. PRZYŁĄCZE WODY

ETAP "3" PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "3" PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

ETAP "3" PROJ. KANALIZACJA SANITARNA - podłączenie DLA POTRZEB BUDYNKU "C"

ETAP "3" PROJ. ODC. KANALIZACJA OGÓLNOSPŁAWNEJ

ETAP "3" PRZEBIEG ISTN. PRZYŁĄCZA KANALIZACJI OGÓLNOSPŁAWNEJ

ETAP "3" PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - WARIANT PODSTAWOWY

ETAP PROGOWY

ETAP "3" KANALIZACJA DESZCZOWA - WARIANT ALTERNATYWNY

PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

PROJ. PRZYŁĄCZE WODY

PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU

PROJ. PRZYŁĄCZE WODY

PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁOCIĄGU



LEGENDA:

- ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- TEREN POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ - TEREN DROGI PUBLICZNEJ 3KDD
- ŚCIANY / KONSTRUKCJA
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE
- KOMUNIKACJA
- KOMUNIKACJA - CZĘŚĆ USŁUGOWA
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK B
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK C
- ŚMIETNIKI
- POM. GOSPODARCZE / ROWEROWNIA
- PRZESTRZEŃ GARAŻY - PRZEKROJE AA i BB

LOKALE MIESZKALNE:

- 1 - POKOJOWE
- 2 - POKOJOWE
- 3 - POKOJOWE
- 4 - POKOJOWE
- POM. GOSPODARCZE - LOKALE MIESZKALNE
- LOKALE MIESZKALNE - OZNACZENIE NA PRZEKROJACH

SYMBOLE:

- KIERUNEK EWAKUACJI
- DROGA POŻAROWA
- KIERUNEK JAZDY
- WEJŚCIA/WYJŚCIA
- WINDY
- MIEJSCA POSTOJOWE:
  MP - M-CE nc. LOKALI MIESZKALNYCH
  MP U - M-CE nc. LOKALI USŁUGOWYCH
  MP D
  MP UD - DOSTAWY - USŁUGI
- DRZWI

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI, DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/34, 432/33, 432/32, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB 5-6, ŁÓDŹ-ŚRÓDMIEŚCIE
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA
11.2022

SKALA
1:200

ZAWARTOŚĆ
RZUT POZIOMU -1 - KONDYGNACJA PODZIEMNA

A.02

OBSZAR POZA WNIOSKIEM
W OPARCIU O SPECUSTAWĘ,
TEREN DROGI PUBLICZNEJ 3KDD
W OPARCIU O MPZP

ZJAZD NA DROGĘ PUBLICZNĄ - 3KDD - POZA ZAKRESEM OBJĘTYM SPECUSTAWĄ

ETAP I

ETAP II

ETAP III

37MP

40MP

36MP

RAMPA NA KOND. +2

RAMPA NA KOND. -1

BUDOWLA KOMUNIKACYJNA Z RAMPAMI

GATE PARKING STAGE C.1

GATE PARKING STAGE C.2

GATE PARKING STAGE A

GATE PARKING STAGE C

POTENCJALNE TRAFO - PGE

POWIERZCHNIA USŁUG ETAP III - BUD. C

POWIERZCHNIA USŁUG ETAP II - BUD. B

WEJŚCIE ENTRY

WYJŚCIE EXIT

PLAC ZABAW

M-CA PARKINGOWE - USŁUGI

(ŁADOWARKI POJ. ELEKTRYCZNYCH)

ENTRANCE

LEGENDA:

- ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- TEREN POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ - TEREN DROGI PUBLICZNEJ 3KDD
- ŚCIANY / KONSTRUKCJA
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE
- KOMUNIKACJA
- KOMUNIKACJA - CZĘŚĆ USŁUGOWA
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK B
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK C
- ŚMIETNIKI
- POM. GOSPODARCZE / ROWEROWNIA
- PRZESTRZEŃ GARAŻY - PRZEKROJE AA i BB

LOKALE MIESZKALNE:

- 1 - POKOJOWE
- 2 - POKOJOWE
- 3 - POKOJOWE
- 4 - POKOJOWE
- POM. GOSPODARCZE - LOKALE MIESZKALNE
- LOKALE MIESZKALNE - OZNACZENIE NA PRZEKROJACH

SYMBOLE:

- KIERUNEK EWAKUACJI
- DROGA POŻAROWA
- KIERUNEK JAZDY
- WEJŚCIA/WYJŚCIA
- WINDY
- MIEJSCA POSTOJOWE: MP - M-CE nc. LOKALI MIESZKALNYCH; MP U - M-CE nc. LOKALI USŁUGOWYCH; MP D; MP UD - DOSTAWY - USŁUGI
- DRZWI

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LOGZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

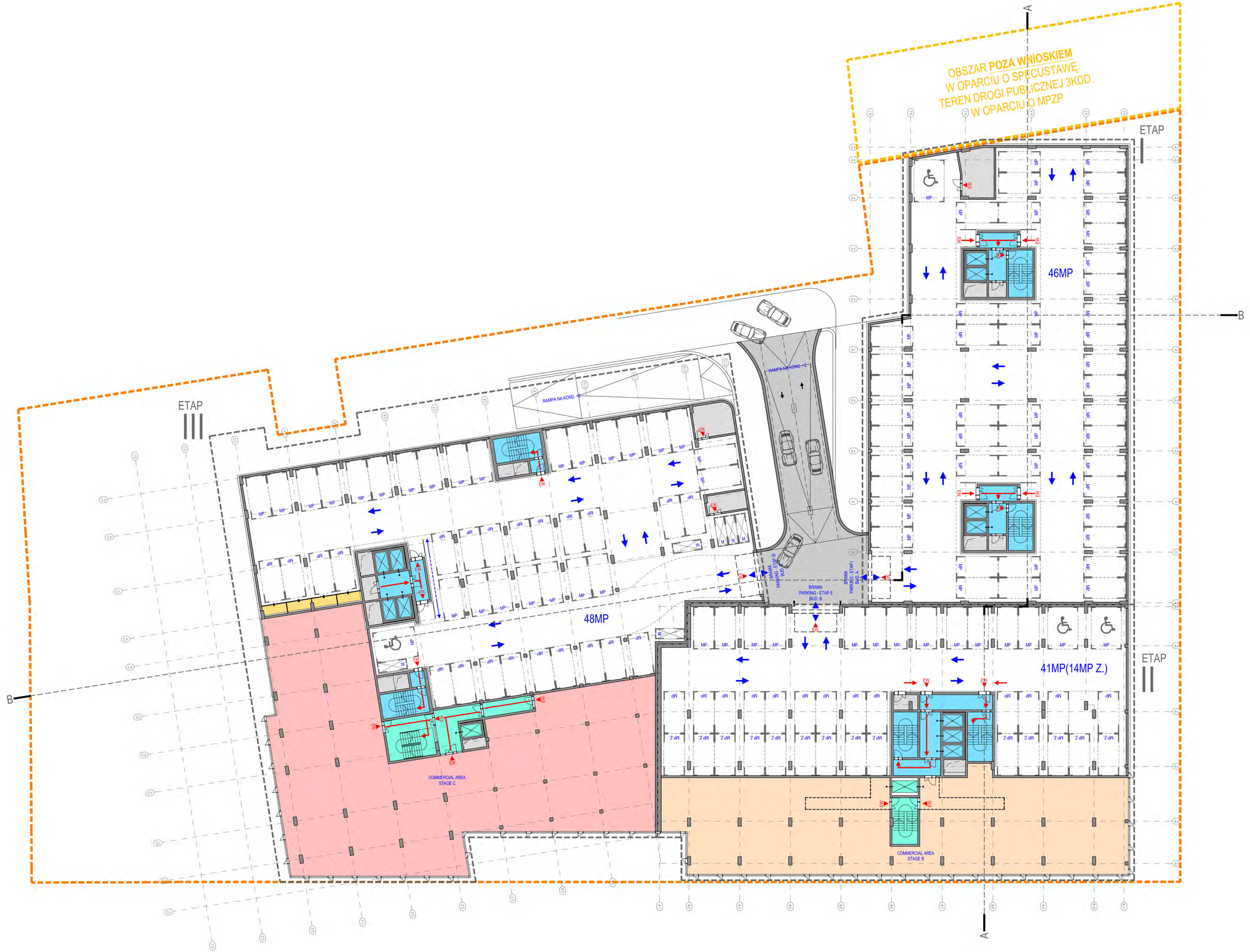
NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI, DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/34, 432/33, 432/36, 429/3, 429/8, 429/4, 429/6, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB 5-6, ŁÓDŹ ŚRÓDMIEŚCIE
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA: 11.2022
SKALA: 1:200

ZAWARTOŚĆ:
RZUT POZIOMU +1 - PARTER

A.03



LEGENDA:

- ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- TEREN POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ - TEREN DROGI PUBLICZNEJ 3KDD
- ŚCIANY / KONSTRUKCJA
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE
- KOMUNIKACJA
- KOMUNIKACJA - CZĘŚĆ USŁUGOWA
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK B
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK C
- ŚMIETNIKI
- POM. GOSPODARCZE / ROWEROWNIA
- PRZESTRZEŃ GARAŻY - PRZEKROJE AA i BB

LOKALE MIESZKALNE:

- 1 - POKOJOWE
- 2 - POKOJOWE
- 3 - POKOJOWE
- 4 - POKOJOWE
- POM. GOSPODARCZE - LOKALE MIESZKALNE
- LOKALE MIESZKALNE - OZNACZENIE NA PRZEKROJACH

SYMBOLE:

- KIERUNEK EWAKUACJI
- DROGA POŻAROWA
- KIERUNEK JAZDY
- WEJŚCIA/WYJŚCIA
- WINDY
- MIEJSCA POSTOJOWE:
  - MP - M-CE nc. LOKALI MIESZKALNYCH
  - MP U - M-CE nc. LOKALI USŁUGOWYCH
  - MP D
  - MP UD - DOSTAWY - USŁUGI
- DRZWI

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. GRUNDZKIEGO 31/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO ONAKIEGO DAISYINSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI , DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/24, 432/33, 432/28, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB 5-6, ŁÓDŹ ŚRÓDMIEŚCIE
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA: 11.2022
SKALA: 1:200

ZAWARTOŚĆ
RZUT POZIOMU -2 - I PIĘTRO

A.04



LEGENDA:

- ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- TEREN POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ - TEREN DROGI PUBLICZNEJ 3KDD
- ŚCIANY / KONSTRUKCJA
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE
- KOMUNIKACJA
- KOMUNIKACJA - CZĘŚĆ USŁUGOWA
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK B
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK C
- ŚMIETNIKI
- POM. GOSPODARCZE / ROWEROWNIA
- PRZESTRZEŃ GARAŻY - PRZEKROJE AA i BB

LOKALE MIESZKALNE:

- 1 - POKOJOWE
- 2 - POKOJOWE
- 3 - POKOJOWE
- 4 - POKOJOWE
- POM. GOSPODARCZE - LOKALE MIESZKALNE
- LOKALE MIESZKALNE - OZNACZENIE NA PRZEKROJACH

SYMBOLE:

- KIERUNEK EWAKUACJI
- DROGA POŻAROWA
- KIERUNEK JAZDY
- WEJŚCIA/WYJŚCIA
- EL. WINDY
- MIEJSCA POSTOJOWE:
  MP - M-CE nr. LOKALU MIESZKALNYCH
  MP U - M-CE nr. LOKALI USŁUGOWYCH
  MP D
  MP UD - DOSTAWY - USŁUGI
- DRZWI

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-53-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI , DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

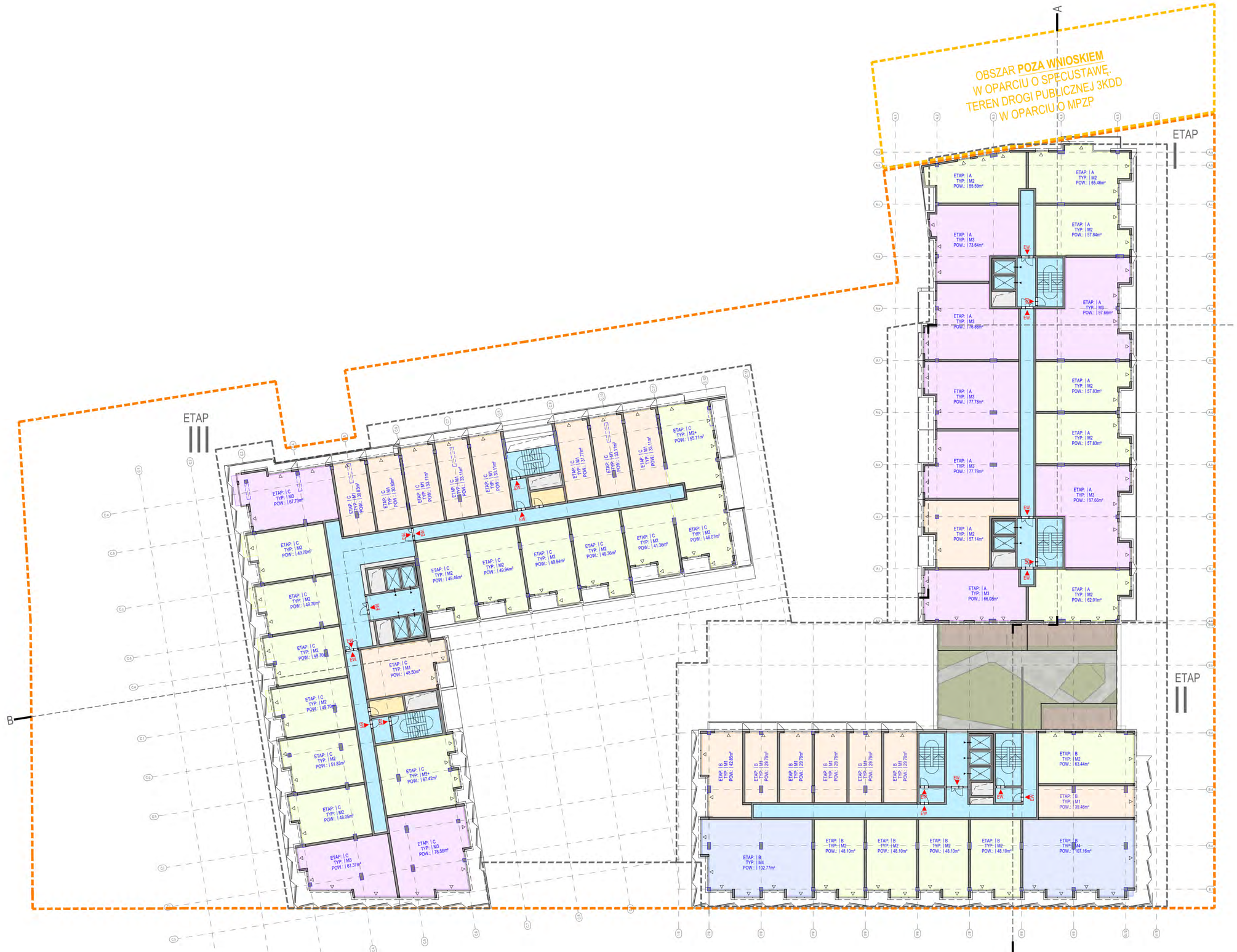
ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/30, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB 2-4-12/02 ŚRÓDMIEŚCIE
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA
11.2022

SKALA
1:200

ZAWARTOŚĆ
RZUT POZIOMU +3 - II PIĘTRO

A.05



LEGENDA:

- ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- TEREN POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ - TEREN DROGI PUBLICZNEJ 3KDD
- ŚCIANY / KONSTRUKCJA
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE
- KOMUNIKACJA
- KOMUNIKACJA - CZĘŚĆ USŁUGOWA
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK B
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK C
- ŚMIETNIKI
- POM. GOSPODARCZE / ROWEROWNIA
- PRZESTRZEŃ GARAŻY - PRZEKROJE AA i BB

LOKALE MIESZKALNE:

- 1 - POKOJOWE
- 2 - POKOJOWE
- 3 - POKOJOWE
- 4 - POKOJOWE
- POM. GOSPODARCZE - LOKALE MIESZKALNE
- LOKALE MIESZKALNE - OZNACZENIE NA PRZEKROJACH

SYMBOLE:

- KIERUNEK EWAKUACJI
- DROGA POŻAROWA
- KIERUNEK JAZDY
- WEJŚCIA/WYJŚCIA
- EL WINDY
- MIEJSCA POSTOJOWE: MP - M-CE nr. LOKALU MIESZKALNYCH; MP U - M-CE nr. LOKALU USŁUGOWYCH; MP D MP UD - DOSTAWY - USŁUGI
- DRZWI

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI - DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/30, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB 5-6 UJAZD ŚRÓDMIEŚCIE PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, W.O.I. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA
11.2022

SKALA
1:200

ZAWARTOŚĆ
RZUT POZIOMU +11 - X PIĘTRO

A.06

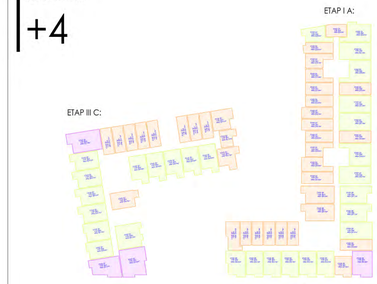
KONDYGNACJA:

+3



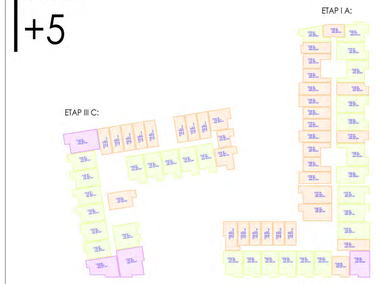
KONDYGNACJA:

+4



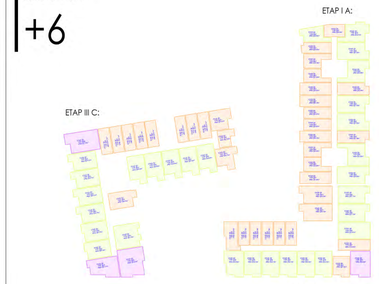
KONDYGNACJA:

+5



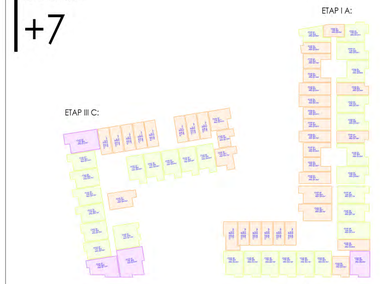
KONDYGNACJA:

+6



KONDYGNACJA:

+7



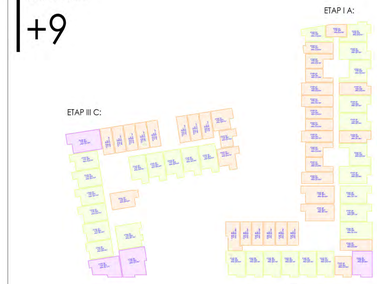
KONDYGNACJA:

+8



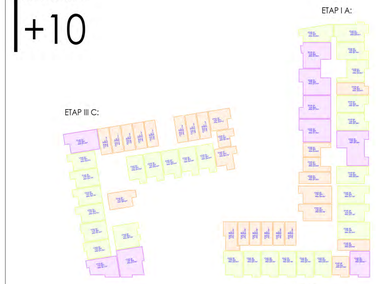
KONDYGNACJA:

+9



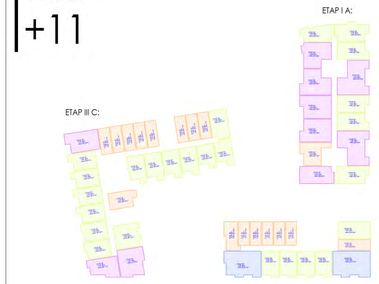
KONDYGNACJA:

+10



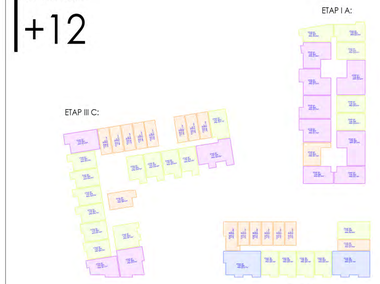
KONDYGNACJA:

+11



KONDYGNACJA:

+12



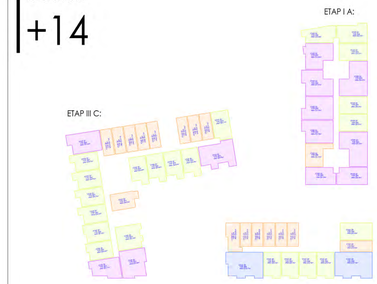
KONDYGNACJA:

+13



KONDYGNACJA:

+14



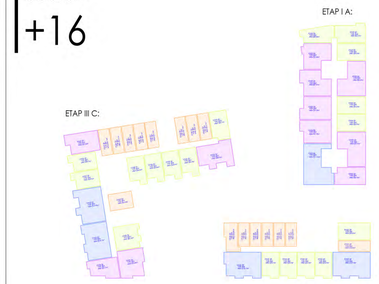
KONDYGNACJA:

+15



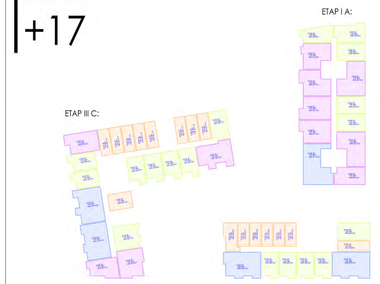
KONDYGNACJA:

+16



KONDYGNACJA:

+17



LEGENDA

ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

TEREN POZA ZAKRESEM INWOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ - TEREN DROGI PUBLICZNEJ 3KDD

ŚCIANY / KONSTRUKCJA

POWIERZCHNIA TECHNICZNE

KOMUNIKACJA

KOMUNIKACJA - CZĘŚĆ USŁUGOWA

POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK B

POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK C

ŚMIETNIKI

POM. GOSPODARCZE I ROWEROWNIA

PRZESTRZEŃ GARAŻY - PRZEBIEGAJĄCE AA I BB

LOKALE MIESZKALNE:

1 - POKOJOWE

2 - POKOJOWE

3 - POKOJOWE

4 - POKOJOWE

POM. GOSPODARCZE - LOKALE MIESZKALNE

LOKALE MIESZKALNE - OZNACZENIE NA PRZEKRYCIACH

SYMBOLE:

KIERUNEK EWAKUACJI

DROGA POŻAROWA

KIERUNEK JAZDY

WJEZDU/WYJŚCIA

WINDY

MIEJSCA POSTOJOWE:
MP - MIEJSCE NA LOKALI MIESZKALNYCH
MP U - MIEJSCE NA LOKALI USŁUGOWYCH
MP G
MP UD - DOSTAWY - USŁUGI

SKOSY

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. OBUKHIEGO 3/1/11, 31-579 KRAKÓW
+48 730 872 720, PRACOWNIA KRAKOWSKA@LOESCH.PL, NIP: 676-134-02-94

WYKONAWCA:
FIRMA UZYSKA 3 DOKRANCZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

FAZA/FAZA INWESTYCJI:
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, DROGĄ WEWNĘTRZNĄ I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI, DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

NUMER EWID. NR DZIAŁKI:
DZIAŁKI EWID. NR 42/24, 42/34, 42/31, 42/28, 42/25, 42/33, 42/32, 42/30, 42/29, 42/61, 42/60, 42/59, 42/58, 42/57, 42/56, 42/55, 42/54, 42/53, 42/52, 42/51, 42/50, 42/49, 42/48, 42/47, 42/46, 42/45, 42/44, 42/43, 42/42, 42/41, 42/40, 42/39, 42/38, 42/37, 42/36, 42/35, 42/34, 42/33, 42/32, 42/31, 42/30, 42/29, 42/28, 42/27, 42/26, 42/25, 42/24, 42/23, 42/22, 42/21, 42/20, 42/19, 42/18, 42/17, 42/16, 42/15, 42/14, 42/13, 42/12, 42/11, 42/10, 42/9, 42/8, 42/7, 42/6, 42/5, 42/4, 42/3, 42/2, 42/1, 42/70, 42/69, 42/68, 42/67, 42/66, 42/65, 42/64, 42/63, 42/62

ETAP II

B

ETAP I

A



LEGENDA:

- ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- TEREN POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ - TEREN DROGI PUBLICZNEJ 3KDD
- ŚCIANY / KONSTRUKCJA
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE
- KOMUNIKACJA
- KOMUNIKACJA - CZĘŚĆ USŁUGOWA
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK B
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK C
- ŚMIETNIKI
- POM. GOSPODARCZE / ROWEROWNIA
- PRZESTRZEŃ GARAŻY - PRZEKROJE AA i BB

LOKALE MIESZKALNE:

- 1 - POKOJOWE
- 2 - POKOJOWE
- 3 - POKOJOWE
- 4 - POKOJOWE
- POM. GOSPODARCZE - LOKALE MIESZKALNE
- LOKALE MIESZKALNE - OZNACZENIE NA PRZEKROJACH

SYMBOLE:

- KIERUNEK EWAKUACJI
- DROGA POŻAROWA
- KIERUNEK JAZDY
- WEJŚCIA/WYJŚCIA
- EL. WINDY
- MIEJSCA POSTOJOWE: MP - M-CE nc. LOKALI MIESZKALNYCH MP U - M-CE nc. LOKALI USŁUGOWYCH MP D MP UD - DOSTAWY - USŁUGI
- DRZWI

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME ŁÓDŹ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI, DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/5, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB 5-6, ŁÓDŹ-ŚRÓDMIEŚCIE
PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA
11.2022

SKALA
1:200

ZAWARTOŚĆ:
PRZEKRÓJ A-A

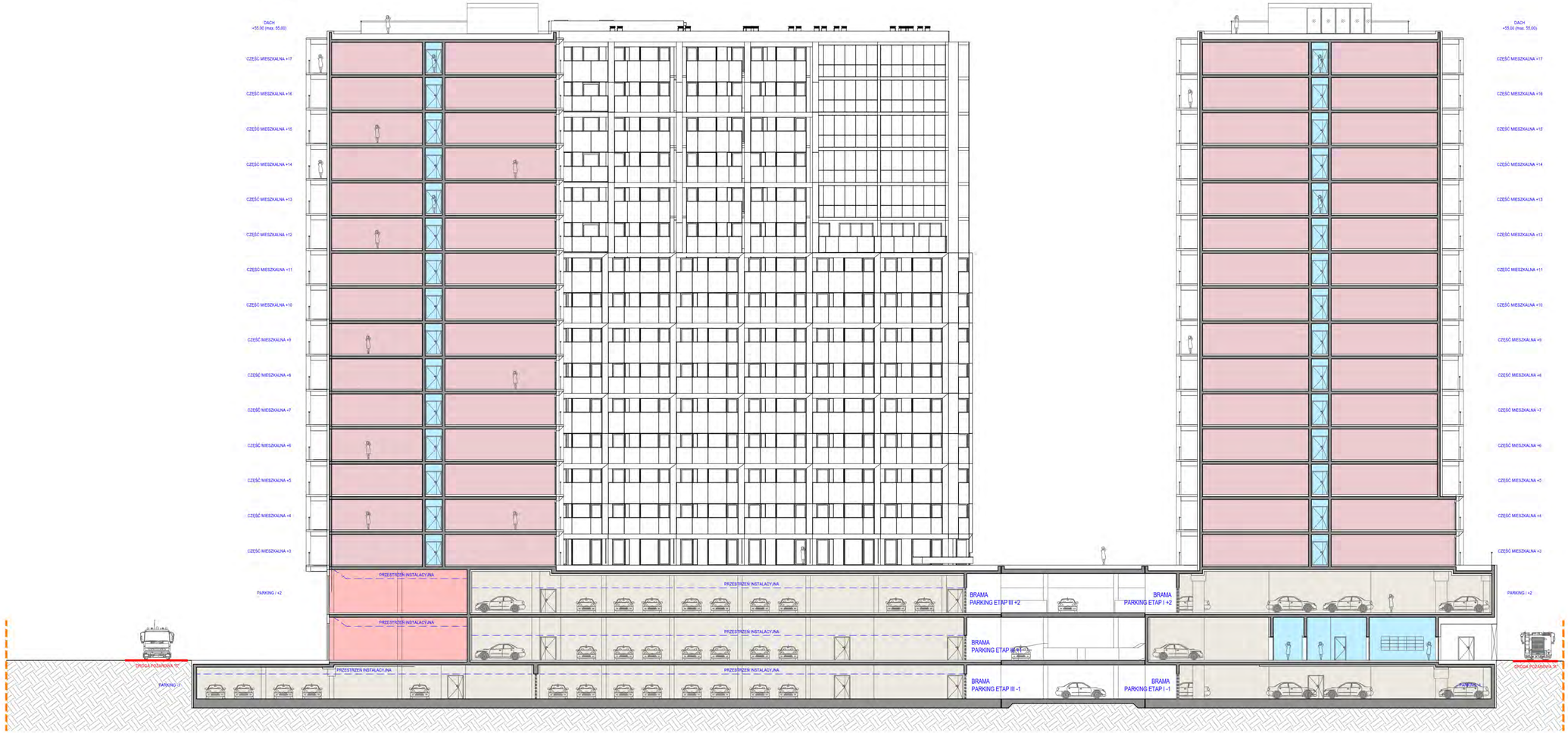
A.08

ETAP III

C

ETAP I

A



LEGENDA:

- ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- TEREN POZA ZAKRESEM WNIOSKU W OPARCIU O SPECUSTAWĘ - TEREN DROGI PUBLICZNEJ 3KDD
- ŚCIANY / KONSTRUKCJA
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE
- KOMUNIKACJA
- KOMUNIKACJA - CZĘŚĆ USŁUGOWA
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK B
- POWIERZCHNIA USŁUGOWA - ETAP II - BUDYNEK C
- ŚMIETNIKI
- POM. GOSPODARCZE / ROWEROWNIA
- PRZESTRZEŃ GARAŻY - PRZEKROJE AA I BB

LOKALE MIESZKALNE:

- 1 - POKOJOWE
- 2 - POKOJOWE
- 3 - POKOJOWE
- 4 - POKOJOWE
- POM. GOSPODARCZE - LOKALE MIESZKALNE
- LOKALE MIESZKALNE - OZNACZENIE NA PRZEKROJACH

SYMBOLE:

- KIERUNEK EWAKUACJI
- DROGA POŻAROWA
- KIERUNEK JAZDY
- WEJŚCIA/WYJŚCIA
- EL. WINDY
- MIEJSCA POSTOJOWE: MP - M-CE nc. LOKALI MIESZKALNYCH MP U - M-CE nc. LOKALI USŁUGOWYCH MP D MP UD - DOSTAWY - USŁUGI
- DRZWI

loesch+partnerzy

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
LOESCH + PARTNERZY SP. Z O.O., UL. B. ORLIŃSKIEGO 3/171, 31-878 KRAKÓW
+48 730 872 733, PRACOWNIA.KRAKOW@LOESCH.PL, NIP: 675-164-63-84

WNIOSKODAWCA
PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
UL. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 WARSZAWA

NAZWA INWESTYCJI
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI, DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI

ADRES INWESTYCJI
DZIAŁKI EWID. NR 432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/8, 428/11, 427/12, CZĘŚĆ DZ. NR 427/8, CZĘŚĆ DZ. NR 427/16, OBRĘB 5-6, UGOZ ŚRÓDMIEŚCIE PRZY AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 W ŁODZI, WOJ. ŁÓDZKIE

DATA OPRACOWANIA: 11.2022
SKALA: 1:200

ZAWARTOŚĆ:
PRZEKRÓJ B-B

A.09

ZAŁĄCZNIK NR 9

Łódź, dnia 14.11.2022 r.
(miejscowość)

Dane identyfikacyjne wnioskodawcy
Prime Lodz 1 Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością
pełna nazwa wnioskodawcy
ul. Rondo Ignacego Daszyńskiego 1,
00-843 Warszawa
adres
n/d
733
*
Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

NIP: 5252757389, KRS: 0000741543
Nr KRS lub NIP

Dane identyfikacyjne pełnomocnika
imię i nazwisko pełnomocnika
adres
*
Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

*__(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

Niniejszym oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji polegającej na: BUDOWIE ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I NADZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU WRAZ Z UZBROJENIEM TERENU I INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI , DROGAMI WEWNĘTRZNYMI I ZJAZDAMI na nieruchomości przy ALEJI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 22 w Łodzi, woj. łódzkie, nr działek ewid. 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, część dz. nr 427/8, część dz. nr 427/16, obręb S-6 z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 (specustawy - Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, z aktualnymi zmianami).

Podpis pełnomocnika

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

Łódź, dnia 10.08.2022r.

DEK-OŚR-I.6220.37.2022

DECYZJA Nr 65/U/2022
o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia

Na podstawie art. 71 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 i art. 84, art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1029 ze zm., zwana dalej ustawą OOŚ), § 3 ust. 1 pkt 58 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (j.t. Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami, zwanym dalej rozporządzeniem *ooś*), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm. – zwanej dalej KPA) oraz ustawy z dnia 05.07.2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniach i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (t.j. Dz. U. 2021r., poz. 1538 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.03.2022r. – przekazanym do rozpoznania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w dniu 18.03.2022r. – pełnomocnika Prime Lodz 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo Ignacego Daszyńskiego 1,

Prezydent Miasta Łodzi

I. **Stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia** (w wariancie inwestorskim) polegającego na budowie garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1839) na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalno-usługowych wraz z uzbrojeniem terenu i instalacjami wewnętrznymi i zjazdami w Łodzi przy Alei Marszałka Piłsudskiego 22 (działki nr ew. 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, 427/8, 427/16 w obrębie S-6.

II. **Określa istotne warunki oraz wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:**

II.a Faza realizacji:

1. Podczas prowadzenia prac budowlanych miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) należy usytuować na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo – wodne. Zaplecze budowy należy wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw oraz przeszkolić pracowników odnośnie ich zastosowania;
2. Sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji inwestycji muszą spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisje zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo) do wód i do ziemi. Sprzęt budowlany i transportowy poddawać regularnej kontroli technicznej. W trakcie postoju lub załadunku – silniki należy wyłączać;
3. Ewentualne naprawy sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem inwestycji, tj. w specjalistycznych stacjach serwisowych;
4. Roboty budowlane z użyciem ciężkiego sprzętu należy prowadzić w porze dziennej, tj. w godzinach od 6.00 do 22.00.
5. Należy opracować i wdrożyć taki plan robót, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w pobliżu zabudowy chronionej akustycznie nie pracowały jednocześnie oraz zoptymalizować wykorzystanie sprzętu budowlanego i środków transportu (np. poprzez zminimalizowanie zbędnych przejazdów);
6. Rozwiązania architektoniczno-techniczne projektowanego budynku powinny spełniać wymagania z zakresu akustyki budowlanej i izolacyjności cieplnej;
7. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania;
8. Materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód;
9. Odpady inne niż niebezpieczne oraz niebezpieczne, powstałe w fazie budowy należy czasowo magazynować w magazynie odpadów innych niż niebezpieczne oraz magazynie odpadów niebezpiecznych, na utwardzonym podłożu, w zamykanych pojemnikach/kontenerach lub selektywnie na wydzielonym oznakowanym stanowisku;
10. Należy wydzielić na placu budowy, miejsce czasowego przechowywania wytworzonych odpadów;
11. Nie należy dopuścić do składowania materiałów budowlanych mogących zmienić chemizm gleby lub jej zagęszczenie w obrębie strefy korzeniowej drzew;
12. Niezanieczyszczone masy ziemne z terenu zainwestowania, nieprzewidziane do zagospodarowania w miejscu wytworzenia, należy traktować jako odpad i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;

Urząd Miasta Łodzi
Departament Ekologii i Klimatu
Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa
92-326 Łódź, al. marsz. J. Piłsudskiego 100
tel.(042) 6384711
fax.(042) 6384747

13. Gospodarkę odpadami prowadzić w sposób wykluczający możliwość negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko, m.in. poprzez selektywne gromadzenie odpadów, właściwe ich magazynowanie oraz przekazywanie w pierwszej kolejności do odzysku. Odpady należy przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie na ich zbieranie, odzysk czy unieszkodliwienie;

14. Należy zaplanować wszelkie prace montażowe z użyciem sprzętu i maszyn, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. *w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska* (Dz. U. z 2005 r. Nr 263, poz. 2202) podlegają wymaganiom w zakresie ograniczenia emisji hałasu bądź oznaczeniu gwarantowanego poziomu mocy akustycznej. Należy przestrzegać zasady wyłączania silników maszyn i pojazdów w czasie przerw w pracy;

15. Materiały budowlane w szczególności sypkie, należy zabezpieczyć przed ich emisją do powietrza poprzez stosowanie przykrycia plandekami, foliami itp. Jednocześnie osłonić przed działaniem wiatru składowiska kruszyw (m.in. piasku) zawierające drobne frakcje pyłowe poprzez przykrywanie ich plandeką. W dni słoneczne i wietrzne należy zraszać potencjalne miejsca wtórnego pylenia. Dodatkowo wszystkie samochody dowożące materiały sypkie na budowę również powinny mieć oplandekowane skrzynie samochodowe, a ilość transportowanego materiału nie powinna przekraczać wysokości skrzyni samochodu. Należy również zwrócić uwagę, iż samochody wyjeżdżające z terenu budowy w przypadku brudnych opon powinny je mieć umyte przed wyjazdem poza teren budowy. Co ważne, należy wyeliminować przypadkowe rozsypywanie materiałów pylistych na terenie budowy i drogach wewnętrznych poprzez odpowiednią organizację placu budowy, wykluczyć niezaplanowane składowanie piasku i kruszyw;

16. Do malowania należy wykorzystywać farby i emulsje zawierające niewielkie ilości rozpuszczalników organicznych, ze szczególnym naciskiem na wykorzystywanie substancji wodorozcieńczalnych;

17. Zaplecze budowy należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni (w tym przede wszystkim powierzchni biologicznie czynnej), a po ukończeniu prac należy zapewnić przywrócenie terenu do stanu zbliżonego do poprzedzającego ich rozpoczęcie;

18. Na czas realizacji przedsięwzięcia na terenie budowy zapewnić szczelne zbiorniki do gromadzenia ścieków bytowych, a następnie przekazać firmie zajmującej się wywozem nieczystości płynnych, posiadającej stosowne zezwolenia;

19. Wodę na czas budowy na cele bytowe i budowlane pobierać z istniejącego przyłącza wodociągowego;

20. Energię elektryczną na etapie realizacji pobierać z sieci elektroenergetycznej;

21. Przedsięwzięcie zaprojektować i zrealizować w taki sposób, aby ograniczyć skalę wycinki do niezbędnego minimum, tj. wyciąć wyłącznie te drzewa oraz krzewy, które kolidują z projektowanym zagospodarowaniem terenu i nie da się zastosować rozwiązań technicznych umożliwiających pozostawienie drzew i krzewów w terenie. Uszczegóławiając: wycinkę ograniczyć do następującej maksymalnej skali: maksimum 35 szt. drzew oraz maksimum 93,6 m^2 krzewów . Wycinkę przeprowadzić poza sezonem lęgowym i rozrodczym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października włącznie. Dopuszcza się wycinkę drzew w terminie od 15 sierpnia do 15 października, jednakże planowaną wycinkę należy poprzedzić bezpośrednio ekspertyzą ornitologiczną stwierdzającą brak zasiedlenia ptaków w rejonie drzewa w przestrzeni o promieniu równym wysokości drzewa planowanego do usunięcia. Nadzór ornitologiczny obecny przy procesie wycinkowym winien zbadać każde drzewo pod kątem obecności czynnych gniazd i wstrzymać wycinkę do czasu trwałego opuszczenia gniazda lub wystąpić o stosowną derogację do organu ochrony przyrody;

22. Docelową liczbę drzew i krzewów przewidzianych do wycinki (z zastrzeżeniem pkt 21 niniejszej decyzji) oraz szczegółowy zakres kompensacji z tego tytułu zostanie określony w postępowaniu dot. wydania zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2021, poz. 1098 ze zm.). Należy w tym miejscu podkreślić, iż skład gatunkowy Inwestor dobierze adekwatnie do panujących warunków siedliskowych. Zaleca się także w części dobrać gatunki drzew i krzewów wytwarzające suche owoce, by w okresie zimy stanowiły pożywienie dla ptaków, a latem miejsca lęgowe. Nasadzenia należy wykonać zgodnie z dobrą praktyką ogrodniczą. Zapewnić późniejszą pielęgnację zieleni. Materiałem nasadzeniowym powinny być drzewa w postaci wyrośniętych, wieloletnich sadzonek. Wykorzystywane do nasadzeń rośliny winny mieć prawidłowo ukształtowany system korzeniowy oraz koronę. Sadzonki nie mogą być pokaleczone oraz posiadać oznak chorobowych;

23. Należy zabezpieczyć nieprzeznaczone do wycinki i narażone na uszkodzenia zadrzewienia zlokalizowane na terenie realizacji przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania. W pobliżu tych zadrzewień prace należy prowadzić ze szczególną ostrożnością. Jeśli zajdzie taka konieczność, zadrzewienia należy zabezpieczyć przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez np. ich wygrodzenie lub oszalowanie pni deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Prace w obrębie strefy korzeniowej należy wykonywać głównie ręcznie ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. W obrębie systemu korzeniowego pozostawionych drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itd.;

24. Bezpośrednio przed rozpoczęciem prac budowlanych należy dokonać lustracji terenu inwestycji i terenu z nim sąsiadującego przez specjalistę przyrodnika pod kątem

weryfikacji obecności siedlisk/gatunków chronionych, rzadkich, cennych przyrodniczo. W przypadku stwierdzenia obecności ww. siedlisk/gatunków prace należy wstrzymać, a następnie uzyskać stosowne zezwolenia na czynności podlegające zakazom w stosunku do dziko występujących lub innych niż dziko występujących gatunków zwierząt, roślin lub grzybów objętych ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi lub/i zastosować inne zalecone przez specjalistę przyrodnika działania minimalizujące i/lub kompensujące. Kontrola winna być udokumentowana.

25. W przypadku powstawania w trakcie trwania budowy głębokich wykopów na terenie inwestycji należy je zabezpieczyć przed możliwością uwięzienia w nich zwierząt. Codziennie przed przystąpieniem do prac należy dokonać inwentaryzacji potencjalnych miejsc, w których mogły zostać uwięzione zwierzęta. W przypadku stwierdzenia ich obecności, zwierzęta należy uwolnić/przenieść w bezpieczne miejsca poza teren budowy. Przed zasypaniem wykopów należy sprawdzić je pod kątem występowania w nich zwierząt;

26. W przypadku stwierdzenia w trakcie budowy występowania w którymkolwiek miejscu zanieczyszczenia gleby lub ziemi w stopniu przekraczającym określone prawem normy, podczas realizacji inwestycji powinna być wykonana remediacja zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących norm dla substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi po wcześniejszym uzgodnieniu warunków remediacji z RDOŚ w Łodzi;

27. W trakcie budowy, w czasie leżakowania jakichkolwiek zbiorników do czasu ich zabudowy, otwory i włazy mają być na stale tj. skutecznie zamknięte (szczelnie) przed przedostaniem się do ich wnętrza potencjalnych ssaków, płazów i gadów, zapobiegające niekontrolowanemu spływowi wód opadowych na tereny sąsiednie;

28. Prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, a w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych;

29. Roboty ziemne, w tym niwelację terenu w celu realizacji przedsięwzięcia prowadzić należy w sposób, który nie spowoduje zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na przedmiotowym gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

30. W przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku należy wstrzymać wszelkie roboty budowlane, teren udostępnić do badań archeologicznych, oznaczyć i zabezpieczyć przedmiot oraz miejsce jego odkrycia, a także powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

II.b Faza eksploatacji:

Urząd Miasta Łodzi
Departament Ekologii i Klimatu
Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa
92-326 Łódź, al. marsz. J. Piłsudskiego 100
tel.(042) 6384711
fax.(042) 6384747

1. Ścieki bytowe na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej;

2. Energię elektryczną na etapie realizacji i eksploatacji pobierać z sieci elektroenergetycznej;

3. Zapotrzebowanie na energię cieplną na potrzeby grzewcze i użytkowe należy pokryć z miejskiej sieci ciepłowniczej;

4. Na etapie eksploatacji zasilanie w wodę zapewnić z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej na warunkach gestora tej sieci z istniejących przyłączy wodociągowych do obiektu. Opomiarować jej zużycie;

5. Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia gromadzić w szczelnym zbiorniku buforowym o pojemności podstawowej ok. 200 m^3, a następnie odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej przez układ regulatora przepływu do natężenia napływu 60 l/s;

6. Odpady w pierwszej kolejności przekazywać do odzysku, a jeśli będzie to technologicznie lub ekonomicznie nieuzasadnione, przekazywać je do unieszkodliwienia specjalistycznym firmom posiadającym zezwolenia z zakresu gospodarki odpadami. Sposób postępowania z wytworzonymi odpadami nie może negatywnie wpływać na dalsze procesy związane z odzyskiem, czy unieszkodliwieniem odpadów poza terenem zainwestowania;

7. Gospodarować odpadami zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888 ze zmianami). Z odpadami, które można ponownie wykorzystać w miejscu ich wytworzenia lub przekazać innym podmiotom do dalszego wykorzystania zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. *w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku* (Dz. U. z 2016 r. poz. 93);

8. Odpady niebezpieczne, powstałe w fazie eksploatacji, czasowo magazynować w szczelnych, zamykanych pojemnikach wykonanych z materiałów odpornych na działanie chemiczne magazynowanych odpadów niebezpiecznych. Odpady inne niż niebezpieczne, powstałe w fazie eksploatacji, czasowo magazynować w magazynie odpadów innych niż niebezpieczne, na utwardzonym podłożu, w zamykanych pojemnikach/kontenerach lub selektywnie na wydzielonym oznakowanym stanowisku;

9. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia należy zapewnić stosowną opiekę i pielęgnację drzew i krzewów znajdujących się na terenie przedsięwzięcia, a osobniki posadzone w ramach nasadzeń zastępczych, przez pierwsze trzy lata od posadzenia, w okresach bezdeszczowych podlewać, przy czym warunek ten dotyczy okresu wegetacyjnego. Terminy i częstotliwość podlewania dostosować do aktualnych warunków hydrologicznych, pogodowych i siedliskowych. Podlewanie drzew prowadzić tak, by dostarczać drzewom tygodniową minimalną dawkę wody wg. wzoru: 20 litrów

na osobnik + 20 litrów na każde 2,5 cm pierśnicy drzewa. Dopuszcza się także stosowanie podziemnych i naziemnych systemów nawadniania zapewniających ww. skutek;

10. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego projektowane przedsięwzięcie będzie źródłem emisji hałasu w porze dziennej i nocnej;

11. Przejazdy samochodów lekkich mieszkańców będą występowały w porze dziennej i nocnej. Docelowe rozwiązania układu komunikacyjnego wjazd /wyjazd z Al. Piłsudskiego. Samochody mieszkańców będą parkowały w halach garażowych (570 mp) oraz na miejscach parkingowych naziemnych (100 mp);

12. Źródłami hałasu będą projektowane zewnętrzne źródła hałasu:

Obiekt	Źródło	Liczba	Wysokość npt, m	Skorygowany A poziom mocy akustycznej, dB	Czas emisji, h	
					pora dzienna	pora nocna
Budynek A	Wentylator/wyrzutnia dachowa	99	56,0	≤51,0	8,0	1,0
		44	56,0	≤56,0	8,0	1,0
		3	56,0	≤75,4	8,0	1,0
		3	56,0	≤53,0	8,0	1,0
	Wentylator/wyrzutnia ścienna	3	4,0	≤53,0	8,0	1,0
Budynek B	Wentylator/wyrzutnia dachowa	80	36,0	≤51,0	8,0	1,0
		35	36,0	≤56,0	8,0	1,0
		3	56,0	≤75,4	8,0	1,0
		3	56,0	≤53,0	8,0	1,0
	Wentylator/wyrzutnia ścienna	13	4,0	≤53,0	8,0	1,0
Budynek C	Wentylator/wyrzutnia dachowa	131	56,0	≤51,0	8,0	1,0
		58	56,0	≤56,0	8,0	1,0
		4	56,0	≤75,4	8,0	1,0
		3	56,0	≤53,0	8,0	1,0
		1	9,0	≤53,0	8,0	1,0
	Wentylator/wyrzutnia ścienna	16	4,0	≤53,0	8,0	1,0
		14	8,0	≤53,0	8,0	1,0

Podane wartości poziomów mocy akustycznej są wartościami maksymalnymi i dotyczą parametru akustycznego urządzeń w wykonaniu fabrycznym lub urządzeń o wyższych parametrach z zastosowaniem dodatkowych zabezpieczeń akustycznych.

13. Ze względu na lokalizację projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnego w zasięgu akustycznego oddziaływania hałasu od Al. Piłsudskiego/ul. Sienkiewicza zobowiązuję Inwestora do uwzględnienia w projekcie architektoniczno-konstrukcyjnym wymagań akustyki budowlanej wg normy PN-B-02151-3:2015-10 Akustyka budowlana -

- Ochrona przed hałasem w budynkach -- Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych;

Dodatkowo należy:

- Zaprojektować i wykonać budynki mieszkalno-usługowe o łącznej powierzchni zabudowy do 7190 m^2.
- Zaprojektować i wykonać budowę terenów utwardzonych o łącznej powierzchni zabudowy do 2148 m^2.
- Zaprojektować i wykonać tereny biologicznie czynne na gruncie oraz zielone dachy o powierzchni min. 3207 m^2.

III. Realizacja przedsięwzięcia wymaga zastosowania materiałów z atestem.

IV. Niniejsza decyzja nie zwalnia z obowiązku uzyskania wszelkich innych uzgodnień, opinii czy decyzji, wydawanych na podstawie odrębnych przepisów prawa w tym ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2022r. poz. 840).

V. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie przesądza o realizacji przedsięwzięcia.

VI. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami) na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalno-usługowych wraz z uzbrojeniem terenu i instalacjami wewnętrznymi i zjazdami w Łodzi przy Alei Marszałka Piłsudskiego 22 (działki nr ew. 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, 427/8, 427/16 w obrębie S-6 wszczęto na wniosek z dnia 14.03.2022r. – przekazanym do rozpoznania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w dniu 18.03.2022r. – pełnomocnika Prime Lodz 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo Ignacego Daszyńskiego 1.

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zmianami), tj.: *„garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a"*, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XV/635/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 16 października 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego. Jednakże zgodnie z informacją przekazaną przez pełnomocnika Inwestora, przedsięwzięcie będzie realizowane w oparciu o ustawę z dnia 05.07.2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniach i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (t.j. Dz. U. 2021r., poz. 1538). Artykuł 5 ust. 3 ww. ustawy precyzuje, iż *cyt. „inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego*". Stosownie do art. 72 ust. 1b oraz art. 80 ust. 2 ustawy OOŚ *cyt. „wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje również przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (...)" oraz cyt. „właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla (...) inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących".*

W tym należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z materiałami będącymi w posiadaniu tut. Wydziału *„powierzchnie garażowe"* i drogi stanowią infrastrukturę towarzyszącą, która w zaistniałym przypadku sprawiła, iż przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających decyzji środowiskowej. *„Powierzchnie garażowe"* oraz droga stanowi bowiem element inwestycji mieszkaniowej. Biorąc zatem powyższe pod uwagę, w niniejszej decyzji na wstępie wskazano ustawę z dnia 05.07.2018r. o ułatwieniach w przygotowaniach i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2021r., poz. 1538). Pismem z dnia 23.03.3033r. tut. organ powiadomił o ww. wniosku Samorządowe Kolegium Odwoławcze – tym samym organ zrealizował ustawowy obowiązek wynikający wprost z art. 27 ust. 2 ww. ustawy.

Z uwagi na fakt, że przedłożony wniosek zawierał braki formalne, pismem z dnia 23.03.2022r. pełnomocnik został wezwany do usunięcia braków. W dniu 31.03.2022r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź na powyższe wezwanie. Dokumentacja po wniesieniu uzupełnień spełniała wymagania formalne, w związku z powyższym pismem z dnia 04.04.2022r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz o możliwości składania uwag i wniosków. Powyższe obwieszczenie zostało również opublikowane w BIP Urzędu Miasta Łodzi. Żadne uwagi nie wpłynęły. Realizując ustawowy obowiązek wynikający wprost z art. 64 ust.1 pkt 1, 2, 4 ustawy *OOŚ*, organ prowadzący postępowanie pismem z dnia 04.04.2022r. wystąpił o opinię co do potrzeby sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia oraz co do zakresu ewentualnego raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony

Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Jednocześnie tut. organ pismem z dnia 07.04.2022r. wezwał pełnomocnika inwestora do wyjaśnień i uzupełnień w przedłożonej do wnioski Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia w zakresie środowiska akustycznego. W dniu 20.04.2022r. wpłynęło stosowne uzupełnienie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 15.04.2022r. znak: WOOŚ.4220.297.2022.MTr wezwał (za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi) do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie uwag określonych w ww. piśmie. W dniu 13.05.2022r. pełnomocnik przedłożył uzupełnienie dokumentacji.

Odpowiednio pismem z dnia 17.05.2022r. tut. organ przesłał przedłożone uzupełnienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z prośbą o przeanalizowanie złożonych uzupełnień oraz o ponowną opinię co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz do pozostałych organów opiniujących.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 24.05.2022r. znak: WOOŚ.4220.297.2022.MTr.2 zawiadomił tut. organ, iż *dotrzymanie terminu ustawowego wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia nie jest możliwe z uwagi na skomplikowanie danej sprawy administracyjnej oraz konieczność szczegółowego przeanalizowania zebranego materiału dowodowego,* a przewidywany termin wydania opinii nastąpi do 23 czerwca 2022r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 31.05.2022r. znak: WOOŚ.4220.297.2022.MTr.2 ponownie wezwał (za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi) do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie uwag określonych w ww. piśmie. Jednocześnie, pismem z dnia 24.04.2022r. znak: WOOŚ.4220.297.2022.MTr.4 ponownie zawiadomił tut. organ, iż *dotrzymanie terminu ustawowego wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia nie jest możliwe z uwagi na skomplikowanie danej sprawy administracyjnej oraz konieczność szczegółowego przeanalizowania zebranego materiału dowodowego,* a przewidywany termin wydania opinii nastąpi do 25 lipca 2022r. W dniu 24.06.2022r. pełnomocnik przedłożył uzupełnienie dokumentacji.

Analogicznie, jak poprzednio tut. organ przesłał przedłożone uzupełnienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z prośbą o przeanalizowanie złożonych uzupełnień oraz o ponowną opinię co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz do pozostałych organów opiniujących (pismo z dnia 29.03.2022r.).

Prezydent Miasta Łodzi – na podstawie art. 10 § 1 ustawy KPA – zawiadomieniem z dnia 25.07.2022r. poinformował Strony, iż zebrano wystarczające dowody i materiały do wydania przedmiotowej decyzji. Żadne uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie uzyskał:

- opinię sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego 93-189 Łódź, ul. Przybyszewskiego 10, z dnia
  - 19.04.2022r. znak: PPIS.ZNS.90281.27.2022.302.MK
  - 26.05.2022r. znak: PPIS.ZNS.90281.27.2022.401.MK

  uzupełnioną pismem z dnia:
  - 06.07.2022r. znak: PPIS.ZNS.90281.27.2022.513.MK

  w której organ ten nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia,
- opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu – pismo z dnia:
  - 28.04.2022r. znak: PO.ZZŚ.5.435.168.2022.AC
  - 03.06.2022r. znak: PO.ZZŚ.5.435.168.2022.AC.1
  - 15.07.2022r. znak: PO.ZZŚ.5.435.168.2022.AC.2

  w której organ ten nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia oraz
- postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska 90-113 Łódź, ul. Traugutta 25 z dnia: 14.07.2022r. znak: WOOŚ.4220.297.2022.MTr.5 w których to nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

Przy wydawaniu niniejszej decyzji, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów, organ opierał się na informacjach zawartych w *„Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia"* i jej uzupełnieniach oraz na opiniach organów, o jakich mowa powyżej, zgodnie z którymi:

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków mieszkalno-usługowych wielorodzinnych z garażami podziemnym i nadziemnymi oraz usługami, na działkach ewidencyjnych nr 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, oraz częściach działek ewid. nr 427/8 i 427/16, obręb S-6, jednostka ewidencyjna Łódź Śródmieście.

Na terenie przedsięwzięcia znajduje się 4-kondygnacyjny budynek biurowy pn. „Łódź 1", aktualnie w użytkowaniu. Planowana do zagospodarowania nieruchomość przylega bezpośrednio do pasa drogowego Al. J. Piłsudskiego. W obrębie działki i jej sąsiedztwa znajduje się pełna infrastruktura sieciowa umożliwiająca przyłączenie projektowanych budynków, a teren posiada zjazd o parametrach zjazdu publicznego.

Od strony wschodniej teren sąsiaduje aktualnie z realizowanym 7-kondygnacyjnym budynkiem biurowym pn. „React I". Od południa z drogą dojazdową równoległą do al. Piłsudskiego. Od północy i północnego-wschodu teren inwestycji sąsiaduje z pasem drogowym planowanej ulicy, zaś dalej z istniejącymi wysokimi budynkami mieszkalnymi kompleksu pn. „Ilumino" (Illumino I i Illumino II – do 17 kondygnacji nadziemnych) oraz terenem parafii Najświętszego Imienia Jezus w Łodzi. Od zachodu teren sąsiaduje z aktualnie niezabudowanym terenem dla

którego wydane jest pozwolenie na budowę biurowca pod roboczą nazwą P22 ( ).

Plan inwestycyjny w odniesieniu do terenu opracowania zakłada inwestycję w ramach 3 etapów. Założeniem podstawowym jest realizacja etapu I przy jednoczesnym utrzymaniu użytkowania budynku biurowego Łódź 1.

- Pierwszy etap polega na realizacji budynku A umiejscowionego na obszarze istniejącego parkingu budynku biurowego. Budynek A będzie miał zapewniony dostęp pieszy poprzez ciąg pieszo-jezdny biegnący wzdłuż wschodniej granicy terenu. Ten ciąg pieszo-jezdny służył będzie również jako droga pożarowa chroniąca dłuższą elewację budynku A. Obsługa samochodów parkingowa planowana jest poprzez istniejący zjazd na teren inwestycji przebiegając po stronie północnej budynku Łódź 1, a następnie do budowli rozdzielającej ruch na 3 kondygnacje parkingowe (odrębne parkingi (kondygnacje 1, 2 i -1). Budowla będzie niezależną i zdylatowaną konstrukcją zawierającą zewnętrzne rampy dostępowe i docelowo ma pełnić funkcję węzła docelowo obsługującego wszystkie parkingi we wszystkich budynkach. Budowla docelowo ma obsługiwać kolejne 2 etapy inwestycji. W ramach realizacji etapu A planowane jest wykonanie utwardzeń części terenu w celu przygotowania układu komunikacyjnego pod dalszą budowę etapów II i III. Układ komunikacyjny zostanie opracowany tak, aby nie było konieczności wprowadzania zmian podczas realizacji kolejnych etapów. W budynku A projektuje się do max. 160 miejsc parkingowych umieszczonych w całości w 3 odrębnych halach garażowych. Na poziomie terenu pozostanie ok. 55 miejsc parkingowych, z czego ok. 45 to będą miejsca istniejące, zaś 10 to tymczasowe miejsca dostępne poprzez odcinek wjazdowy projektowanego ciągu pieszo-jezdnego.

- Drugi etap polega na rozbiórce istniejącego biurowca Łódź 1 i realizacji na jego miejscu budynku mieszkalno-usługowego B. Budynek B będzie styczny w zakresie 8-miu kondygnacji mieszkalnych z budynkiem A, niemniej jednak oba budynki z punktu widzenia konstrukcyjnego stanowią dwie odrębne i niezależne części. Budynek B w zakresie dostępu pieszego obsługiwany będzie z al. Piłsudskiego, zaś w zakresie dostępu samochodowego będzie obsługiwany (podobnie jak budynek A), tj. poprzez wspólną budowlę dostępową zawierającą rampy (północna część zagospodarowania). Budynek A i B razem tworzą w rzucie kształt litery L. Na terenie pozostaje ok. 45 miejsc parkingowych wzdłuż istniejącego dojazdu do budowli z rampami dostępowymi w północnej części terenu inwestycji. W ramach budynku B dodawane są 3 kondygnacje parkingu (1 podziemna i 2 nadziemne) w formie osobnych hal garażowych mieszczące ok. 160 miejsc parkingowych.

- Trzeci etap zakłada realizację budynku C (w kształcie litery L) uzupełniającej urbanistycznie cały kompleks. Budynek ten ustawiono na 2-kondygnacyjnym „podium" mieszczącym funkcję usługową (cały front al. Piłsudskiego i fragment elewacji zachodniej) oraz parkingową nadziemną (na funkcji usługowej). W zakresie dostępu pieszego budynek C obsługiwany będzie od strony południowej (dostęp do lokali) oraz

zachodniej (zaopatrzenie). Dostęp mieszkańców poprzez 2 klatki schodowe (wejścia od zachodu i północy) oraz obszerny wspólny hol windowy (dostęp od zachodu). W zakresie komunikacji samochodowej budynek będzie obsługiwany przez wspólną budowlę dostępową. Nie wyklucza się połączenia budynków B i C kilkukondygnacyjnym łącznikiem zawierającym funkcję usługową i mieszkaniową. Budynek C będzie posiadał 3 kondygnacje odrębnych hal garażowych o pojemności ok. 250 miejsc parkingowych. Po realizacji budynku C konieczne będzie usunięcie miejsc parkingowych na powierzchni lub wykonanie do max. 10 miejsc przy początkowym odcinku drogi wewnętrznej (na zachód od budynku C).

Między budynkami A, B i C na stropodachu dwukondygnacyjnego „podium" planowane jest wykonanie zielonego dziedzińca dla wspólnego użytku mieszkańców. Dachy przewiązek między budynkami jak i poszczególnych budynków planowane są jako dachy dostępne (platformy widokowe). Dachy budynków będą wykonane jako zielone w części w której będzie to możliwe technologicznie (poza obszarami zagęszczeń instalacji).

Powierzchnia terenu inwestycji – objęta wnioskiem wynosi 9 586 m^2. Zaprojektowano:
- budynki mieszkalno-usługowe o łącznej powierzchni zabudowy do 7190 m^2,
- budowę terenów utwardzonych o łącznej powierzchni zabudowy do 2148 m^2,
- tereny biologicznie czynne na gruncie oraz zielone dachy o powierzchni min. 3207 m^2.

Powierzchnia garaży wyniesie ok. 16 533 m^2. Powierzchnia wewnętrzna garaży (bez komunikacji oraz pomieszczeń technicznych – łącznia na - 1, 1, 2) wyniesie ok. 14 036 m^2.

Mając na względzie kryteria i uwarunkowania określone w art. 63 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. ustawy OOŚ, tut. organ określa poniżej szczegółowo rodzaj i charakterystykę przedmiotowego przedsięwzięcia zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji:

1. <u>Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia:</u>

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana jest z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Poszczególne fazy charakteryzują się odmiennym rodzajem i natężeniem oddziaływań, przy czym faza eksploatacji przedsięwzięcia jest etapem najdłuższym w czasie.

a. <u>etap realizacji</u>:

Realizacja inwestycji powodować będzie oddziaływania charakterystyczne dla prac budowlanych i wykończeniowych. Na etapie budowy wystąpią oddziaływania z zakresu zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza, emisji hałasu, generowane będą ścieki i odpady. Nastąpią zmiany w krajobrazie, m.in. poprzez planowaną wycinkę zadrzewień oraz zmianę w istniejącej zabudowie. W karcie informacyjnej szczegółowo opisano, jakie rozwiązania zostaną zastosowane na etapie budowy, by oddziaływania te były zminimalizowane, zwłaszcza w kontekście uciążliwości dla najbliższych mieszkańców oraz oddziaływania z zakresu

wpływu na środowisko gruntowo-wodne i przyrody ożywionej. Faza realizacji przedsięwzięcia wiąże się z koniecznością zastosowania ciężkiego sprzętu budowlanego, którego praca powodować będzie emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz generowanie hałasu. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz hałasu z fazy budowy zaproponowano m.in. następujące rozwiązania: prace budowlane z użyciem ciężkiego sprzętu będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, wszelkie operacje z użyciem pojazdów i ciężkiego sprzętu budowlanego zostaną wcześniej zaplanowane, składowiska kruszyw będą zabezpieczone przed działaniem wiatru, w dni słoneczne i wietrzne stosowane będzie zraszanie składowisk kruszyw o drobnych frakcjach, mogących być źródłem wtórnego pylenia, w czasie przerw w pracy silniki używanych maszyn i urządzeń będą wyłączane, stosowany sprzęt budowlany będzie charakteryzować się dobrym stanem technicznym. Woda na etapie realizacji na cele bytowe i przemysłowe do utwardzenia betonu pobierana będzie z wodociągu miejskiego. Podczas realizacji etapu I inwestycji woda będzie pobierana z istniejącego przyłącza budynku biurowego Łódź 1, zaś w trakcie realizacji etapów II i III (po wyburzeniu budynku Łódź 1) woda będzie pobierana z przyłącza budynku A.

Ścieki bytowe powstałe na etapie realizacji odprowadzane będą do zbiorników przenośnych toalet i odbierane przez podmioty posiadające stosowne pozwolenia w zakresie gospodarki ściekowej. Podczas prowadzenia prac budowlanych miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) zostaną zlokalizowane na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo – wodne, a także zostanie wyposażone w sorbenty. Na placu budowy oraz w miejscu wykonywania zadania inwestycyjnego zostanie wydzielone miejsce do drobnych awaryjnych napraw sprzętu z uszczelnionym podłożem. Przejściowy i krótkotrwały charakter oddziaływania w fazie budowy pozwala sądzić, że prace związane z realizacją przedsięwzięcia nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko.

Realizacja przedsięwzięcia powodować będzie powstawanie odpadów w związku z prowadzeniem prac budowlanych, jak i wyburzeniowych. W wyniku prowadzenia prac powstawać mogą m.in. odpady z grupy 15 i 17. Na zapleczu budowy będą powstawały również odpady komunalne z grupy 20. Odpady wytworzone na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji gromadzone będą selektywnie w specjalnie wyznaczonych do tego celu miejscach na placu budowy. Zbieranie odpadów obywać się będzie przy wykorzystaniu odpowiednio oznakowanych pojemników i kontenerów. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Na etapie budowy źródłem emisji hałasu będzie pracujący sprzęt mechaniczny – środki transportu, maszyny budowlane itp. Emitowany hałas będzie miał charakter nieciągły, jego natężenie będzie podlegać zmianom w poszczególnych etapach budowy, w zależności od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń budowlanych w trakcie realizacji przedsięwzięcia. Ze względu na wielkość oraz charakter prac nie ma możliwości jego wyeliminowania. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania tego etapu inwestycji zostaną zaplanowane wszelkie operacje z użyciem ciężkiego sprzętu. Sprzęt stosowany w trakcie budowy będzie w dobrym stanie technicznym, prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu będą prowadzone w porze dnia, przestrzegana będzie zasada wyłączania silników w czasie przerw w pracy. Mając na uwadze, że uciążliwość ta będzie miała charakter

tymczasowy, typowy dla prac budowlanych, dotyczyła będzie jedynie czasu realizacji inwestycji i ustąpi wraz z zakończeniem prac, stwierdza się, że okresowy niekorzystny wpływ na klimat akustyczny wokół prowadzonych robót będzie akceptowalny, jako tymczasowe zjawisko typowe dla każdej budowy, nie stanowiące zagrożenia.

W związku z kolizją niektórych drzew i krzewów planuje wykonać się ich wycinkę. Do usunięcia przeznaczono maksimum 35 szt. drzew oraz maksimum 93,6 m^2 krzewów. Docelową liczbę drzew i krzewów przewidzianych do wycinki na terenie inwestycji – z zastrzeżeniem pkt 21 niniejszej decyzji) oraz szczegółowy zakres kompensacji z tego tytułu zostanie określony w postępowaniu tut. organu dot. wydania zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 916). Należy w tym miejscu podkreślić, iż skład gatunkowy Inwestor dobierze adekwatnie do panujących warunków siedliskowych. Zaleca się także w części dobrać gatunki drzew i krzewów wytwarzające suche owoce, by w okresie zimy stanowiły pożywienie dla ptaków, a latem miejsca lęgowe. Nasadzenia należy wykonać zgodnie z dobrą praktyką ogrodniczą. Zapewnić późniejszą pielęgnację zieleni. Materiałem nasadzeniowym powinny być drzewa w postaci wyrośniętych, wieloletnich sadzonek. Wykorzystywane do nasadzeń rośliny winny mieć prawidłowo ukształtowany system korzeniowy oraz koronę. Sadzonki nie mogą być pokaleczone oraz posiadać oznak chorobowych.

b. <u>faza eksploatacji:</u>

Na etapie użytkowania budynków mieszkalnych dojdzie do niewielkiego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w zakresie emisji hałasu, nieznacznej emisji zanieczyszczeń do powietrza, powstawania odpadów oraz ścieków bytowych. Etap eksploatacji związany będzie zatem z zapotrzebowaniem na wodę do celów socjalnych, energię elektryczną dla funkcjonowania gospodarstw mieszkalnych oraz energię cieplną dla potrzeb związanych z ogrzewaniem budynków. Projektowane budynki mieszkalne podłączone zostaną do miejskiej sieci ciepłowniczej. Tym samym użytkowanie projektowanych budynków nie będzie wiązało się ze znaczną emisją zanieczyszczeń do powietrza.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia źródłem zanieczyszczenia powietrza będzie ruch pojazdów po terenie przedsięwzięcia Z kip wynika, że emisja gazów i pyłów nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

Przedsięwzięcie na etapie funkcjonowania zaopatrywane będzie w wodę z wodociągu miejskiego. Ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Przedmiotowa inwestycja nie będzie powodowała powstawania ścieków technologicznych.

Wody opadowe i roztopowe gromadzone będą w szczelnym zbiorniku buforowym wód opadowych i roztopowych. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej przez układ regulatora przepływu w taki sposób, że do natężenia napływu 60 l/s (zgodnie z promesą ZWiK w Łodzi) wody będą zrzucane bezpośrednio do miejskiej kanalizacji, zaś napływ nadmiarowy (ponad 60 l/s) będzie buforowany w szczelnym zbiorniku i zrzucany do sieci kanalizacyjnej po ustaniu opadu. Układ regulatora przepływu w sposób czysto mechaniczny zabezpieczy miejską sieć kanalizacyjną

przed napływem większym niż dopuszczalny. Nadmiar wody zostanie skierowany do planowanego zbiornika buforowego na terenie inwestycji. Wysoki procent zurbanizowania terenu przedsięwzięcia uniemożliwia rozsączanie wód opadowych i roztopowych w granicach inwestycji. Założono zbiornik o pojemności podstawowej ok. 200 m^3 (oraz pojemności awaryjnej (przy pełnym napełnieniu) ok. 230 m^3).

Ścieki z odwodnień garaży przewiduje się podczyszczać przy pomocy separatorów koalescencyjnych z zintegrowanym osadnikiem. Separator zlokalizowany zostanie pod posadzką najniższej kondygnacji garażu podziemnego z dostępem obsługowym z pomieszczenia technicznego lub ponad posadzką w wydzielonym pomieszczeniu za układem pompowym stosownie do możliwości technicznych. Zaprojektowano separatory o nominalnym przepływie wynoszącym dla:

- budynku A – 160 miejsc parkingowych Q = 1,26 l/s,
- budynku B – 160 miejsc parkingowych Q = 1,26 l/s,
- budynku C – 250 miejsc parkingowych Q = 1,976 l/s.

W trakcie funkcjonowania obiektów, ze względu na charakter projektowanych obiektów trudno jest przewidzieć wszystkie rodzaje odpadów oraz oszacować ich ilość. Przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych z grupy 20 oraz odpady z grupy 15 i 16. Powstające odpady będą segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach, a następnie będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Sposób postępowania oraz dalsze zagospodarowanie odpadów będzie zgodne z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Głównymi źródłami hałasu na terenie przedsięwzięcia na etapie eksploatacji będą pojazdy poruszające się po terenie przedsięwzięcia. W budynkach przewidziana jest instalacja wentylacji mechanicznej. Szczegółowy wykaz zewnętrznym źródeł hałasu zawiera tabela ujawniona na stronie 6 niniejszej decyzji. Z informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, wynika, że inwestycja nie będzie źródłem ponadnormatywnego hałasu. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie spowoduje pogorszenia klimatu akustycznego w sąsiedztwie, nie będzie stanowić zagrożenia dla terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi. Co istotne, sam teren przedsięwzięcia z tytułu funkcji jaką będzie pełnił będzie należał do terenów chronionych akustycznie, jako zabudowa mieszkaniowa.

c. ***faza likwidacji:***

Faza likwidacji przedsięwzięcia będzie charakteryzowała się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac. Ewentualna likwidacja przedsięwzięcia, prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi. Podczas ewentualnej likwidacji przedmiotowego przedsięwzięcia, wymagane będzie zużycie wody do

celów budowlanych oraz bytowych. Pracownicy przebywający na placu budowy korzystać będą z przenośnych, szczelnych sanitariatów, które będą oczyszczane przez specjalistyczną firmę posiadającą stosowne pozwolenie.

2. **Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczenia się środowiska odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych – uwzględniającym:**

   a. *obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych.* Z przedłożonej dokumentacji wynika, że przedsięwzięcie realizowane będzie poza miejscem występowania obszarów o płytkim zaleganiu wód podziemnych,
   b. *obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.* Przedsięwzięcie realizowane będzie poza tymi obszarami,
   c. *obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.* Planowane przedsięwzięcie położone będzie poza obszarami objętymi ochroną podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.).

W pobliżu terenu przedsięwzięcia (w obszarze do 5 km) zlokalizowany jest rezerwat przyrody Polesie Konstantynowskie w odległości ok. 2,95 km. Najbliżej położony obszar należący do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 to specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą PLH100022 w odległości ok. 14,96 km. Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na odległość, skalę, rodzaj, charakterystykę, oraz krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym na obszary Natura 2000. Teren objęty inwestycją nie wykazuje także istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych siedlisk i gatunków roślin, zwierząt i grzybów, korytarzy ekologicznych. Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się w obszarze korytarza ekologicznego.

   d. *ochronę prawną ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 840). Teren inwestycji znajduje się na obszarze zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków jako obszar historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego, pod nazwą „Dzielnica Prządków Lnu" na obszarze tzw. strefy K (większość obszaru inwestycji) oraz strefy C (ułamek obszaru inwestycji).

3. **Rodzaj i skalę możliwego oddziaływania wynikające z:**

a. *zasięgu oddziaływania - obszaru geograficznego i liczby ludności, na która przedsięwzięcie może oddziaływać;* jak wynika z treści karty informacyjnej przedsięwzięcia, zasięg przestrzenny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia będzie miał zasięg lokalny, mało znaczący i odwracalny,
b. *transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze;* położenie obiektu wyklucza jego transgraniczne oddziaływanie na środowisko,
c. *wielkości i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej;* informacje zawarte w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia pozwalają wykluczyć możliwość wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności i nie przewiduje się, że eksploatacja obiektów spowoduje znaczne obciążenia infrastruktury technicznej,
d. *prawdopodobieństwa oddziaływania; oddziaływania w fazie budowy będą związane z krótkotrwałą emisją hałasu do środowiska, emisją zanieczyszczeń do powietrza, wytwarzaniem odpadów.* Zarówno oddziaływanie obiektu w fazie jego budowy jaki i eksploatacji nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy teren leży w zasięgu GZWP o nr 401 - Zbiornik Niecka Łódzka. W związku z art. 63 ust. 1 pkt 2 lit k ustawy ooś ustalono, że według charakterystyki Jednolitych Części Wód Pod Jemnych (JCWPd) planowane przedsięwzięcie znajduje się w granicach JCWPd o kodzie PLGW60 072, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych nie jest zagrożona. Jednocześnie planowana inwestycja zlokalizowana będzie w regionie wodnym Warty, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Jasień o kodzie PLRW60001718321 89. JCWP posiada status silnie zmienionej części wód o złym stanie. Jest ona niemonitorowana i jest określona jako „zagrożona" nieosiągnięciem celów środowiskowych. Dla omawianej JCWP przedłużono termin osiągnięcia celu środowiskowego e względu na brak możliwości technicznych. W programie działań zaplanowano m.in. działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej.

Eksploatacja projektowanego przedsięwzięcia, przy założeniach przyjętych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności. Ponadto, stwierdza się brak transgranicznego oddziaływania na środowisko z uwagi na położenie inwestycji w centralnej Polsce. W przypadku omawianego przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.

Przedsięwzięcie ze względu na charakter i skalę nie należy do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko wystąpienia poważnej awarii, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. *w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej* (Dz. U. z 2016 r., poz.138).

Biorąc powyższe pod uwagę oraz:

- opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu w której to stwierdził cyt. *(...) Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz przy założeniu realizacji określonych w sentencji warunków stwierdza się brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdza się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, na realizację celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry", przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 201:6 r. poz. 1967). Wobec powyższego uzasadnienia orzeczono jak w sentencji."*
- opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi w której to stwierdził cyt. *(...) Z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi po przeanalizowaniu całości sprawy nie widzi przeciwskazań do realizacji przedsięwzięcia, gdyż istnieje możliwość zarówno na etapie budowy jak i podczas eksploatacji ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi"*
- stanowisko RDOŚ w Łodzi, w którym cyt. *„Po przeprowadzonej analizie przedłożonych materiałów oraz biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi uznał za zasadne odstąpienie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko"*

oraz dodatkowo kryteria określone w ustawie *OOŚ*, dotyczące rodzaju, charakteru, usytuowania i skali oddziaływania inwestycji na środowisko, organ prowadzący postępowanie stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia (w wariancie inwestorskim) polegającego na budowie garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami) na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalno-usługowych wraz z uzbrojeniem terenu i instalacjami wewnętrznymi i zjazdami w Łodzi przy Alei Marszałka Piłsudskiego 22 (działki nr ew. 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, 427/8, 427/16 w obrębie S-6, tym samym określił istotne warunki oraz wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 i ust. 4 ustawy *OOŚ* decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust.1, oraz zgłoszenia o którym mowa w ust.1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji,

stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Zgodnie również z art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy *OOŚ* wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2351 ze zmianami). W art. 72 ust. 2 ww. ustawy ustawodawca przewidział odstępstwa od tej zasady. Według art. 72 ust. 2 pkt 1a, wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stosuje się m.in. w przypadku zmiany decyzji, o których mowa w ust. 1 pkt 1, a więc decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, polegających na zmianie zatwierdzonego projektu budowlanego dotyczącej charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, w szczególności: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji, oraz charakterystycznych parametrów drogi w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego – które, co ważne nie spowodują zmian uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Oznacza to, że zmiana uprzednio wydanego pozwolenia na budowę dotycząca charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, jest dopuszczalna bez uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o ile nie dojdzie do zmian uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Biorąc powyższe pod uwagę istotne jest to, aby zmiana charakterystycznego parametru nie wpłynęła na zmianę uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Niniejsza decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa warunki realizacji przedsięwzięcia, ale i warunki jego późniejszej eksploatacji, co zostało wskazane powyżej. Art. 136a ustawy OOŚ wskazuje, że jeżeli przedsięwzięcie jest realizowane lub zrealizowane, a podmiot w związku z realizacją, eksploatacją lub likwidacją tego przedsięwzięcia narusza warunki, wymogi oraz obowiązki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b w zakresie fazy realizacji, lit. e oraz pkt 2 i 5 OOŚ, określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, podlega administracyjnej karze pieniężnej, tj. karze w wysokości od 5000 zł do 1 000 000 zł. Karę pieniężną, w drodze decyzji, wymierza Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Łodzi, biorąc pod uwagę liczbę i wagę stwierdzonych naruszeń, co wynika wprost z ww. art. 136a ust. 3 ww. ustawy OOŚ. Powyższe podyktowane jest również treścią art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 1991r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1070 ze zmianami) z którego wynika, iż do zadań Inspekcji Ochrony Środowiska należy wykonywanie zadań określonych w ustawie OOŚ.

Pouczenie

Od decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, wniesione za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania. W przypadku zrzeczenia się w formie oświadczenia prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

z upoważnienia
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI

Dyrektor Wydziału
Ochrony Środowiska i Rolnictwa
Urzędu Miasta Łodzi

Otrzymują:

- **pełnomocnik (dane w aktach sprawy)**
  Prime Lodz 1 Sp. z o.o. z siedzibą
  w Warszawie przy ul. Rondo Ignacego Daszyńskiego 1
- **Strony postępowania na podstawie 49 KPA**

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi
   ul. Traugutta 25
   90-113 Łódź
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi
   ul. Przybyszewskiego 10
   93-189 Łódź
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
   Zarząd Zlewni w Sieradzu
   Plac Wojewódzki 1
   98-200 Sieradz

GŁÓWNY SPECJALISTA

Decyzja ostateczna
od dnia 07.09.2022 r.

Decyzja zawiera 21 stron.

Za wydanie niniejszej decyzji pobrano opłatę skarbową w wysokości 205 PLN (słownie złotych: dwieście pięć), którą wniesiono na konto nr 08 1560 0013 2025 0305 5133 0016. Polecenie przelewu znajduje się w aktach sprawy.

Sprawę prowadzi: główny specjalista

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 Ekologii i Klimatu
Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa
92-326 Łódź, al. marsz. J. Piłsudskiego 100
tel.(042) 6384711
fax.(042) 6384747

Załącznik do decyzji z dnia 10.08.2022r.

65/U/2022
10.08.2022r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

polegającego na budowie garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami) na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalno-usługowych wraz z uzbrojeniem terenu i instalacjami wewnętrznymi i zjazdami w Łodzi przy Alei Marszałka Piłsudskiego 22 (działki nr ew. 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, 427/8, 427/16 w obrębie S-6, sporządzona na podstawie art. 82 ust. 3 *ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (j.t. Dz. U. 2022r., poz. 1029 ze zm.) tj.: *charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.*

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami) na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalno-usługowych wraz z uzbrojeniem terenu i instalacjami wewnętrznymi i zjazdami w Łodzi przy Alei Marszałka Piłsudskiego 22 (działki nr ew. 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, 427/8, 427/16 w obrębie S-6 wszczęto na wniosek z dnia 14.03.2022r. – przekazanym do rozpoznania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w dniu 18.03.2022r. – pełnomocnika Prime Lodz 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo Ignacego Daszyńskiego 1.

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zmianami), tj.: „*garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a*", dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XV/635/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 16 października 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków mieszkalno-usługowych wielorodzinnych z garażami podziemnym i nadziemnymi oraz usługami, na działkach ewidencyjnych nr 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, oraz częściach działek ewid. nr 427/8 i 427/16, obręb S-6, jednostka ewidencyjna Łódź Śródmieście.

Na terenie przedsięwzięcia znajduje się 4-kondygnacyjny budynek biurowy pn. „Łódź 1", aktualnie w użytkowaniu. Planowana do zagospodarowania nieruchomość przylega bezpośrednio do pasa drogowego Al. J. Piłsudskiego. W obrębie działki i jej sąsiedztwa znajduje się pełna infrastruktura sieciowa umożliwiająca przyłączenie projektowanych budynków, a teren posiada zjazd o parametrach zjazdu publicznego.

Od strony wschodniej teren sąsiaduje aktualnie z realizowanym 7-kondygnacyjnym budynkiem biurowym pn. „React I". Od południa z drogą dojazdową równoległą do al. Piłsudskiego. Od północy i północnego-wschodu teren inwestycji sąsiaduje z pasem drogowym planowanej ulicy, zaś dalej z istniejącymi wysokimi budynkami mieszkalnymi kompleksu pn. „Ilumino" (Illumino I i Illumino II – do 17 kondygnacji nadziemnych) oraz terenem parafii Najświętszego Imienia Jezus w Łodzi. Od zachodu teren sąsiaduje z aktualnie niezabudowanym terenem dla którego wydane jest pozwolenie na budowę biurowca pod roboczą nazwą P22 (Budomal/ helamco).

Plan inwestycyjny w odniesieniu do terenu opracowania zakłada inwestycję w ramach 3 etapów. Założeniem podstawowym jest realizacja etapu I przy jednoczesnym utrzymaniu użytkowania budynku biurowego Łódź 1.

- Pierwszy etap polega na realizacji budynku A umiejscowionego na obszarze istniejącego parkingu budynku biurowego. Budynek A będzie miał zapewniony dostęp pieszy poprzez ciąg pieszo-jezdny biegnący wzdłuż wschodniej granicy terenu. Ten ciąg pieszo-jezdny służył będzie również jako droga pożarowa chroniąca dłuższą elewację budynku A. Obsługa samochodów parkingowa planowana jest poprzez istniejący zjazd na teren inwestycji przebiegając po stronie północnej budynku Łódź 1, a następnie do budowli rozdzielającej ruch na 3 kondygnacje parkingowe (odrębne parkingi (kondygnacje 1, 2 i -1). Budowla będzie niezależną i zdylatowaną konstrukcją zawierającą zewnętrzne rampy dostępowe i docelowo ma pełnić funkcję węzła docelowo obsługującego wszystkie parkingi we wszystkich budynkach. Budowla docelowo ma obsługiwać kolejne 2 etapy inwestycji. W ramach realizacji etapu A planowane jest wykonanie utwardzeń części terenu w celu przygotowania układu komunikacyjnego pod dalszą budowę etapów II i III. Układ komunikacyjny zostanie opracowany tak, aby nie było konieczności wprowadzania zmian podczas realizacji kolejnych etapów. W budynku A projektuje się do max. 160 miejsc parkingowych umieszczonych w całości w 3 odrębnych halach garażowych. Na poziomie terenu pozostanie ok. 55 miejsc parkingowych, z czego ok. 45 to będą miejsca istniejące, zaś 10 to tymczasowe miejsca dostępne poprzez odcinek wjazdowy projektowanego ciągu pieszo-jezdnego.

- Drugi etap polega na rozbiórce istniejącego biurowca Łódź 1 i realizacji na jego miejscu budynku mieszkalno-usługowego B. Budynek B będzie styczny w zakresie 8-miu

kondygnacji mieszkalnych z budynkiem A, niemniej jednak oba budynki z punktu widzenia konstrukcyjnego stanowią dwie odrębne i niezależne części. Budynek B w zakresie dostępu pieszego obsługiwany będzie z al. Piłsudskiego, zaś w zakresie dostępu samochodowego będzie obsługiwany (podobnie jak budynek A), tj. poprzez wspólną budowlę dostępową zawierającą rampy (północna część zagospodarowania). Budynek A i B razem tworzą w rzucie kształt litery L. Na terenie pozostaje ok. 45 miejsc parkingowych wzdłuż istniejącego dojazdu do budowli z rampami dostępowymi w północnej części terenu inwestycji. W ramach budynku B dodawane są 3 kondygnacje parkingu (1 podziemna i 2 nadziemne) w formie osobnych hal garażowych mieszczące ok. 160 miejsc parkingowych.

- Trzeci etap zakłada realizację budynku C (w kształcie litery L) uzupełniającej urbanistycznie cały kompleks. Budynek ten ustawiono na 2-kondygnacyjnym „podium" mieszczącym funkcję usługową (cały front al. Piłsudskiego i fragment elewacji zachodniej) oraz parkingową nadziemną (na funkcji usługowej). W zakresie dostępu pieszego budynek C obsługiwany będzie od strony południowej (dostęp do lokali) oraz zachodniej (zaopatrzenie). Dostęp mieszkańców poprzez 2 klatki schodowe (wejścia od zachodu i północy) oraz obszerny wspólny hol windowy (dostęp od zachodu). W zakresie komunikacji samochodowej budynek będzie obsługiwany przez wspólną budowlę dostępową. Nie wyklucza się połączenia budynków B i C kilkukondygnacyjnym łącznikiem zawierającym funkcję usługową i mieszkaniową. Budynek C będzie posiadał 3 kondygnacje odrębnych hal garażowych o pojemności ok. 250 miejsc parkingowych. Po realizacji budynku C konieczne będzie usunięcie miejsc parkingowych na powierzchni lub wykonanie do max. 10 miejsc przy początkowym odcinku drogi wewnętrznej (na zachód od budynku C).

Między budynkami A, B i C na stropodachu dwukondygnacyjnego „podium" planowane jest wykonanie zielonego dziedzińca dla wspólnego użytku mieszkańców. Dachy przewiązek między budynkami jak i poszczególnych budynków planowane są jako dachy dostępne (platformy widokowe). Dachy budynków będą wykonane jako zielone w części w której będzie to możliwe technologicznie (poza obszarami zagęszczeń instalacji).

Powierzchnia terenu inwestycji – objęta wnioskiem wynosi 9 586 m^2. Zaprojektowano:

- budynki mieszkalno-usługowe o łącznej powierzchni zabudowy do 7190 m^2,
- budowę terenów utwardzonych o łącznej powierzchni zabudowy do 2148 m^2,
- tereny biologicznie czynne na gruncie oraz zielone dachy o powierzchni min. 3207 m^2.

Powierzchnia garaży wyniesie ok. 16 533 m^2. Powierzchnia wewnętrzna garaży (bez komunikacji oraz pomieszczeń technicznych – łącznia na - 1, 1, 2) wyniesie ok. 14 036 m^2.

Realizacja inwestycji powodować będzie oddziaływania charakterystyczne dla prac budowlanych i wykończeniowych. Na etapie budowy wystąpią oddziaływania z zakresu zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza, emisji hałasu, generowane będą ścieki i odpady. Nastąpią zmiany w krajobrazie, m.in. poprzez planowaną wycinkę zadrzewień oraz zmianę w istniejącej zabudowie. W karcie informacyjnej szczegółowo opisano, jakie rozwiązania zostaną zastosowane na etapie budowy, by oddziaływania te były zminimalizowane, zwłaszcza w kontekście uciążliwości dla najbliższych mieszkańców oraz oddziaływania z zakresu wpływu na środowisko gruntowo-wodne i przyrody ożywionej. Faza realizacji przedsięwzięcia

wiąże się z koniecznością zastosowania ciężkiego sprzętu budowlanego, którego praca powodować będzie emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz generowanie hałasu. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz hałasu z fazy budowy zaproponowano m.in. następujące rozwiązania: prace budowlane z użyciem ciężkiego sprzętu będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, wszelkie operacje z użyciem pojazdów i ciężkiego sprzętu budowlanego zostaną wcześniej zaplanowane, składowiska kruszyw będą zabezpieczone przed działaniem wiatru, w dni słoneczne i wietrzne stosowane będzie zraszanie składowisk kruszyw o drobnych frakcjach, mogących być źródłem wtórnego pylenia, w czasie przerw w pracy silniki używanych maszyn i urządzeń będą wyłączane, stosowany sprzęt budowlany będzie charakteryzować się dobrym stanem technicznym. Woda na etapie realizacji na cele bytowe i przemysłowe do utwardzenia betonu pobierana będzie z wodociągu miejskiego. Podczas realizacji etapu I inwestycji woda będzie pobierana z istniejącego przyłącza budynku biurowego Łódź 1, zaś w trakcie realizacji etapów II i III (po wyburzeniu budynku Łódź 1) woda będzie pobierana z przyłącza budynku A.

Ścieki bytowe powstałe na etapie realizacji odprowadzane będą do zbiorników przenośnych toalet i odbierane przez podmioty posiadające stosowne pozwolenia w zakresie gospodarki ściekowej. Podczas prowadzenia prac budowlanych miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) zostaną zlokalizowane na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo – wodne, a także zostanie wyposażone w sorbenty. Na placu budowy oraz w miejscu wykonywania zadania inwestycyjnego zostanie wydzielone miejsce do drobnych awaryjnych napraw sprzętu z uszczelnionym podłożem. Przejściowy i krótkotrwały charakter oddziaływania w fazie budowy pozwala sądzić, że prace związane z realizacją przedsięwzięcia nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko.

Realizacja przedsięwzięcia powodować będzie powstawanie odpadów w związku z prowadzeniem prac budowlanych, jak i wyburzeniowych. W wyniku prowadzenia prac powstawać mogą m.in. odpady z grupy 15 i 17. Na zapleczu budowy będą powstawały również odpady komunalne z grupy 20. Odpady wytworzone na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji gromadzone będą selektywnie w specjalnie wyznaczonych do tego celu miejscach na placu budowy. Zbieranie odpadów obywać się będzie przy wykorzystaniu odpowiednio oznakowanych pojemników i kontenerów. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Na etapie budowy źródłem emisji hałasu będzie pracujący sprzęt mechaniczny – środki transportu, maszyny budowlane itp. Emitowany hałas będzie miał charakter nieciągły, jego natężenie będzie podlegać zmianom w poszczególnych etapach budowy, w zależności od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń budowlanych w trakcie realizacji przedsięwzięcia. Ze względu na wielkość oraz charakter prac nie ma możliwości jego wyeliminowania. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania tego etapu inwestycji zostaną zaplanowane wszelkie operacje z użyciem ciężkiego sprzętu. Sprzęt stosowany w trakcie budowy będzie w dobrym stanie technicznym, prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu będą prowadzone w porze dnia, przestrzegana będzie zasada wyłączania silników w czasie przerw w pracy. Mając na uwadze, że uciążliwość ta będzie miała charakter tymczasowy, typowy dla prac budowlanych, dotyczyła będzie jedynie czasu realizacji inwestycji i ustąpi wraz z zakończeniem prac, stwierdza się, że okresowy niekorzystny wpływ na klimat akustyczny wokół prowadzonych robót będzie akceptowalny, jako tymczasowe zjawisko typowe dla każdej budowy, nie stanowiące zagrożenia.

W związku z kolizją niektórych drzew i krzewów planuje wykonać się ich wycinkę. Do usunięcia przeznaczono maksimum 35 szt. drzew oraz maksimum 93,6 m^2 krzewów. Docelową liczbę drzew i krzewów przewidzianych do wycinki na terenie inwestycji – z zastrzeżeniem pkt 21 niniejszej decyzji) oraz szczegółowy zakres kompensacji z tego tytułu zostanie określony w postępowaniu tut. organu dot. wydania zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 916). Należy w tym miejscu podkreślić, iż skład gatunkowy Inwestor dobierze adekwatnie do panujących warunków siedliskowych. Zaleca się także w części dobrać gatunki drzew i krzewów wytwarzające suche owoce, by w okresie zimy stanowiły pożywienie dla ptaków, a latem miejsca lęgowe. Nasadzenia należy wykonać zgodnie z dobrą praktyką ogrodniczą. Zapewnić późniejszą pielęgnację zieleni. Materiałem nasadzeniowym powinny być drzewa w postaci wyrośniętych, wieloletnich sadzonek. Wykorzystywane do nasadzeń rośliny winny mieć prawidłowo ukształtowany system korzeniowy oraz koronę. Sadzonki nie mogą być pokaleczone oraz posiadać oznak chorobowych.

Na etapie użytkowania budynków mieszkalnych dojdzie do niewielkiego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w zakresie emisji hałasu, nieznacznej emisji zanieczyszczeń do powietrza, powstawania odpadów oraz ścieków bytowych. Etap eksploatacji związany będzie zatem z zapotrzebowaniem na wodę do celów socjalnych, energię elektryczną dla funkcjonowania gospodarstw mieszkalnych oraz energię cieplną dla potrzeb związanych z ogrzewaniem budynków. Projektowane budynki mieszkalne podłączone zostaną do miejskiej sieci ciepłowniczej. Tym samym użytkowanie projektowanych budynków nie będzie wiązało się ze znaczną emisją zanieczyszczeń do powietrza.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia źródłem zanieczyszczenia powietrza będzie ruch pojazdów po terenie przedsięwzięcia Z kip wynika, że emisja gazów i pyłów nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

Przedsięwzięcie na etapie funkcjonowania zaopatrywane będzie w wodę z wodociągu miejskiego. Ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Przedmiotowa inwestycja nie będzie powodowała powstawania ścieków technologicznych.

Wody opadowe i roztopowe gromadzone będą w szczelnym zbiorniku buforowym wód opadowych i roztopowych. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej przez układ regulatora przepływu w taki sposób, że do natężenia napływu 60 l/s (zgodnie z promesą ZWiK w Łodzi) wody będą zrzucane bezpośrednio do miejskiej kanalizacji, zaś napływ nadmiarowy (ponad 60 l/s) będzie buforowany w szczelnym zbiorniku i zrzucany do sieci kanalizacyjnej po ustaniu opadu. Układ regulatora przepływu w sposób czysto mechaniczny zabezpieczy miejską sieć kanalizacyjną przed napływem większym niż dopuszczalny. Nadmiar wody zostanie skierowany do planowanego zbiornika buforowego na terenie inwestycji. Wysoki procent zurbanizowania terenu przedsięwzięcia uniemożliwia rozsączanie wód opadowych i roztopowych w granicach inwestycji. Założono zbiornik o pojemności podstawowej ok. 200 m^3 (oraz pojemności awaryjnej (przy pełnym napełnieniu) ok. 230 m^3).

Ścieki z odwodnień garaży przewiduje się podczyszczać przy pomocy separatorów koalescencyjnych z zintegrowanym osadnikiem. Separator zlokalizowany zostanie pod posadzką najniższej kondygnacji garażu podziemnego z dostępem obsługowym z pomieszczenia technicznego lub ponad posadzką w wydzielonym pomieszczeniu za układem

pompowym stosownie do możliwości technicznych. Zaprojektowano separatory o nominalnym przepływie wynoszącym dla:

- budynku A – 160 miejsc parkingowych Q = 1,26 l/s,
- budynku B – 160 miejsc parkingowych Q = 1,26 l/s,
- budynku C – 250 miejsc parkingowych Q = 1,976 l/s.

W trakcie funkcjonowania obiektów, ze względu na charakter projektowanych obiektów trudno jest przewidzieć wszystkie rodzaje odpadów oraz oszacować ich ilość. Przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych z grupy 20 oraz odpady z grupy 15 i 16. Powstające odpady będą segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach, a następnie będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Sposób postępowania oraz dalsze zagospodarowanie odpadów będzie zgodne z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Po zakończeniu procesu inwestycyjnego projektowane przedsięwzięcie będzie źródłem emisji hałasu w porze dziennej i nocnej. Przejazdy samochodów lekkich mieszkańców będą występowały w porze dziennej i nocnej. Docelowe rozwiązania układu komunikacyjnego wjazd /wyjazd z Al. Piłsudskiego. Samochody mieszkańców będą parkowały w halach garażowych (570 mp) oraz na miejscach parkingowych naziemnych (100 mp). Źródłami hałasu będą projektowane zewnętrzne źródła hałasu:

Obiekt	Źródło	Liczba	Wysokość npt. m	Skorygowany A poziom mocy akustycznej, dB	Czas emisji, h	
					pora dzienna	pora nocna
Budynek A	Wentylator/wyrzutnia dachowa	99	56,0	≤51,0	8,0	1,0
		44	56,0	≤56,0	8,0	1,0
		3	56,0	≤75,4	8,0	1,0
		3	56,0	≤53,0	8,0	1,0
	Wentylator/wyrzutnia ścienna	3	4,0	≤53,0	8,0	1,0
Budynek B	Wentylator/wyrzutnia dachowa	80	36,0	≤51,0	8,0	1,0
		35	36,0	≤56,0	8,0	1,0
		3	56,0	≤75,4	8,0	1,0
		3	56,0	≤53,0	8,0	1,0
	Wentylator/wyrzutnia ścienna	13	4,0	≤53,0	8,0	1,0
Budynek C	Wentylator/wyrzutnia dachowa	131	56,0	≤51,0	8,0	1,0
		58	56,0	≤56,0	8,0	1,0
		4	56,0	≤75,4	8,0	1,0
		3	56,0	≤53,0	8,0	1,0
		1	9,0	≤53,0	8,0	1,0
	Wentylator/wyrzutnia ścienna	16	4,0	≤53,0	8,0	1,0
		14	8,0	≤53,0	8,0	1,0

Ze względu na lokalizację projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnego w zasięgu akustycznego oddziaływania hałasu od Al. Piłsudskiego/ul. Sienkiewicza zobowiązuję Inwestora do uwzględnienia w projekcie architektoniczno-konstrukcyjnym wymagań akustyki budowlanej wg normy PN-B-02151-3:2015-10 Akustyka budowlana -- Ochrona przed hałasem w budynkach -- Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych;

W pobliżu terenu przedsięwzięcia (w obszarze do 5 km) zlokalizowany jest rezerwat przyrody Polesie Konstantynowskie w odległości ok. 2,95 km. Najbliżej położony obszar należący do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 to specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą PLH100022 w odległości ok. 14,96 km. Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na odległość, skalę, rodzaj, charakterystykę, oraz krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym na obszary Natura 2000. Teren objęty inwestycją nie wykazuje także istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych siedlisk i gatunków roślin, zwierząt i grzybów, korytarzy ekologicznych. Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się w obszarze korytarza ekologicznego.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków jako obszar historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego, pod nazwą „Dzielnica Prządków Lnu" na obszarze tzw. strefy K (większość obszaru inwestycji) oraz strefy C (ułamek obszaru inwestycji).

Przedmiotowy teren leży w zasięgu GZWP o nr 401 - Zbiornik Niecka Łódzka. W związku z art. 63 ust. 1 pkt 2 lit k ustawy ooś ustalono, że według charakterystyki Jednolitych Części Wód Pod Jemnych (JCWPd) planowane przedsięwzięcie znajduje się w granicach JCWPd o kodzie PLGW60 072, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych nie jest zagrożona. Jednocześnie planowana inwestycja zlokalizowana będzie w regionie wodnym Warty, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Jasień o kodzie PLRW6000171832189. JCWP posiada status silnie zmienionej części wód o złym stanie. Jest ona niemonitorowana i jest określona jako „zagrożona" nieosiągnięciem celów środowiskowych. Dla omawianej JCWP przedłużono termin osiągnięcia celu środowiskowego e względu na brak możliwości technicznych. W programie działań zaplanowano m.in. działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej.

Eksploatacja projektowanego przedsięwzięcia, przy założeniach przyjętych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności. Ponadto, stwierdza się brak transgranicznego oddziaływania na środowisko z uwagi na położenie inwestycji w centralnej Polsce. W przypadku omawianego przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.

Przedsięwzięcie ze względu na charakter i skalę nie należy do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko wystąpienia poważnej awarii, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. *w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu*

o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz.138).



ZAŁĄCZNIK NR 14

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Sygnatura akt: OKK/Upb/113/11/MP

Kraków, dnia 29 grudnia 2011 r.

DECYZJA nr

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 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),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 z późn. zm.), § 7 ust. 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) 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 z późn. zm.)

stwierdza sie. że
Pan mgr inż.arch.

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową i nadaje się

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.
Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

mgr inż.arch. Przewodniczący OKK

mgr inż.arch. V-ce Przewodnicząca OKK

mgr inż.arch. Sekretarz OKK

mgr inż.arch. Członek OKK

mgr inż.arch. Członek OKK

mgr inż.arch. Członek OKK

mgr inż.arch. Członek OKK

mgr inż.arch. Członek OKK

mgr inż.arch. Członek OKK

Otrzymują:
1. Pan
Gdy decyzja stanie się ostateczna:
2.Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
3. Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów.
4. a/a

ZAŁĄCZNIK NR 14

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. [redacted]

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

Członek czynny od: 22-02-2012 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 02-11-2022 r. Kraków.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2023 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Grzegorz Lechowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MP-1804-1168-8861-YD64-9EC3

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgowa Izbą Architektów RP.

ZAŁĄCZNIK NR 15

Warszawa, dnia 10 grudnia 2021 r. / Warsaw, December 10th 2021

PEŁNOMOCNICTWO

Działając jako osoba upoważniona do reprezentowania Spółki pod firmą PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, przy ul. RONDO IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 1, 00-843 Warszawa, NIP: 5252757389, REGON: 380833168, zwanej dalej **Spółką** wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000741543, niniejszym udzielam pełnomocnictwa:

[redacted]

PESEL [redacted]

Nr i seria dowodu osobistego: [redacted]

zam. pod adresem: [redacted]

do reprezentowania Spółki, a także składania wniosków, wyjaśnień, uzgodnień, oświadczeń i dokumentów, oraz działania w celach: uzyskania uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496 z późn. zm.) oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej z garażem podziemnym i nadziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą, **w Łodzi** pod adresem: **al. Józefa Piłsudskiego 22** zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr **432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/8, 427/12, 427/16**, obręb **S-6**, jednostka ewidencyjna **Łódź Śródmieście** i działkach sąsiednich stosownie do potrzeb.

Pełnomocnictwo jest ważne przez okres 2 lat od dnia wystawienia.
Pełnomocnictwo uprawnia do udzielania dalszych pełnomocnictw.

01.12.2021

POWER OF ATTORNEY

Acting as a person authorized to represent PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ *(limited liability company)* seated in Warsaw, at ul. RONDO IGNACEGO DASZYNSKIEGO, no. 1 St., 00-843 Warsaw, NIP [Tax ID]: 5252757389, REGON [Statistical ID]: 380833168, hereinafter referred to as the **Company** entered into the Register of Entrepreneurs of the National Court Register under KRS [National Court Registry]: 0000741543, I hereby grant a power of attorney:

[redacted]

PESEL [redacted]

ID card number and series: [redacted]

residing at: [redacted]

to represent the Company, and to submit applications, clarifications, arrangements, declarations and documents, and to act for the purposes of: obtaining a resolution on the location of residential investment and accompanying investments pursuant to of the Act of 5 July 2018 on the facilitation of the preparation and implementation of housing investments and associated investments (Journal of Laws 2018, item 1496, as amended) and obtaining a building permit decision for an project entitled: the construction of a residential and commercial development complex with an underground and above-ground garage, land development and necessary infrastructure, in Łódź at the address: **Józefa Piłsudskiego no. 22 Av.** located on plots no. **432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/8, 427/12, 427/16**, district **S-6**, registry unit **Łódź Śródmieście** and adjacent plots as appropriate.

The power of attorney is valid for 2 years from the date of issue.
The power of attorney entitles to grant further powers of attorney.

01.12.2021

[redacted]

Członek Zarządu / Board Member

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA
www.pkobp.pl • tel. 800 302 302 lub +48 (81) 535 60 60*/**
* informacje są dostępne po poprawnym zalogowaniu w serwisie telefonicznym
** opłata zgodna z taryfą operatora

Bank Polski

właściciel: **LOESCH+PARTNERZY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

data wydruku: **2022-11-14 g.21:20**

Przelew z rachunku Szczegóły transakcji zleconej do realizacji

Numer rachunku	84 1020 2906 0000 1702 0410 5508
Data waluty	2022-11-14
Data operacji	2022-11-14
Opis	Rachunek odbiorcy : 50 1240 1037 1111 0011 0925 0073 Odbiorca : URZĄD MIASTA ŁODZI DEPARTAMENT FINA NSÓW PUBLICZNYCH WYDZIAŁ FINANSOWY Tytuł : OPŁATA ZA PEŁNOMOCNICTWO - [redacted] - WNIOSEK USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
Typ transakcji	Przelew z rachunku
Kwota	-17,00 PLN

Dokument elektroniczny sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe
(Dz.U. Nr 140 z 1997 roku, poz. 939 z późniejszymi zmianami).
Nie wymaga pieczątki ani podpisu.

Skala 1:1000

MAPA NIE MOŻE SŁUŻYĆ DO CELÓW PROJEKTOWYCH

573400.00

573200.00

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
Wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej
Miejski Ośrodek Geodezji
90-113 Łódź ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1051.2014.7
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2022 -01- 14
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Z up. Prezydenta Miasta Łodzi

Kierownik Zespołu sprzedaży danych z PZG

Niniejszą mapę przygotowano w skali 1:500. Na zlecenie wnioskodawcy przetworzono do skali 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 17

ZAŁĄCZNIK NR 18

Łódź, dnia 07 stycznia 2022 r.

URZĄD MIASTA ŁODZI

Loesch+Partnerzy sp. z.o.o.
ul. Orlińskiego 3/171
31-878 Kraków
Pełnomocnik:
[redacted]

ZAŚWIADCZENIE nr DEP-ED-X.0124.1.2022

Na podstawie art. 217 § 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256) 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 2020 poz.219), w związku z § 2 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5644, z późn.zm.) zaświadczam, że inwestycja mieszkaniowa w Łodzi przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 22 obręb S-6, jednostka ewidencyjna Łódź Śródmieście na terenie działek nr ewid.: 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/8, 427/12, 427/16 znajduje się w odległości nie większej niż 750 m od Szkoły Podstawowej nr 14 w Łodzi przy ul. Wigury 8/10, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

[redacted]

z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi
p.o. Dyrektora Wydziału Edukacji
[redacted]

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

ZWIK ŁÓDŹ
Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
ul. Wierzbowa 52
90-133 Łódź
www.zwik.lodz.pl
telefon alarmowy: 994

tel.: (42) 679 00 00 fax: (42) 678 87 61
e-mail: kancelaria@zwik.lodz.pl
Biuro Obsługi Klienta
tel.: (42) 677 84 30/31
e-mail: bok@zwik.lodz.pl

Łódź, dn. 06.04.2022r.

WTT.424.706.2022/W/BM

ZAŁĄCZNIK NR 19

Prime Lodz 1 Sp. z o.o.
ul. Rondo Ignacego Daszyńskiego 1
00-843 Warszawa

[redacted]

Adres do korespondencji:

[redacted]

Dotyczy: **możliwości rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej budynków A, B i C mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi i nadziemnymi projektowanymi na dz. nr 432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/8, 427/12, 427/16 (obr. S-6) przy al. Piłsudskiego 22 w Łodzi**

W odpowiedzi na pismo w sprawie jw. informujemy, że posesja przy al. Piłsudskiego 22 zaopatrywana jest w wodę i odprowadza ścieki poprzez nw. przyłącza:

A. wodociągowe Ø150mm (L=6,55m, rok bud. 2005, mat: PEHD, w eksploatacji odbiorcy Usług) przyłączone do miejskiej sieci wodociągowej Ø250mm (nr arch. 103-3781, nr inw. B-28108) w al. Piłsudskiego;
B. kanalizacyjne d=0,30m (L=28,0m – licząc od miejsca włączenia do sieci, rok bud.2005, w eksploatacji odbiorcy Usług) zlokalizowane na dz. nr432/36. Przyłącze włączone jest do kanału ogólnospławnego D=0,30m (nr arch.203-218, nr inw. B-561/29) w ul. Sienkiewicza. Z mapy sytuacyjnej wynika, że w/w przyłącze obsługuje również dz. nr 431/4.

Jednocześnie informujemy, że:

- dla magistrali wodociągowej Ø600mm (nr arch. 103-3724, nr inw. B-28107) w al. Piłsudskiego obowiązują pasy ochronne o szerokości po 8,0 m po obu stronach przewodu licząc od jego osi;
- dla wodociągu Ø250 mm (nr arch. 103-4703, nr inw. B-41326) w al. Piłsudskiego obowiązują pasy ochronne o szerokości po 3,0 m po obu stronach przewodu licząc od jego osi;
- ograniczenia wynikające z konieczności zachowania w/w pasów zostały określone w wytycznych zamieszczonych na naszej stronie internetowej www.zwik.lodz.pl
- na prowadzenie prac i lokalizacje przewodów na terenie nie będącym własnością Inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela terenu.

ZAŁĄCZNIK NR 19

Biorąc pod uwagę załączoną do wniosku mapę przedstawiającą koncepcję zagospodarowania terenu wraz z propozycją rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej każdego z projektowanych budynków informujemy, że istnieje możliwość:

I. Dla bud. A

1. Przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej ø250mm (nr arch. 103-4703, nr inw. B-41326) w al. Piłsudskiego zgodnie z Państwa propozycją.
2. Poboru wody do celów:
   - bytowo-gospodarczych oraz prowadzenia działalności gospodarczej w wymaganej łącznej ilości $Q_{śr.\ dobowe}$=130,4m^3/d, $Q_{max.\ godz.}$=17,65m^3/h;
   - wewnętrznej ochrony ppoż. w maksymalnej ilości 10,0dm^3/s. Zewnętrzna ochrona p.poż. w maksymalnej ilości 20dm^3/s może być realizowana w oparciu o usytuowane na miejskiej sieci wodociągowej al. Piłsudskiego.
3. Rozbudowy wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w oparciu o istniejące przyłącze kanalizacyjne wymienione w pkt. B zgodnie z Państwa propozycją. Przepompownie i rurociągi tłoczne na instalacji wewnętrznej pozostaną w eksploatacji Inwestora.
4. Oodprowadzania ścieków w ilości równej ilości pobranej wody w oparciu o przyłącze opisane w pkt. B.

Nie wyrażamy zgody na oprowadzenie wód opadowych z terenu budynku opisanego jako A do wybudowanego dla potrzeb posesji przy al. Piłsudskiego 24 kanału deszczowego D=0,3m (nr proj. 202-8147, 8431) zlokalizowanego na terenie dz. nr 427/15 (droga dojazdowa) z uwagi na fakt, że zlewnia w/w kanału nie obejmuje terenu inwestycji.

II. Dla bud. B

1. Przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej ø250mm (nr arch. 103-3781, nr inw. B-28108) w al. Piłsudskiego zgodnie z Państwa propozycją.
2. Poboru wody do celów:
   - bytowo-gospodarczych oraz prowadzenia działalności gospodarczej w wymaganej łącznej ilości $Q_{śr.\ dobowe}$=104,8m^3/d, $Q_{max.\ godz.}$=14,19m^3/h;
   - wewnętrznej ochrony ppoż. w maksymalnej ilości 10,0dm^3/s. Zewnętrzna ochrona p.poż. w maksymalnej ilości 20dm^3/s może być realizowana w oparciu o usytuowane na miejskiej sieci wodociągowej al. Piłsudskiego.
3. Przyłączenia do wybudowanej dla potrzeb posesji przy al. Piłsudskiego 24 miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej D=0,3 mm (nr proj. 202-8139, 8171) w al. Piłsudskiego. Powyższe będzie możliwe pod warunkiem:
   - zachowania minimalnej odległość 2,5m między zewnętrzną ścianą rury ochronnej na projektowanej instalacji a zewnętrzną ścianą istniejącej sieci wodociągowej ø250mm w al. Piłsudskiego. Przyłączem będzie odcinek od miejsca włączenia do studni na w/w kanale do pierwszej studni usytuowanej na załamaniu trasy;
   - pomiędzy istniejącym a projektowanym włączeniem do studni na sieci należy zachować kąt minimum 45°;
   - uzyskania zgody Zarządcy Drogi na takie rozwiązanie.

   Uruchomienie przyłącza kanalizacji sanitarnej będzie możliwe po przekazaniu do eksploatacji ZWiK Sp. z o.o. w/w kanału.
4. Oodprowadzania ścieków w ilości równej ilości pobranej wody do w/w sieci.

Nie wyrażamy zgody na odprowadzenie wód opadowych z terenu budynku opisanego jako B do w/w kanału ogólnospławnego D=0,3 mm w al. Piłsudskiego z uwagi na fakt, że zlewnia w/w kanału nie obejmuje terenu inwestycji.

III. Dla bud. C

1. Przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej ø250mm (nr arch. 103-3781, nr inw. B-28108) w al. Piłsudskiego zgodnie z Państwa propozycją. Jednocześnie informujemy, że na dz. nr 432/38 (na której planowana jest budowa bud. opisanego jako C) zlokalizowane jest przyłącze wodociągowe opisane w pkt. A. Istnieje możliwość rozbudowy instalacji wewnętrznej dla potrzeb budynku C w oparciu o to przyłącze. W przypadku gdy przyłącze nie zostanie wykorzystane należy je zlikwidować.
2. Poboru wody do celów:
   - bytowo-gospodarczych oraz prowadzenia działalności gospodarczej w wymaganej łącznej ilości $Q_{śr.\ dobowe}$=179,2,8m^3/d, $Q_{max.\ godz.}$=24,26m^3/h;
   - wewnętrznej ochrony ppoż. w maksymalnej ilości 10,0dm^3/s. Zewnętrzna ochrona p.poż. w maksymalnej ilości 20dm^3/s może być realizowana w oparciu o usytuowane na miejskiej sieci wodociągowej al. Piłsudskiego.
3. Rozbudowy wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w oparciu o istniejące przyłącze kanalizacyjne wymienione w pkt. B zgodnie z Państwa propozycją.
4. Odprowadzania ścieków w ilości równej ilości pobranej wody w oparciu o przyłącze opisane w pkt. B.

Ponadto informujemy, że:

- istnieje możliwość odprowadzanie wód opadowych z terenu całej inwestycji (bud. A, B, C) w maksymalnej ilości 60dm^3/s w oparciu o:
  - kanał ogólnospławny D=0,30m (nr arch. 203-218, nr inw. B-561/29) w ul. Sienkiewicza poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne wymienione w pkt. B oraz
  - kanał deszczowy D=0,40m w al. Piłsudskiego przebudowany zgodnie z projektem nr 202-8360. Uruchomienie przyłącza kanalizacji deszczowej będzie możliwe po przekazaniu do eksploatacji ZWiK Sp. z o. o. w/w kanału. Do kanału w al. Piłsudskiego należy odprowadzić większość wód opadowych.
- Pozostałą ilość wód opadowych należy zretencjonować na terenie nieruchomości i odprowadzić do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarować na terenie posesji;
- w al. Piłsudskiego zlokalizowany jest kanał deszczowy D=0,30m (nr arch. 208-685), który nie znajduje się w eksploatacji ZWiK. Właścicielem sieci kanalizacji deszczowej jest Miasto Łódź. W/w kanał został zgłoszony do ujawnienia. Możliwość wydania warunków przyłączenia do w/w kanału zaistnieje po ujawnieniu sieci lub uzyskania zgody Urzędu Miasta Łodzi na przyłączenie planowanej inwestycji do kanału w al. Piłsudskiego przed zakończeniem procedury ujawnienia.
- w przypadku gdy przepustowość istniejącego przyłącza kanalizacyjnego nie będzie wystarczająca dopuszczamy możliwość jego przebudowy;

Na przyłączenie do miejskiej sieci wod. i kan. 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 o wydanie warunków przyłaczenia należy załączyć:

- plan zabudowy lub szkic sytuacyjny, określający usytuowanie przyłączy w stosunku do istniejącej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej oraz innych obiektów i sieci uzbrojenia terenu;
- bilans ścieków i wód opadowych dla każdego z przyłączy kan., które będą obsługiwały teren inwestycji.

Na rozbudowę instalacji wod. i kan., likwidację lub przebudowę przyłączy należy uzyskać od ZWiK Sp. z o.o. zgodę. Do wniosku o wyrażenie zgody należy załączyć:

- wypełnione oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem objętym wnioskiem;
- zgodę właściciela terenu na którym zlokalizowane jest przyłącze oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania tym terenem wypełnione przez podmiot/osobę wydającą zgodę.

Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem dostępne jest w Biurze Obsługi Klienta (Łódź, ul. Wierzbowa 52) lub na naszej stronie internetowej www.zwik.lodz.pl, a w przypadku osoby korzystającej z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym opis statusu prawnego wnioskodawcy w stosunku do nieruchomości.

[redacted]

Sprawę prowadziła:

[redacted]

PROKURENT
Dyrektor ds. Technicznych

[redacted]

Otrzymuje:
1. Adresat
2. aa WTT

Administratorem danych osobowych jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., z siedzibą w Łodzi. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych prosimy o kontakt z Inspektorem Ochrony Danych, e-mail: iod@zwik.lodz.pl. Dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji wniosku (art. 6 ust. 1 lit. (b) RODO) oraz dla celów archiwalnych i statystycznych (art. 6 ust. 1 lit. (c, f) RODO). Dane osobowe będą przetwarzane przez okres realizacji wniosku, a po zakończeniu przez czas związany z wygaśnięciem wzajemnych roszczeń związanych z jego realizacją oraz przez czas wynikający z obowiązujących przepisów prawa m.in. przepisami podatkowymi, sprawozdawczości finansowej. Następnie wniosek, wraz z dokumentami wytworzonymi na potrzeby jego realizacji, będzie przechowywany w archiwum Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Odbiorcami danych osobowych są podmioty przetwarzające dane osobowe na zlecenie Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Jest to m.in. Łódzka Spółka Infrastrukturalna Sp. z o.o., podmioty zewnętrzne dostarczające i wspierające systemy informatyczne, a także inne podmioty świadczące usługi związane z bieżącą działalnością Administratora. Przekazanie danych następuje wyłącznie na mocy stosownych umów powierzenia przetwarzania danych osobowych. Dane osobowe mogą również być udostępnione podmiotom uprawnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa lub na podstawie prawnie uzasadnionego interesu Administratora. Ma Pani/Pan prawo żądania dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo wniesienia sprzeciwu. Posiada Pani/Pan prawo do wniesienia skargi, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych narusza przepisy r.o.d.o. Skargę należy wnieść do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne w celu realizacji wniosku.
Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych na stronie http://bip.zwik.lodz.pl/artykuly/168/rodo-w-zwik-sp-z-o-o

ZAŁĄCZNIK NR 20

VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A. Zakład Sieci Cieplnej 92-550 Łódź, ul. J. Andrzejewskiej 5 Bud. E, Tel. 675-45-00	**WARUNKI PRZYŁĄCZENIA do sieci ciepłowniczej**	WPo **NR 110/22**

A	**Informacje dotyczące podłączanego obiektu**					
1	Nazwa obiektu:	3 projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi				
2	Adres:	Al. Piłsudskiego 22				
3	Inwestor (przyłącza):	Veolia Energia Łódź S.A.				
4	Zapotrzebowanie mocy:	- bud. A -	- bud. B -	- bud. C -		
	-Centralne ogrzewanie:	760,0	800,0	1370,0	kW	
	-Ciepła woda użytkowa Q_{zam}/Q_{max}:	171,0/310,9	220,0/400,0	270,0/490,9	kW	
	-Wentylacja:	-	-	-	kW	
	-Technologia:	-	-	-	kW	
	RAZEM:	**931,0**	**1020,0**	**1640,0**	kW	
	OGÓŁEM:		**3591,0**		kW	

B	**Techniczne dane wyjściowe do projektowania**				
1	**Przyłącza:**				
a	Czynnik grzewczy:	Woda gorąca			
b	Parametry czynnika grzewczego:				
	-Temperatury w sezonie grzewczym:	120 / 65			°C
	-Temperatury poza sezonem grzewczym:	70 / 25			°C
	-Ciśnienie zasilania w miejscu podłączenia:	1,1220**			MPa
	-Ciśnienie powrotu w miejscu podłączenia:	0,4957**			MPa
	-Maksymalne nieprzekraczalne ciśnienie zasilania:	1,6			MPa
	-Całkowite obliczeniowe natężenie przepływu czynnika grzewczego w sezonie grzewczym:	15,15	16,71	26,58	t/h
	-Całkowite obliczeniowe natężenie przepływu czynnika grzewczego poza sezonem grzewczym:	5,94	7,64	9,38	t/h
c	Punkt podłączenia:	Zaślepione odbicie 2xDn200mm na kierunku południowym w komorze K-313/15 (dok. arch. ZSC nr 10765/1).			
d	Zalecenia dodatkowe:				

- zaprojektować włączenie w istniejące rurociągi 2xDn200mm poprzez demontaż zaślepek.
- w komorze ciepłowniczej K-313/15 zaprojektować na kierunku podłączanych budynków nową armaturę odcinającą oraz wspólny zawór ZRC wraz z niezbędną armaturą. Dobór nowego ZRC wykonać na podstawie danych zawartych w Warunkach Technicznych NR 111/22. Istniejące odbicie 2xDn65mm na kierunku północnym zostanie przeznaczone do zaślepienia wraz z zaprzestaniem dostaw ciepła dla istniejącego budynku przy Al. Piłsudskiego 22 (szczegół rozwiązań projektowych zaślepienia odbicia przedstawić w dokumentacji projektowej).
- zaprojektować sieć ciepłowniczą oraz przyłącza ciepłownicze od miejsca włączenia do pomieszczeń węzłów podłączanych budynków o średnicach wynikających z zapotrzebowania mocy cieplnej podłączanych obiektów.
- w dokumentacji technicznej sieci i przyłączy wykonać obliczenia hydrauliczne i określić rzeczywiste ciśnienie w węzłach podłączanych budynków.
- sieć i przyłącza projektować w technologii rur preizolowanych w terenie i tradycyjnej w budynkach.
- przebieg sieci ciepłowniczej, przyłączy oraz rozwiązania techn. podlegają uzgodnieniu z Veolia Energia Łódź S.A. i na Naradach Koordynacyjnych u Starosty.
- układy alarmowe projektować w uzgodnieniu z Rejonem Eksploatacyjnym Nr 1.
- rozwiązania techniczne winny być zgodne z aktualnie obowiązującymi normami oraz wymaganiami do projektowania sieci ciepłowniczych dla łódzkiego systemu ciepłowniczego.

2	**Węzła cieplnego:**		
a	Parametry czynnika grzewczego:		
	-Temperatury w sezonie grzewczym:	120 / t_p z inst. ≤ 75*	°C
	-Temperatury poza sezonem grzewczym:	70 / 25	°C
	*Temperatura powrotu wody sieciowej przyjmować w zależności od temperatury powrotu wody instalacyjnej jednak nie wyższą niż 75°C		
b	Urządzenie regulujące natężenie przepływu nośnika ciepła:	Zawory balansujące	
c	Miejsce zainstalowania urządzenia regulującego natężenie przepływu nośnika ciepła:	Na rurociągu zasilającym i powrotnym	
d	Miejsce zainstalowania układu pomiarowo - rozliczeniowego:	Na rurociągu powrotnym	
e	Miejsce rozgraniczenia własności instalacji i urządzeń w węźle cieplnym między Dostawca - Odbiorca:	Pierwsze zawory odcinające w węźle cieplnym. Veolia Energia Łódź S.A. dostarcza układ pomiarowy oraz wodomierz wody uzupełniającej.	
f	Miejsce rozgraniczenia eksploatacji instalacji i urządzeń w węźle cieplnym:	Wg ustaleń odrębnej umowy eksploatacyjnej podpisanej między Dostawcą a Odbiorcą ciepła	

-verte-

g	Zalecenia dodatkowe:	W węzłach cieplnych projektować: • wysokosprawne płytowe wymienniki ciepła. • węzły c.w.u. projektować w układzie równoległym – wymiennik jednostopniowy. • ultradźwiękowe liczniki ciepła z podłączeniem do układu telemetrycznego stosowanego w Veolia Energia Łódź S.A. • automatykę c.o. – pogodową, c.w.u.- temperaturową. • **zakres dostawy i eksploatacji urządzeń automatycznej regulacji – wg umowy przyłączeniowej.** • napełnianie zładu inst. wewn. c.o. projektować z sieci wody powrotnej z pomiarem ilości pobranej wody (nie dotyczy instalacji wykonanej z elementami z aluminium). • dwa zawory balansujące (zawór różnicy ciśnień zostanie zamontowany w K-313/15). • prędkość przepływu na wylocie z zaworu regulacyjnego nie powinna przekraczać 3 m/s. • dobór urządzeń w węźle cieplnym winien zapewniać otrzymywanie parametrów pracy węzła zgodnych z tabelą regulacyjną, która stanowi załącznik do umowy. • rozwiązania techniczne winny być zgodne z aktualnie obowiązującymi „Wytycznymi doboru i stosowania urządzeń oraz układów automatycznej regulacji węzłów cieplnych w łódzkim systemie ciepłowniczym". • dokumentacja węzła podlega uzgodnieniu w Veolia Energia Łódź S.A. • odpis niniejszych warunków techn. zasilania należy załączyć do projektu przedstawionego do uzgodnienia. • instalacja wewnętrzna winna być zaprojektowana zgodnie z wytycznymi COBRTI „INSTAL". • całość robót związanych z realizacją węzła cieplnego finansuje Odbiorca ciepła.
C	**Termin rozpoczęcia dostawy ciepła:** **(zgodnie z wnioskiem o przyłączenie)**	Bud. A, B i C – 2024 r. ..... (dzień, miesiąc, rok)
D	**Integralną część niniejszych Warunków Przyłączenia stanowią:**	- Tabele regulacyjne - Umowa o Przyłączenie
E	**Termin ważności Warunków Przyłączenia:**	31.03.2024 r. ..... (dzień, miesiąc, rok)
F	**Podpisy**	
1	**Przedstawiciel inwestora:**	**Zakład Sieci Cieplnej:**
2	Proces w zakresie obsługi Klienta przebiega Prawidłowo / nieprawidłowo* Uwagi w Załączniku nr1 do Warunków Przyłączenia *niepotrzebne skreślić ..... (imię i nazwisko - potwierdzenie odbioru)	Wystawił: Dział Dyspozycji Ruchu Sieci Cieplnej Specjalista [redacted] ..... Upoważniony do wystawiania Warunków Przyłączenia Zatwierdził: p.o. Kierownika Działu Dział Dyspozycji Ruchu Sieci Cieplnej CD [redacted] ..... Upoważniony do zatwierdzania Warunków Przyłączenia
G	**Data wystawienia Warunków Przyłączenia:**	31.03.2022 r. ..... (dzień, miesiąc, rok)

Uwaga:

Do niniejszych „Warunków Przyłączenia" załącza się projekt „Umowy o Przyłączenie", po zapoznaniu się z którym, Odbiorca winien telefonicznie [redacted] ustalić termin zgłoszenia się do ZSC przy ul. J. Andrzejewskiej 5 bud. E, celem zawarcia „Umowy o Przyłączenie" określającej obowiązki stron oraz szczegółowe terminy realizacji inwestycji. Warunkiem uzgodnienia dokumentacji technicznej jest podpisanie z VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A. „Umowy o Przyłączenie".

Przy wykonywaniu projektu węzła powyższe wartości zapotrzebowania ciepła projektant powinien potwierdzić w notatce spisanej z odbiorcą ciepła. Wszelkie wątpliwości wynikłe w trakcie projektowania należy zgłosić do Działu Dyspozycji Ruchu Sieci Cieplnej, ul. J. Andrzejewskiej 5, [redacted]

Po wykonaniu i uzgodnieniu projektu węzła Projektant lub Odbiorca ciepła, zgodnie z zapisami w umowie o przyłączenie do sieci ciepłowniczej §3 ust.1 winien niezwłocznie przekazać informację do właściwego Rejonu Eksploatacyjnego o konieczności zakupu licznika ciepła.

Przy projektowaniu sieci i przyłącza w przypadku występowania wysokiego poziomu wód gruntowych na połączeniach rur preizolowanych stosować mufy zgrzewane elektrycznie.

**** Podane w Warunkach ciśnienia występują na sieci magistralnej przed projektowanym zaworem ZRC w K-313/15. W obliczeniach należy uwzględnić nastawy ciśnienia dyspozycyjnego za ZRC zgodnie z Warunkami Technicznymi NR 111/22.**

PGE Dystrybucja S.A.

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.old@pgedystrybucja.pl

0 [illegible] 2022
Łódź, 03-03-2022 r.
22-D7/WZD/00118/SL
4747/22

ZAŁĄCZNIK NR 21

PRIME LODZ 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Warszawa
Rondo Ignacego Daszyńskiego 1
00-843 Warszawa

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

W odpowiedzi na wniosek z dnia 01-03-2022 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla:
Nazwa obiektu: Zespół budynków mieszkalno - usługowych wraz z garażem podziemnym i nadziemnym,
Lokalizacja obiektu: miejscowość Łódź-Śródmieście, al. marsz. Józefa Piłsudskiego 22, nr działki: 432/35, 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/8, 427/12, 427/16,
Moc przyłączeniowa: 2300,00 kW,
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. Oddział Łódź, Rejon Energetyczny Łódź, kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia,
- wybudowaniu linii zasilających średniego napięcia,
- odpowiedniej ilości stacji transformatorowych SN/nN,
- linii zasilających 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.

Z poważaniem

Wydział Przyłączania i Rozwoju
[redacted]

Do wiadomości:
1. RP

Orange Polska S.A.
Domena Hurt
Zarządzanie Zasobami Sieci i IT,
Dział Zarządzania Zasobami Infrastruktury
i Obsługi Klienta w Łodzi
ul. Michała Bałuckiego 10/12, 93-273 Łódź

Prime Lodz 1 Sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie
ul. Rondo Ignacego Daszyńskiego 1
00-843 Warszawa

Łódź, 6 kwiecień 2022r.

Numer pisma: TTISILU/ASK.213-10688/22
Temat: Techniczne warunki nawiązania do sieci telekomunikacyjnej 3 budynków mieszkalno-usługowych w m. Łódź Al. Piłsudskiego 22.

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na Państwa pismo informujemy, że celem nawiązania w/w obiektu do sieci telekomunikacyjnej należy zaprojektować:
- przyłącza teletechniczne od studni kablowych OPL o nr: LD-C101/1 przy Al. Piłsudskiego 22 oraz LK-A46/2 przy Al. Piłsudskiego 22-24.

Niniejsze warunki wydaje się dla celów projektowych i nie stanowią one zobowiązania Orange Polska S.A do wykonania przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej. Przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej może być zrealizowane wyłącznie na podstawie wcześniej zawartej umowy o świadczenie usług przez Orange Polska S.A.

Jeżeli inwestor zainteresowany jest korzystaniem z usług Orange Polska S.A., to informację w tej sprawie może uzyskać w Dostarczaniu Rozwiązań dla Biznesu Wydziale Zarządzania Inwestycjami i Rozwojem Infrastruktury,

e-mail: Inwestycjedeweloperskie@orange.com

W przypadku realizacji prac projektowych przez Klienta należy projektowane trasy i lokalizacje urządzeń telekomunikacyjnych uzgodnić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a następnie wraz z projektem wykonawczym złożyć do uzgodnienia i zatwierdzenia przez Zarządzanie Zasobami Sieci i IT , Dział Zarządzania Zasobami Infrastruktury i Obsługi Klienta w Łodzi.

Warunki korzystania z kanalizacji teletechnicznej Orange Polska S.A. uregulowane zostaną w odrębnej umowie.

Szczegółowe dane techniczne zostaną udzielone w Dziale Zarządzania Zasobami Infrastruktury i Obsługi Klienta w Łodzi przy ul. Michała Bałuckiego 10/12

Wewnętrzne instalacje telefoniczne w planowanych obiektach, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690) z późniejszymi zmianami, należy wybudować w ramach własnej inwestycji. Sieć wewnętrzna, powinna być sprowadzona do punktu styku z zaprojektowanym przyłączem zewnętrznym. Musi spełniać przepisy techniczno - budowlane i wymagania

UKE, dotyczące minimalnej przepływności łączy. Należy ją zrealizować z zastosowaniem kabli teleinformatycznych.

Przed rozpoczęciem prac przy i na urządzeniach telekomunikacyjnych Inwestor ma obowiązek pisemnie wystąpić, przynajmniej z 14 dniowym wyprzedzeniem, o przekazanie placu budowy oraz o wyznaczenie przedstawiciela OPL celem sprawowania nadzoru nad prowadzonymi pracami i ochroną infrastruktury teletechnicznej. Pismo należy kierować na poniższy adres:

Orange Polska S.A.

Obsługa Techniczna Klienta Południe

Wydział Utrzymania Usług i Infrastruktury

ul. Głęboka 4/12, 92-331 Łódź

e-mail:

UWAGA:

Informujemy, że w obszarze działań inwestycyjnych mogą znajdować się elementy infrastruktury telekomunikacyjnej (kable szafy, puszki) będące pod napięciem niebezpiecznym. Elementy te oznaczone są przywieszkami koloru czerwonego, zawierającymi informację o występowaniu napięcia niebezpiecznego. W dokumentacji projektowej należy umieścić Informację o możliwości występowania na trasie/w relacji projektowanego zasobu, elementów infrastruktury z napięciami niebezpiecznymi i konieczności zachowania szczególnych środków ostrożności podczas pracy na/w zbliżeniu z nimi.

Osoby przystępujące do wykonywania prac na tak oznakowanych elementach infrastruktury w których występują napięcia niebezpieczne, powinny posiadać aktualne uprawnienia SEP (E) oraz zobowiązane są do przestrzegania Instrukcji BHP.

Wykonawca przystępując do prac na infrastrukturze Orange Polska S.A., zobowiązany jest do przestrzegania i stosowania standardów w zakresie bezpieczeństwa i kontroli dostępu w zakresie:

- uzgodnienia terminu rozpoczęcia prac,
- prowadzenia prac wyłącznie pod nadzorem właścicielskim ze strony OPL,
- oznaczania miejsca prowadzenia prac tablicą informacyjną.

Szczegółowy sposób postępowania dla powyższych wymagań został zapisany na stronie: www.orange.pl/wniosekonadzor.

Dla robót realizowanych na infrastrukturze telekomunikacyjnej będącej w użytkowaniu OPL należy spełnić wymóg znakowania miejsca prowadzenia prac tablicą informacyjną.

a. tablica informacyjna przekazywana jest przez przedstawiciela OPL:
   - przedstawicielowi inwestora (wykonawcy) na etapie przekazania placu budowy lub,
   - przedstawicielowi inwestora (wykonawcy) na etapie rozpoczęcia świadczenia nadzoru nad realizowanymi robotami, dla przypadku gdy realizowane prace nie wymagają przekazania placu budowy.

b. przedstawiciel inwestora zgłasza zamiar prowadzenia prac wysyłając wniosek na wskazany wydanych Warunków Technicznych adres właściwej komórki Wydziału Utrzymania Usług i Infrastruktury lub Wydziału Monitorowania Interwencji Operacyjnych uzupełniając przekazywany zakres informacji o dane dotyczące:

- miejsca prowadzenia prac,
- terminu rozpoczęcia i zakończenia prac,
- nazwiska i numeru telefonu do kierownika robót,

c. w odpowiedzi na złożony wniosek/zamiar rozpoczęcia robót/ przedstawiciel Inwestora (wykonawcy) otrzymuje od komórki Orange Polska, do której kierowany był wniosek (Wydziału Utrzymania Usług i Infrastruktury lub Wydziału Monitorowania Interwencji Operacyjnych numer zgłoszenia, pod którym wniosek został zarejestrowany,

d. wykonawca robót uzupełnia tablicę informacyjną (zgodnie z określonym standardem tj: dane uzupełniane dużymi literami, w sposób trwały, pisakiem koloru czarnego, ścieralnym) wprowadzając następujące dane:

- nazwę firmy - wykonawcę, lub podwykonawcę prac,
- imię nazwisko kierownika robót,
- numer telefonu komórkowego do kierownika robót,
- numer zgłoszenia, pod którym wniosek został zarejestrowany,

e. wykonawca uzupełnia zapisy na tablicy informacyjnej i umieszcza ją w widocznym miejscu np.: na zastawach ochronnych lub za przednią szybą od strony kierowcy w samochodzie wykonawcy znajdującym się na miejscu/w pobliżu wykonywanych prac,

f. po zakończeniu prac oraz usunięciu wprowadzonych zapisów, tablica informacyjna podlega zwrotowi do Orange Polska. Sposób zwrotu tablicy informacyjnej należy uzgodnić z przedstawicielem Orange Polska w momencie przekazania tablicy.

Niniejsze warunki są ważne przez okres sześciu miesięcy od daty wydania.

Orange Polska nie bierze odpowiedzialności za wszelkie działania Inwestora podjęte w związku z przedmiotową inwestycją.

Z poważaniem

[redacted]

Starszy Specjalista

Zarządzanie Zasobami Infrastruktury i Obsługi Klienta

ZDIT ŁÓDŹ
ZARZĄD DROG I TRANSPORTU

ZDiT-UU.4014.4.13.2022

Łódź, dn. 29.03.2022 r.

Prime Lodz 1 Sp. z o.o.
Rondo Daszyńskiego 1
00-843 Warszawa
za pośrednictwem

W odpowiedzi na pismo /data wpływu 07.02.2022 r./, Zarząd Dróg i Transportu działając zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt. 3 ustawy Prawo Budowlane /tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 2351/ oświadcza, że nieruchomość zlokalizowana przy al. Piłsudskiego 22 (dz. nr 432/34, 432/33, 432/35, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/8, 427/12, 427/16 w obrębie S-6) w Łodzi posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej al. Piłsudskiego. Obsługa komunikacyjna nieruchomości może odbywać się przez istniejący i przez projektowany zjazd z al. Piłsudskiego.

ZARZĄD DRÓG

ZAŁĄCZNIK NR 23

ZAŁĄCZNIK NR 24



ROCZNICA POWSTANIA ARMII KRAJOWEJ

Warszawa, 15 marca 2022 r

Loesch+Partnerzy Sp. z o.o.
ul. Orlińskiego 3/171
31–878 Kraków

Nr sprawy: SSRL SZ RP-WL.5103.1.2022

Dotyczy: *lokalizacji budynków mieszkalno-usługowych.*

Odpowiadając na pismo z dnia 09.03.2022 r. informuję, że Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, nie zgłasza zastrzeżeń do planowanej lokalizacji nw. budynków mieszkalno-usługowych, na terenie działek nr 432/34, 432/35, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/12, 427/8, 427/16, obręb S-6, przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 22, w miejscowości Łódź, woj. łódzkie, do wysokości całkowitej 60,00 m n.p.t. (270,00 m n.p.m.), o niżej podanych współrzędnych geograficznych:

- **Budynek A** - N 51°45'39.7", E 19°27'57.1";
- **Budynek B** - N 51°45'37.9", E 19°27'55.8";
- **Budynek C** - N 51°45'37.5", E 19°27'51.7".

W powyższej opinii uwzględnione zostały: ograniczenia wysokości zabudowy dla obiektów lotniskowych lotnictwa państwowego oraz elementy przestrzeni powietrznej wykorzystywane przez państwowe statki powietrzne.

Z poważaniem

SZEF

[redacted]

15.03.2022 r.
Do wiadomości: OIiPL

ZAŁĄCZNIK NR 24

WUOZ-ZN.5183.111.2022.KSZ

Łódź, dnia 17.03.2022 r.

Prime Lodz 1 sp. z o.o.
ul. Rondo Daszyńskiego 1
przez pełnomocnika

[redacted]

W odpowiedzi na wniosek z dnia 21.01.2022 r. (data wpływu 21.01.2022 r.) o zaopiniowanie koncepcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy al. Piłsudskiego 22 w Łodzi, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków przedstawia swoje stanowisko.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie działek ewid. nr 432/34, 432/33, 432/38, 429/5, 429/8, 429/4, 429/6, 428/5, 428/6, 428/11, 427/8, 427/12, 427/16 obr. S-6, które znajdują się na terenie historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego Osady Prządków Lnu, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi zgodnie z zarządzeniem nr 6843/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 marca 2021 r. Ponadto na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą nr XV/635/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego.

Do wniosku załączono dokumentację pn. Analiza widokowa wpływu zabudowy zgodnej z obowiązującymi MPZP oraz zabudowy projektowanej". Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków podziela stanowisko autorów opracowania przedstawione w rozdziale pn. „Podsumowania i wnioski". Należy zaznaczyć, że inwestycja zlokalizowana w części zabytkowego układu urbanistycznego, która nie posiada znaczących wartości zabytkowych, a także ma charakter zdecydowanie współczesny. ŁWKZ zgadza się, że w związku z tym nadzór konserwatorski nad inwestycją powinien być skoncentrowany nie na samej formie i szczegółach zabudowy, lecz na kwestii ekspozycji zabytkowego kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus, wpisanego do rejestru zabytków. Przedstawione w opracowaniu argumenty dotyczące tego tematu nie budzą zastrzeżeń organu.

W związku z powyższym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wnosi zastrzeżeń

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW W ŁODZI

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99,
tel.: (+48) 42 6317892, fax: (+48)42 6301783
e-mail: sekretariat@wuoz-lodz.pl
http: www.wuoz-lodz.pl bip:
ePUAP: WUOZ-Lodz Skrytka

Administratorem danych osobowych jest Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.wuoz-lodz.pl w zakładce ochrona danych osobowych lub pod numerem telefonu (+48) 42 6317892

ZAŁĄCZNIK NR 25

do przedstawionej koncepcji zabudowy. Jednocześnie, z uwagi na sąsiedztwo obiektu zabytkowego zaleca się zastosowanie stonowanej kolorystyki budynków.

Niniejsza opinia nie zwalnia z obowiązku uzyskania zezwoleń wymaganych innymi przepisami szczegółowymi.

ŁÓDZKI WOJEWÓDZKI
KO[redacted]

Otrzymują:

1. Adresat;
2. aa.

Sprawę prowadzi:

[redacted]

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW W ŁODZI

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99,
tel.: (+48) 42 6317592, fax: (+48)42 6301783
e-mail: sekretariat@wuoz-lodz.pl
http://www.wuoz-lodz.pl/bip
ePUAP: WUOZ-Lodz Skrytka

Administratorem danych osobowych jest
Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.wuoz-lodz.pl w zakładce ochrona danych osobowych lub pod numerem telefonu (+48) 42 6317592.

ZAŁĄCZNIK NR 26

14 MAR 2022

Łódź, dnia 11.03.2022 r.

Nr L.dz. RE7/RM/CP/p.000521/w5981/2022

Prime Lodz 1 Sp. z o. o.
Rondo Daszyńskiego 1
00-843 Warszawa

WARUNKI USUNIĘCIA KOLIZJI

PGE Dystrybucja S.A. („Spółka'') odpowiadając na wniosek z dnia 24.01.2022 r. nr 000521/22 dotyczący usunięcia kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z inwestycją określa się następujące warunki przebudowy/przeniesienia urządzeń elektroenergetycznych wchodzących w skład sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja S.A., kolidujących z projektowaną inwestycją:

Zabudowa mieszkalno-usługowa z garażami nadziemnymi i podziemnymi, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.

1. Miejsce występowania kolizji:

Łódź, Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 22, dz. nr 429/7, 429/8, 429/5, 429/4, obręb S-6

2. Istniejące urządzenia elektroenergetyczne wchodzące w kolizję z projektowaną inwestycją, będące własnością PGE Dystrybucja S.A.: (należy wskazać parametry obiektu podlegającego przebudowie/przeniesieniu np.: – nazwa obiektu, rodzaj urządzeń, typ linii, przekrój przewodów oraz inne dane charakteryzujące obiekt)

- **Elektroenergetyczna stacja transformatorowa SN/nN nr 52125 Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 22a, dz. nr 429/7 - zakres przebudowy, demontażu i odtworzenia urządzeń elektroenergetycznych, na etapie projektowania, uzgodnić z Wydziałem Majątku Sieciowego;**
- **Odcinki linii kablowych SN 15kV - zakres przebudowy, demontażu i odtworzenia urządzeń elektroenergetycznych, na etapie projektowania, uzgodnić z Wydziałem Majątku Sieciowego w Rejonie Energetycznym Łódź;**
- **Projektowane odcinki linii kablowych nN 0,4kV - zakres przebudowy, demontażu i odtworzenia urządzeń elektroenergetycznych, na etapie projektowania, uzgodnić z Wydziałem Majątku Sieciowego w Rejonie Energetycznym Łódź;**

Stan techniczny urządzeń elektroenergetycznych jest dobry oraz umożliwia ich wykorzystywanie do dostarczania energii elektrycznej do odbiorców zgodnie z przepisami prawa i wymogami dla tego typu urządzeń oraz celem, dla którego mają służyć. Przedmiotowe urządzenia elektroenergetyczne są stale wykorzystywane do dostarczania energii elektrycznej do odbiorców.

3. Ewentualna zmiana lokalizacji urządzeń wskazanych w pkt. 2 jest możliwa wyłącznie w przypadku zawarcia ze Spółką umowy usunięcia kolizji i pokrycia wszystkich kosztów związanych ze zmianą lokalizacji ww. urządzeń. (projekt umowy wg wzoru nr 2a).
4. W celu usunięcia przewidywanej (występującej) kolizji urządzeń elektroenergetycznych należy:

ZAŁĄCZNIK NR 26

a) przebudować/przenieść/odtworzyć urządzenia wskazane w pkt. 2, stosując Wytyczne do budowy systemów elektroenergetycznych PGE Dystrybucja S.A., w następującym zakresie:

I. **Linie kablowe średniego napięcia – Tom 4**

II. **Stacje transformatorowe SN/nN – Tom 5**

III. **Linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia – Tom 6,**

IV. **Układy pomiarowe energii elektrycznej – Tom 7**

V. **Normy i przepisy – Tom 9,**

VI. **Opisy i oznaczenia elementów sieci dystrybucyjnej – Tom 10,**

VII. **Standardy realizacji telemechaniki – Tom 11,**

VIII. **Standardy realizacji łączności – Tom 12.**

b) opracować projekt budowlany i wykonawczy, zawierający oddzielną część dotyczącą przebudowy/przeniesienia/odtworzenia urządzeń elektroenergetycznych PGE Dystrybucja S.A. oraz sporządzić na jego podstawie kosztorys inwestorski.

c) prace należy wykonać w sposób, który nie powoduje przerw w dostawie energii elektrycznej dla odbiorców przyłączonych do sieci elektroenergetycznej. W przypadku konieczności wyłączenia, niezbędne jest uzyskanie zgody PGE Dystrybucja i ustalenie warunków wyłączenia. *Należy przewidzieć konieczność zabezpieczenia ciągłości dostaw energii elektrycznej.*

d) przed zawarciem umowy usunięcia kolizji uzgodnić dokumentację techniczno-prawną (lit. b)) wraz z kosztorysem inwestorskim z: PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź, Rejon Energetyczny Łódź w zakresie przebudowy/przeniesienia/odtworzenia urządzeń elektroenergetycznych,

e) uzyskać niezbędne pozwolenia na budowę przeniesionych/odtworzonych urządzeń lub dokonać zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 Ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186).

f) ** przed zawarciem umowy usunięcia kolizji należy pozyskać i dostarczyć Spółce – własnym kosztem i staraniem (łącznie z wpisem w stosownych księgach wieczystych dla przypadków, dla których to możliwe) tytuł prawny do nieruchomości, na której zlokalizowane zostaną przenoszone/odtworzone urządzenia elektroenergetyczne PGE Dystrybucja S.A. po usunięciu kolizji w postaci:

   i. Nieodpłatnej dla Spółki, bezterminowej służebności przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie o treści: *„Służebność przesyłu zostaje ustanowiona na rzecz PGE Dystrybucja S.A. i jej następców prawnych lub nabywców urządzeń, na okres nieoznaczony, i że wygasa najpóźniej wraz z likwidacją przedsiębiorstwa. Służebność będzie polegać na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej na której znajdują się urządzenia elektroenergetyczne w tym urządzenia powiązane, polegającej w szczególności na prawie do utrzymywania na niej urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, dystrybucji/przesyłu energii elektrycznej za ich pośrednictwem, prawie dostępu i dojazdu do nich niezbędnym sprzętem, usuwania awarii, dokonywania napraw, wykonywania czynności eksploatacyjnych, w tym modernizacji, konserwacji, kontroli przeglądów, wymiany, przebudowy, remontu, rozbudowy i demontażu".* Integralną częścią aktu

notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu będzie załącznik graficzny określający położenie urządzeń na nieruchomości objętej służebnością przesyłu, przy czym akt notarialny zawierający oświadczenie o ustanowieniu na rzecz Spółki służebności przesyłu zostanie sporządzony przed demontażem urządzeń. W przypadku, gdy służebność ustanawiana jest poprzez złożenie jednostronnego oświadczenia przez właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu, akt notarialny powinien zostać dostarczony Spółce w terminie 7 dni od złożenia takiego oświadczenia z uwagi na ciążący na Spółce obowiązek podatkowy w podatku od czynności cywilno-prawnych.

ii. decyzji zezwalającej PGE Dystrybucja S.A. na umieszczenie urządzeń w pasie drogowym, w sytuacji, gdy przebudowywane urządzenia po zakończeniu procesu usunięcia kolizji zostaną w całości zlokalizowane w pasie drogowym. W sytuacji zaś, gdy przebudowywane urządzenia wykorzystywane są wyłącznie na cele związane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, a także na cele związane z potrzebami obsługi użytkowników ruchu, a koszt usunięcia kolizji zgodnie z przepisami prawa ponieść powinna Spółka – zobowiązanie Inwestora do nieodpłatnego, umownego użyczenia PGE Dystrybucja S.A. pasa drogowego w celu lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych;

iii. w przypadku kolizji z drogami - tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości, na których zlokalizowane zostaną przebudowane urządzenia, w postaci decyzji administracyjnej wydanej w oparciu o art. 124 lub art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, (t. j. Dz.U. z 2020r. poz. 65) z wpisem do właściwych ksiąg wieczystych;

iv. w przypadku kolizji z drogami – decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRiD) wydanej w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz.U. z 2018r. poz.1474) z wpisem do właściwych ksiąg wieczystych;

Dopuszcza się możliwość pozyskania tytułu prawnego oraz dokonania wpisów w stosownych księgach wieczystych po zakończeniu procesu usunięcia kolizji pod warunkiem zawarcia ze Spółką umowy kaucji (według wzoru obowiązującego w Spółce).

g) przedłoży do uzgodnienia harmonogram wykonywania prac związanych z usunięciem kolizji,
h) zdemontować/przebudować/przenieść/odtworzyć urządzenia związane z usunięciem kolizji,
i) rozliczyć się ze Spółką z materiałów pochodzących z demontażu urządzeń elektroenergetycznych związanych z usunięciem kolizji.
j) podpisać protokół zdawczo-odbiorczy po zakończeniu usuwania kolizji.

5. Najpóźniej w dniu podpisania protokołu odbioru technicznego Inwestor udzieli Spółce lub zapewni udzielenie przez wykonawcę robót lub dostawcę materiałów 36-miesięcznej gwarancji, liczonej od dnia pozytywnego odbioru technicznego, na wykonane roboty budowlano-montażowe i zabudowane urządzenia elektroenergetyczne.

6. Inwestor zobowiązany jest do zawarcia ze Spółką umowy określającej sposób i warunki usunięcia kolizji wskazanej w pkt. 3 oraz zawierającej oświadczenia, o których mowa w pkt. 8 i 9 poniżej.
7. Zawarcie z PGE Dystrybucja S.A. umowy określającej sposób i warunki usunięcia kolizji jest warunkiem dopuszczenia do prac na kolidujących z inwestycją urządzeniach elektroenergetycznych.

8. Inwestor zobowiązany jest do zawarcia ze Spółką umowy usunięcia kolizji, w której zawarte będzie oświadczenie Inwestora, iż został poinformowany przez Spółkę oraz akceptuje, że urządzenia elektroenergetyczne, które podlegają przeniesieniu, odtworzeniu bądź przebudowie w ramach usunięcia kolizji stanowią własność Spółki zarówno w trakcie usuwania kolizji, jak i po usunięciu kolizji. Ponadto Inwestor zobowiązany jest do zawarcia ze Spółką umowy usunięcia kolizji, w której zawarte będzie oświadczenie Inwestora, iż został poinformowany oraz akceptuje, iż nakłady na istniejące urządzenia Spółki, urządzenia odtworzone w całości bądź w części z innych elementów niż pochodzące z demontażu oraz nowo wybudowane urządzenia stają się własnością Spółki z chwilą połączenia z siecią elektroenergetyczną Spółki. Inwestor zobowiązany jest do zawarcia ze Spółką umowy usunięcia kolizji, w której zawarta będzie informacja, iż usunięcie kolizji wiąże się z obowiązkiem wydania Spółce do niezakłóconego posiadania części sieci elektroenergetycznych (w tym urządzeń elektroenergetycznych), która uległa przeniesieniu, odtworzeniu bądź przebudowie wraz z nakładami oraz nowo wybudowanymi urządzeniami w ramach usunięcia kolizji, niezwłocznie po usunięciu kolizji, w oparciu o podpisany obustronnie protokół zdawczo-odbiorczy. Inwestor potwierdza i akceptuje powyższe.

9. Inwestor zobowiązany jest do zawarcia ze Spółką umowy usunięcia kolizji, w której zawarte będzie oświadczenie Inwestora, iż został poinformowany przez Spółkę oraz akceptuje warunek, że w przypadku współfinansowania planów inwestycyjnych Inwestora ze środków wspólnotowych, Inwestor zobowiązany jest zrealizować inwestycję w sposób, który umożliwi Inwestorowi wydanie Spółce do niezakłóconego posiadania część sieci elektroenergetycznych (w tym urządzeń elektroenergetycznych), która uległa przeniesieniu, odtworzeniu bądź przebudowie wraz z nakładami oraz nowo wybudowanymi urządzeniami w ramach usunięcia kolizji, niezwłocznie po usunięciu kolizji, w oparciu o podpisany obustronnie protokół zdawczo-odbiorczy. Inwestor potwierdza i akceptuje powyższe.

10. Termin ważności Warunków ustala się na 24 miesiące od daty ich wydania.

11. Od niniejszych warunków usunięcia kolizji służy prawo wniesienia odwołania w terminie 21 dni od daty ich wydania.

12. Osoba do kontaktu: [redacted]

Niniejsze Warunki usunięcia kolizji bez zawartej umowy na przebudowę/przeniesienie/odtworzenie urządzeń elektroenergetycznych stanowiących własność Spółki nie stanowią podstawy do rozpoczęcia realizacji prac budowlano – montażowych. Warunkiem dopuszczenia do prac na kolidujących z projektowaną inwestycją urządzeniach elektroenergetycznych jest zawarcie z PGE Dystrybucja S.A. umowy określającej sposób i warunki usunięcia kolizji (umowa usunięcia kolizji).

[redacted]

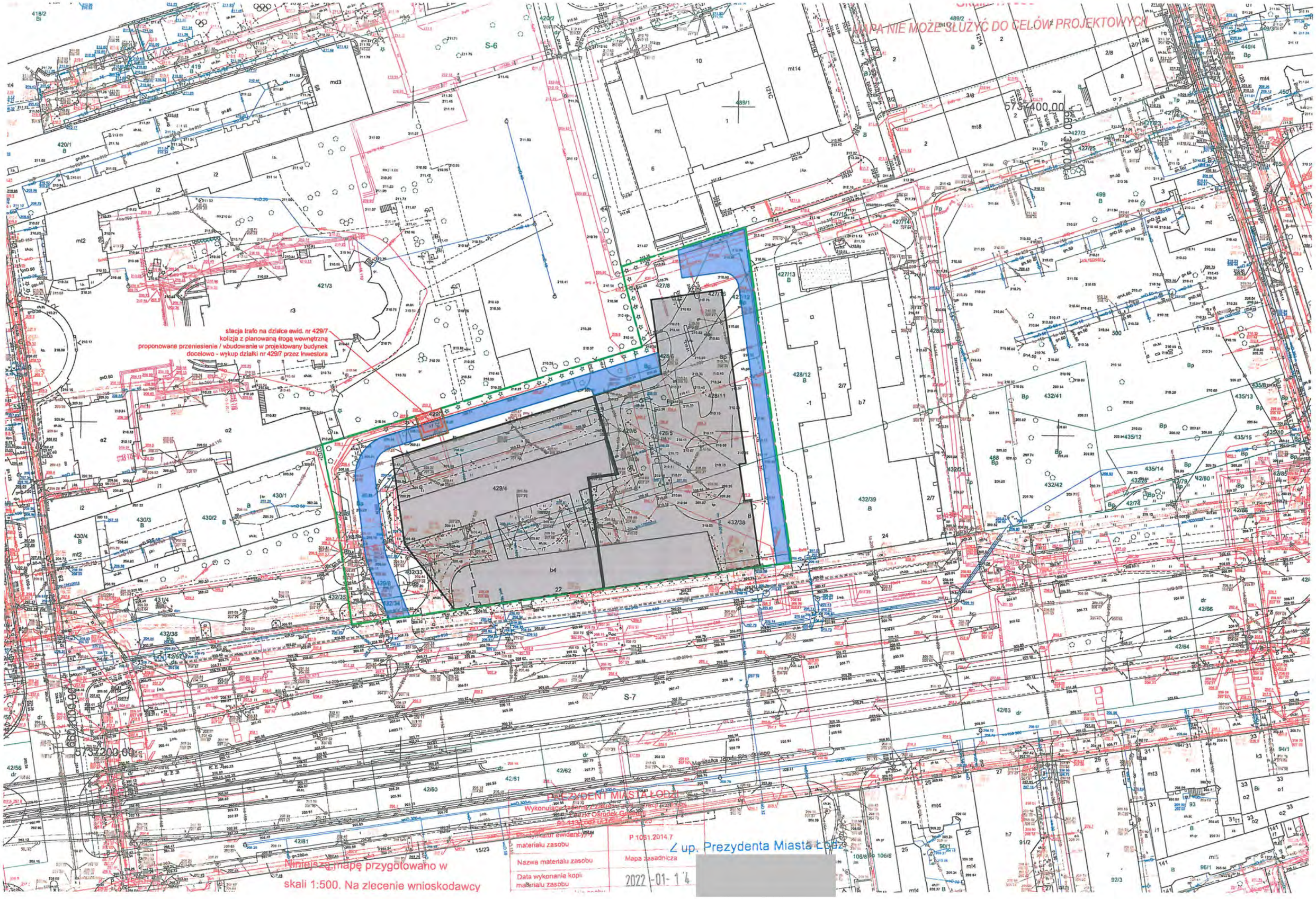
opracował

.....

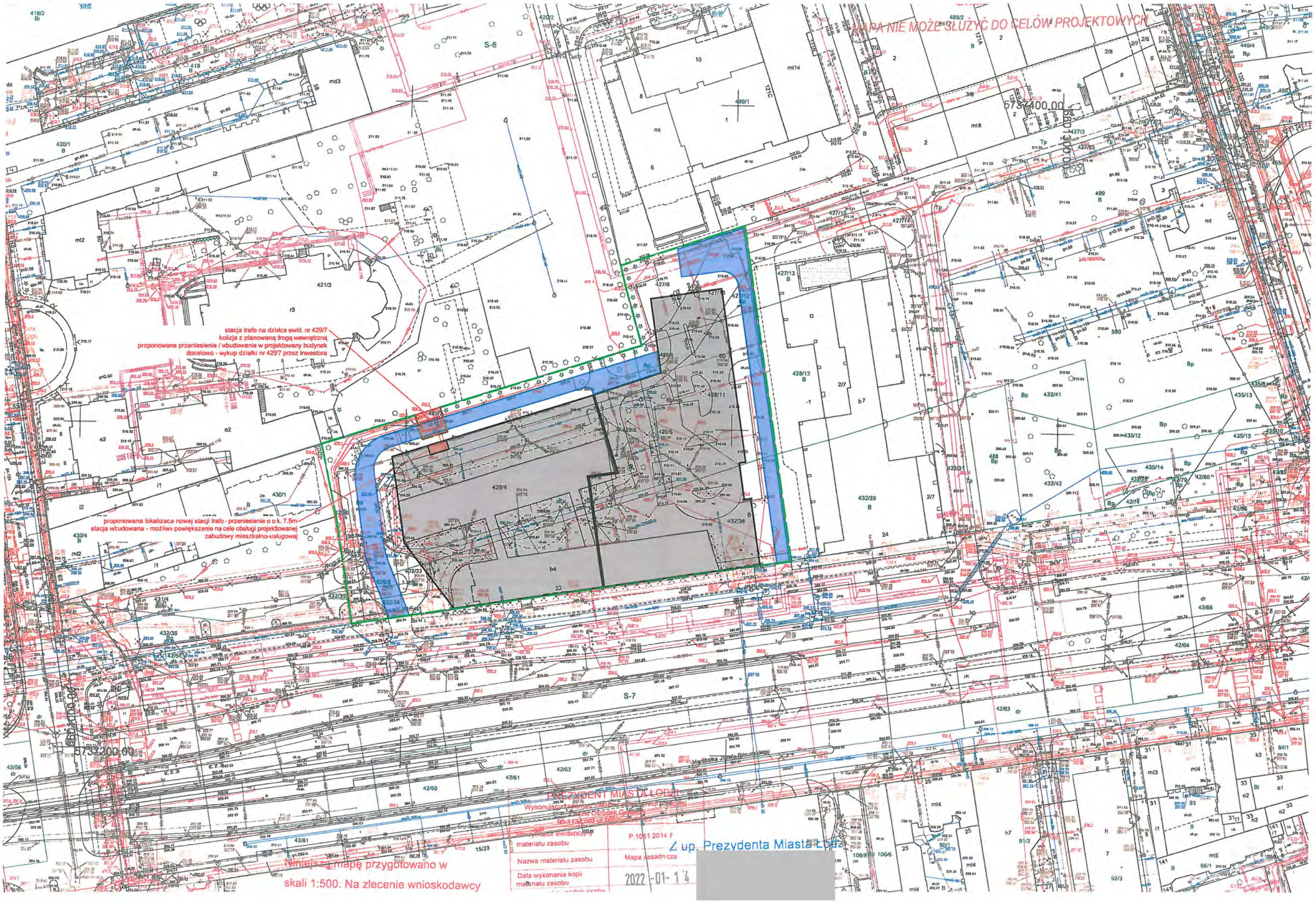
zatwierdził

** wybrać właściwe

1. Załącznik graficzny ze wskazaniem miejsca oraz zakresu występowania kolizji.



2. Załącznik graficzny z propozycją nowej lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych.



Mapa niniejsza nie może służyć do celów prawnych

Skala 1:1000

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
Wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej
Łódzki Ośrodek Geodezji
90-113 Łódź ul.Traugutta 21/23

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1061.2[illegible]6
Nazwa materiału zasobu	1587u1 Mapa ewidencji gruntów i budynków
Data wykonania kopii materiału zasobu	04 MAR. 2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁODZI INSPEKTOR

S-6

S-7

Ojca Tomasza Rostworowskiego

Jezuitów

Ojca Stefana Miecznikowskiego

Pik Jana Kilińskiego

Henryka Sienkiewicza

Prezydenta Franklina Delano Roosevelta

Marszałka Józefa Piłsudskiego

ZAŁĄCZNIK NR 27

Łódź, 04.03.2022

Licencja nr ZDT.ZOPG.4133.1245.2022_1061_CL2

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

2. Licencjobiorca: LOESCH + PARTNERZY Sp. z o.o.
Bolesława Orlińskiego 3/171 , KRAKÓW 31-878

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

L.p.	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	Kopia arkusza mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci drukowanej	P.1061.2014.6	2022-03-04	SIENKIEWICZA S-6

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjobiorcę do wykorzystania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego[2]
dla dowolnych potrzeb

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

.....

(podpis organu lub upoważnionej osoby[3])

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 276, 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 godeł 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 1989r. - 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