Łódź, dnia 10.02.2023r.

Dane identyfikacyjne wnioskodawcy:

Dane identyfikacyjne pełnomocnika:

+ tel .....
+ mail .....

RADA MIEJSKA W ŁODZI
ul. Piotrkowska 106, Łódź

za pośrednictwem

PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
BIURO ARCHITEKTA MIASTA
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU
URZĘDU MIASTA ŁODZI
ul. Wólczańska 36
90-608 Łódź

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

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 BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ELEMENTAMI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

na nieruchomości przy **skrzyżowaniu ul. Jaracza i Wierzbowej**
nr działki / działek **217/4, obr. S-2; 357/11, obr. S-2,**
nr księgi wieczystej

B. Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej**

na nieruchomości przy **ul. Wierzbowej 37/39**
nr działki / działek **217/5 i 218/1 obr. S-2**
nr księgi wieczystej

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

.....

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 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

*** <u>ZGODA NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH W POSTACI NUMERU TELEFONU I ADRESU POCZTY ELEKTRONICZNEJ</u>**

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 o prawo wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania.

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

....

Data i podpis wnioskodawcy / pełnomocnika

Spis załączników zgodnie z art.7 ust. 7: *Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu do realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zwanej dalej „specustawą”*

NR KOLEJNY	OPIS ZAWARTOŚCI ZAŁĄCZNIKA	STRONY
ZAŁĄCZNIK NR 1	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej, lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej)	3-5
ZAŁĄCZNIK NR 2	Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu	6-7
ZAŁĄCZNIK NR 3	Analiza powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu	8-10
ZAŁĄCZNIK NR 4	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej	11-13
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 terenu:	14
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	15-17
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 Rady Miasta nr LXXVI/2076/18, z późn. zm.)	23-25
ZAŁĄCZNIK NR 8	Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności: · informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, · informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej, · informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia trenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, · informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, · informacji dotyczącymi powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi, · wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej	26-69
ZAŁĄCZNIK NR 9	Analiza powiązań przestrzennych planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	70-83
ZAŁĄCZNIK NR 10	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 specustawy.	84
ZAŁĄCZNIK NR 11	WT nr WTT.424.2296.2022/W/MP z dnia 2 listopada 2022r. Wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji, Pismo potwierdzające zmianę nazwy Inwestora dla WT nr WTT.424.2803.2022/W/MP z dnia 30 grudnia 2022r.	85-87

ZAŁĄCZNIK NR 12	WT nr 449/22 dla przebudowy sieci ciepłowniczej 2xDn100mm w ramach podłączenia budynku przy ul. Jaracza/Wierzbowa dz. 217/4 i 357/11, Warunki Przyłączenia do sieci ciepłowniczej nr 450/22 z dnia 22.12.2022 wydane przez VEOLIA ENERGIA ŁÓD Ź S.A.	88-90
ZAŁĄCZNIK NR 13	Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłczenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr 23-D7/WZD/00012S.Sp. Z dnia 11.01.2023 wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź , Rejon Energetyczny Łódź	91
ZAŁĄCZNIK NR 14	Zaświadczenie nr DEP-ED-XII.0124.1.2022r. Wydziału Edukacji Miasta Łodzi	92
ZAŁĄCZNIK NR 15	Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno – architektoniczną: spełnia warunki, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień).	93-94
ZAŁĄCZNIK NR 16	Pełnomocnictwa udzielone w sprawie	95-96
ZAŁĄCZNIK NR 17	Potwierdzenie uiszczenia opłaty za udzielone pełnomocnictwo	97
ZAŁĄCZNIK NR 18	Wersja cyfrowa wniosku w jednym pliku, na płycie CD itp, pozbawiona danych osobowych (zanonimizowana), do opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP), w rozdzielczości maks. do 150 DPI.	--

1 ZAŁĄCZNIK NR 1 - Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej, lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej).

1.1. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

minimalna: 3000 m²
maksymalna: 3700 m²

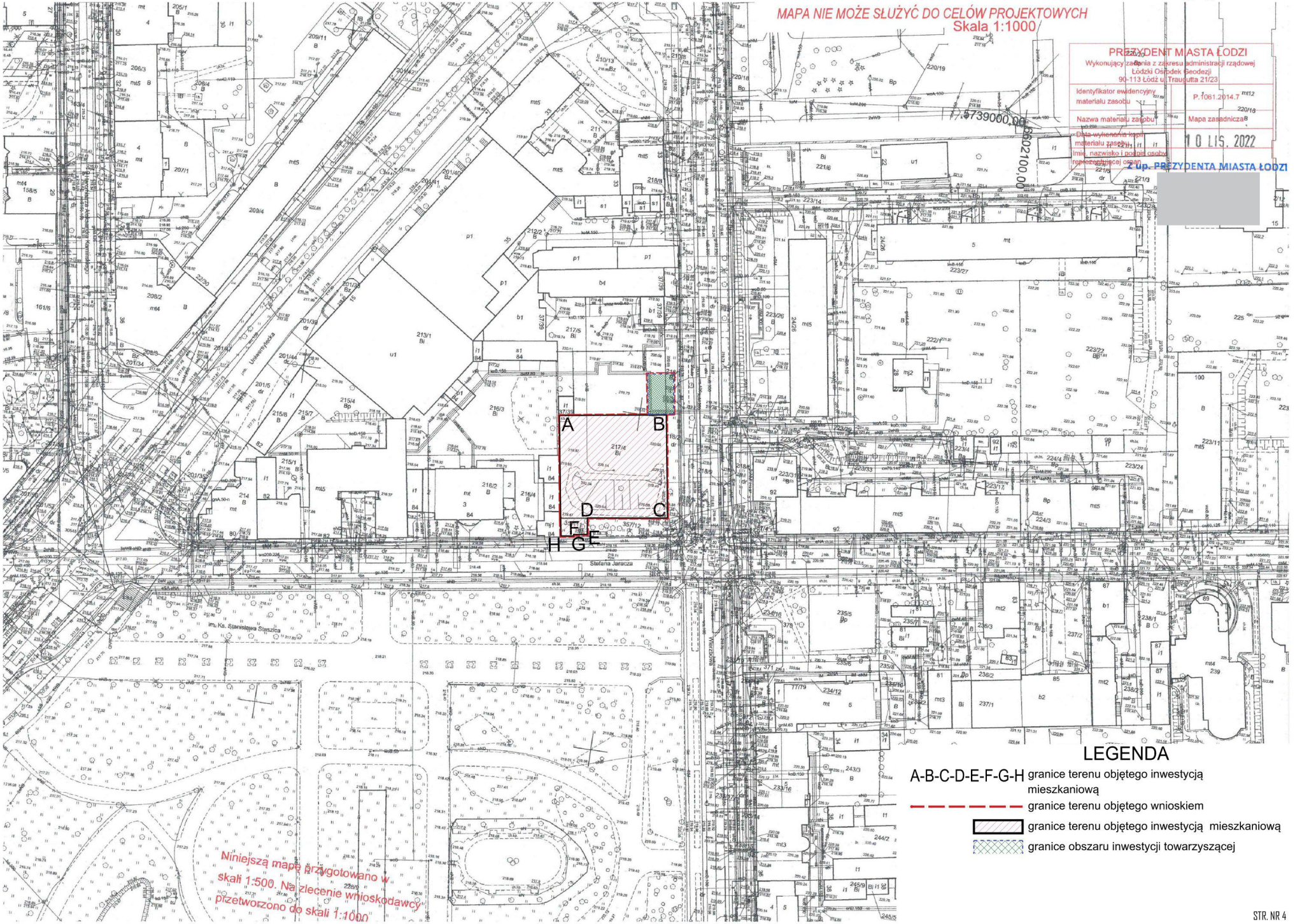
1.2. Planowana minimalna i maksymalna ilość mieszkań:

minimalna: 50
maksymalna 53

1.3. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową:

W ramach inwestycji przeznacza się nie więcej niż max 400 m² powierzchni na cele usługowe i handlowe, zlokalizowane na kondygnacji przyziemia, podzielone na 2 lokale z wejściem bezpośrednio z ulicy - pierwszy od strony Jaracza, drugi z naroża ulicy Jaracza i Wierzbowej. Odnosząc wielkość powierzchni przeznaczonej na cele usługowe i handlowe do powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe powierzchnia usługowa i handlowa wyniesie mniej niż 20% powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe, co jest zgodne z zapisami *art. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu do realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,* zgodnie z którym "powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań".

1.4. Przedstawienie graficzne na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000:


MAPA NIE MOŻE SŁUŻYĆ DO CELÓW PROJEKTOWYCH
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.7061.2014.7
Nazwa materiału zasobu
Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu
10 LIS. 2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
5739000.00
6502100.00
A
B
C
D
E
F
G
H
Stefana Jaracza
im. Ks. Stanisława Staszica
Niniejszą mapę przygotowano w skali 1:500. Na zlecenie wnioskodawcy przetworzono do skali 1:1000
LEGENDA
A-B-C-D-E-F-G-H granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową
granice terenu objętego wnioskiem
granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową
granice obszaru inwestycji towarzyszącej

Łódź, 2022-11-10

Licencja nr ZDT.ZOPG.4133.6389.2022_1061_CL2

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

2. Licencjobiorca: [redacted]

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

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru / obiektu, do którego odnosi się licencja[1]
1	Kolejna kopia arkusza mapy zasadniczej, oznaczonej kodem 13.3	P.1061.2014.7	2022-11-10	S-2 DZ.217/4,357/11
2	Arkusz mapy zasadniczej w postaci drukowanej	P.1061.2014.7	2022-11-10	S-2 DZ.217/4,357/11

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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁODZI

[redacted]

.....

(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

2 ZAŁĄCZNIK NR 2 - Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Stan istniejący:
Teren stanowiący przedmiot opracowania obejmuje działki o nr ewid. 217/4 i 357/11 obr. S-2, zlokalizowane w Łodzi, przy skrzyżowaniu ul. Jaracza i Wierzbowej.
W chwili obecnej teren inwestycji stanowią zaniedbane, niezagospodarowane działki.

Na terenie inwestycji znajdują się instalacja energetyczna zasilająca lampę oraz instalacja wody zasilająca hydrant. Planowane jest usunięcie istniejących instalacji i zastąpienie ich nowymi, spełniającymi obecne wymagania techniczne. Ponadto projektowana inwestycja znajduje się w obszarze oddziaływania sieci kanałowej ciepłowniczej, zlokalizowanej na działkach nr ewid. 217/5 oraz 218/1. W celu usunięcia kolizji konieczna będzie przebudowa sieci w zakresie i na warunkach określonym przez Veolia Energy Contracting Poland Sp. z o. o.

Projektowane zagospodarowanie terenu:
Na całej powierzchni przedmiotowego terenu inwestycji planowane jest usytuowanie budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, z miejscami parkingowymi zlokalizowanymi na poziomie -1 oraz 0, bez zewnętrznych miejsc parkingowych, bez ciągów pieszo-jezdnych oraz zieleni na poziomie parteru. Miejsce gromadzenia odpadów stałych zostało zaprojektowane jako pomieszczenie zlokalizowane wewnątrz budynku, na poziomie 0, z dostępem z hali garażowej.

Do projektowanego budynku zaplanowano budowę przyłączy: energetycznego, wodnego, ciepłowniczego, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej. Wszystkie przyłącza będą prowadzone od sieci zlokalizowanych w ulicy Jaracza lub Wierzbowej.

ZAŁĄCZNIK NR 2
Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

LEGENDA

A-B-C-D-E-F-G-H granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową

granica terenu objętego wnioskiem

granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową - obrys parteru projektowanego budynku

granice obszaru inwestycji towarzyszącej

istniejący budynek przeznaczony do usunięcia

projektowany zjazd z ul. Wierzbowej

główne wejście do projektowanego budynku

projektowany wjazd na poziom 0 oraz -1

usunięcie zewnętrznej instalacji energii elektrycznej

usunięcie zewnętrznej instalacji wody

3 ZAŁĄCZNIK NR 3 - Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Teren pod planowaną inwestycję mieszkaniową w chwili obecnej nie posiada pełnego uzbrojenia. Zgodnie z wydanymi zapewnieniami ze strony odpowiednich gestorów sieci istnieje możliwość podłączenia planowanego terenu inwestycji odpowiednio do:

Instalacja wodociągowa:

Zgodnie z **WTT.424.2296.2022/W/MP** wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi istnieje możliwość przyłączenia do instalacji

woD200.225 na dz. nr ewid. 357/8 ul. Jaracza (nr arch. 03-4140, nr inw. B-32962)

woD100 na dz. nr ewid. 218/9 ul. Wierzbowa (nr arch. 103-120, nr inw. B-212/34)

Instalacja elektroenergetyczna:

Zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr **23-D7/WZD/00012** wydanym przez PGE oddział w Łodzi istnieje możliwość przyłączenia planowanej inwestycji do sieci

Instalacja ciepłownicza:

Zgodnie z **WT 450/22** , wydanymi przez Veolia S.A. Oddział w Łodzi istnieje możliwość przyłączenia do sieci miejskiej, istniejący ciepłociąg 2xDn100mm o parametrach technicznych cw M.80cc.

Zgodnie z **WT nr 449/22** w celu przyłączenia do sieci miejskiej należy wykonać przebudowę ciepłociągu na terenie dz. nr ewid. 218/1 i 217/5, przebudowa ciepłociągu stanowi inwestycję towarzyszącą (zgodnie z wnioskiem).

Instalacja kanalizacji sanitarnej:

Zgodnie z **WTT.424.2296.2022/W/MP** wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi istnieje możliwość podłączenia do instalacji ogólnospławnej

D=0,30 m na dz. nr ewid. 357/8 ul. Jaracza (nr arch. 203-186, nr inw. B-562/20)

D=0,30 m na dz. nr ewid. 218/9 ul. Wierzbowa (nr arch. 103-4140, nr inw. B-560/38)

Instalacja kanalizacji deszczowa:

Zgodnie z **WTT.424.2296.2022/W/MP** wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi istniej możliwość podłączenia do instalacji ogólnospławnej

D=0,30 m na dz. nr ewid. 357/8 ul. Jaracza (nr arch. 203-186, nr inw. B-562/20)

D=0,30 m na dz. nr ewid. 218/9 ul. Wierzbowa (nr arch. 103-4140, nr inw. B-560/38)

3.1.Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów

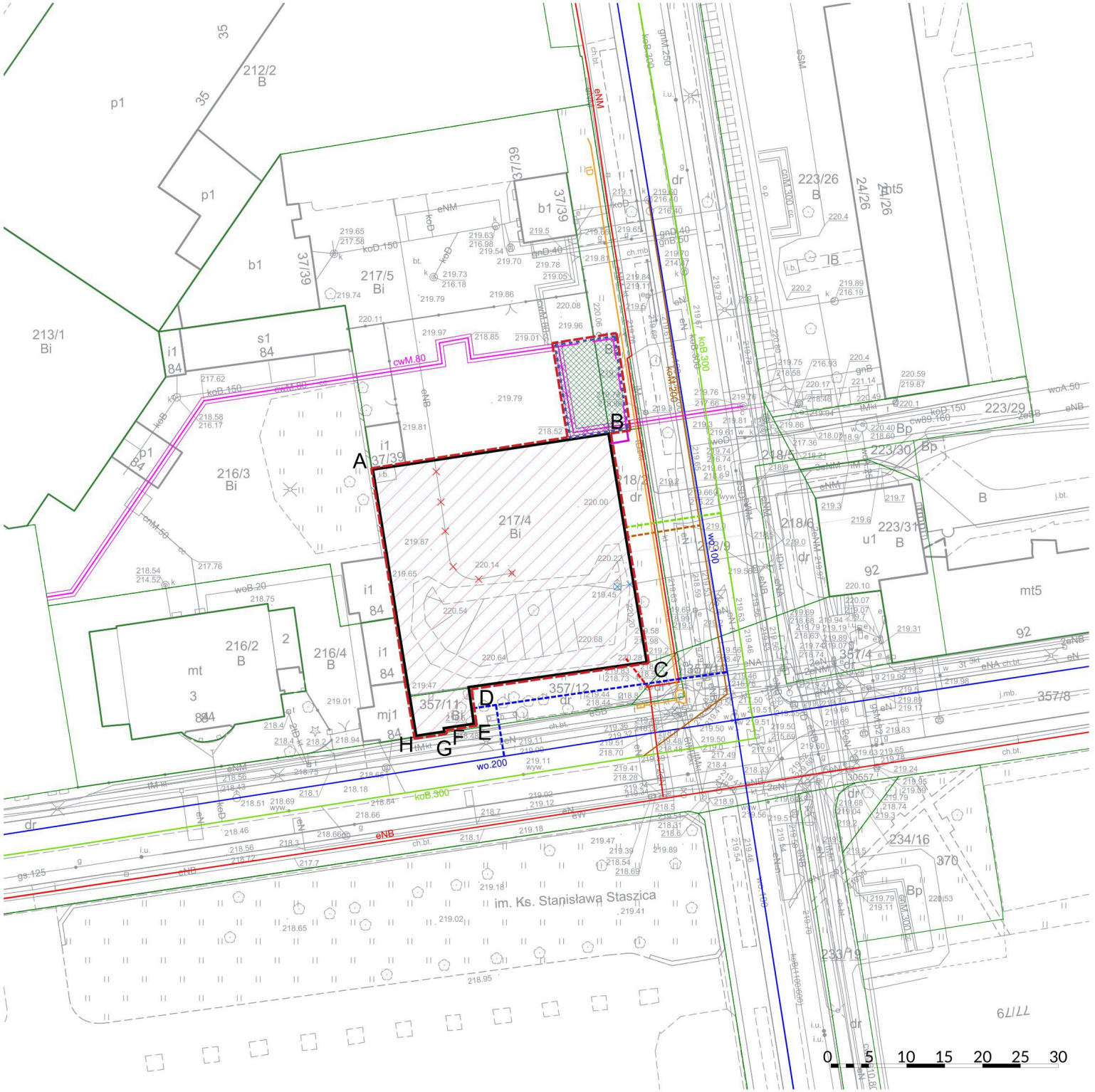
woda z wodociągu miejskiego do celów bytowych	2,77 m³/doba
woda z wodociągu miejskiego do celów p-poż	3,00 dm³/s
woda z ujęcia własnego	brak
ścieki do kanalizacji miejskiej	2,77 m³/doba
ścieki do zbiorników bezodpływowych (szambo)	brak
ścieki do oczyszczani na terenie inwestycji	brak
gaz do celów bytowych	brak
gaz do celów grzewczych	brak
ciepło z sieci miejskiej	430 kW
ciepło z własnego źródła ciepła	brak
energia elektryczna z sieci miejskiej	300 kW
inne media	nie dotyczy
sposób odprowadzania wód opadowych	do sieci kanalizacji burzowej w ilości 2,5 dm³/s

(pozostała ilość wód opadowych poprzez zbiornik retencyjny na terenie posesji odprowadzana w dłuższym czasie)

sposób oczyszczania ścieków	ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji miejskiej
sposób unieszkodliwiania odpadów	odpady komunalne segregowane i wywożone przez służby oczyszczania na podstawie umowy pomiędzy wspólnotą a odbiorcą odpadów
liczba wymaganych miejsc parkingowych	0,7 miejsca/lokal mieszkalny 1,5 miejsca/rozpoczęte 100 m² usług
liczba projektowanych lokali mieszkaniowych	50-53
powierzchnia projektowanych lokali usługowych	250-400 m²
zapotrzebowanie na miejsca postojowe w projektowanym obiekcie:	
	0,7*53 => 37,1 miejsc postojowych dla mieszkań 4*1,5 => 6 miejsc postojowych dla usług

łączna wymagana ilość miejsc postojowych dla przedmiotowej inwestycji - 44 szt.
projektowana ilość miejsc postojowych - 45 szt. - wszystkie warunki związane z zapewnieniem wymaganej ilości miejsc postojowych zostały spełnione.

ZAŁĄCZNIK NR 3
Analiza powiązania terenu inwestycji
z uzbrojeniem terenu



LEGENDA

A-B-C-D-E-F-G-H granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową

granica terenu objętego wnioskiem

granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową - obrys parteru projektowanego budynku

granice obszaru inwestycji towarzyszącej

usunięcie zewnętrznej instalacji energii elektrycznej

usunięcie zewnętrznej instalacji wody

usunięcie fragmentu sieci ciepłowniczej - usunięcie kolizji

przybliżona trasa przebudowy fragmentu sieci ciepłowniczej - usunięcie kolizji

infrastruktura istniejąca:

- cwM — sieć ciepłownicza o wysokim parametrze (wody)
- tD — sieć telekomunikacyjna (niskoprądowa)
- wo — sieć wodociągowa lub wody pożarowej
- koM — sieć kanalizacji ogólnospławnej miejskiej
- koB — sieć kanalizacji ogólnospławnej burzowej
- eN — sieć energetyczna niskiego napięcia

infrastruktura projektowana - orientacyjny przebieg tras przyłączy:

- wo — przyłącze wody
- koM — przyłącze kanalizacji miejskiej
- koB — przyłącze kanalizacji burzowej
- eN — przyłącze energetyczne

4 ZAŁĄCZNIK NR 4 - Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

Jako podstawową projektuje się funkcję mieszkaniową uzupełnioną przez funkcję usługową i handlową w parterze budynku oraz garaże na poziomach -1 i 0. Zabudowę zaplanowano z wykorzystaniem całości terenu inwestycji. Dodatkowo przewiduje się balkony w formie nadwieszenia nad częścią działek drogowych nr:
Dz. drogowa ewid. nr 357/10 obręb S-2 Łódź;
Dz. drogowa ewid. nr 357/12 obręb S-2 Łódź;
Dz. drogowa ewid. nr 218/2 obręb S-2 Łódź; K
za zgodą właściciela/zarządcy drogi:

Na poziomie +1 przewidziano „dachy zielone", które zapewnią powierzchnię biologicznie czynną na poziomie min. 5%, z możliwością kontynuacji na kondygnacjach powyżej.

POZIOM	FUNKCJA
-1	Garaż, urządzenia techniczne
0	Główne wejście do budynku, garaż, pomieszczenia/lokale usługowe, pomieszczenia techniczne
od+1 do+6	Mieszkania o zróżnicowanej strukturze: od mieszkań typu studio - ok. 34 m² do mieszkań typu M4 - ok. 100 m²
+7 i +8	Mieszkania typu „penthouse" M4-M5 - ponad 100 m²

Parametry projektowanego budynku w odniesieniu do terenu:	
Powierzchnia zabudowy w parterze:	maks. 1014,45 m²
Kubatura:	maks. 24710,66 m³
Wysokość:	maks. 30 m
Szerokość elewacji frontowej	maks. 31,74 m
Kształt dachu	płaski

Parametry projektowanego budynku w odniesieniu do funkcji:	
Liczba kondygnacji nadziemnych:	maks. 9
Liczba kondygnacji podziemnych:	maks. 2
Liczba mieszkań	od 50 do 53
Powierzchnia użytkowa mieszkań	od 3000 do 3700m²
Liczba miejsc postojowych	45
Powierzchnia usług	maks. 400 m² < 20% powierzchni mieszkań (3000-3700 m²)
Min. wymagana ilość miejsc parking.	44 -> 0,7 mp na mieszkanie i 1,5 na 100m² usług

Orientacyjny bilans terenu:	
Powierzchnia terenu:	1014,45 m²
Powierzchnia zabudowy w parterze:	maks. 1014,45 m²
Powierzchnia budynek wraz z balkonami	maks 1050 m²
Min. wymagana pow. biol. czynna	50,70 m² = 5%
Powierzchnia biologicznie czynna	min. 53 -60 m² > 5%

Ze względu na zabudowę 100% powierzchni terenu jako powierzchnię biologicznie czynną zaplanowano dachy zielone nad poziomem „0" z możliwością kontynuacji na wyższych poziomach. ok. 53-60 m².
Powierzchnię biologicznie czynną należy przyjąć jako 50 % powierzchni dachu zielonego:

- dach nad poziomem „0" pow. ok 107 m² > 107 m² x 50% = 53,5 m²
- dach nad poziomem „+7" pow. ok 13 m² > 13 m² x 50% = 6,5 m²

W związku z powyższym projektowana powierzchnia biologicznie czynna wyniesie min. ok. 60 m².

Projektowana powierzchnia biologicznie czynna zapewniona na dachu nad poziomem „0" jest większa niż minimalna wymagana.

Uzupełnieniem charakterystyki w formie opisowej jest charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej przedstawiona na mapie do celów lokalizacyjnych - **ZAŁĄCZNIK NR 4.**

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):

Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. a) - powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą - poniżej 4 ha;
- § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b) - powierzchnia parkingów - brak parkingów zewnętrznych;
- § 3 ust. 1 pkt 62 - brak projektowanych dróg na terenie inwestycji

Powierzchnia projektowanych parkingów w garażu :
na poziomie -1 ok 760 m²
na poziomie 0 ok 375 m²
Łączna powierzchnia planowanych garaży to ok 0,1135 ha < 0,5 ha – warunek spełniony
Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Działki inwestora:
Dz. ewid. nr 217/4 obręb S-2 Łódź,
Dz. ewid. nr 357/11 obręb S-2 Łódź

4.2. 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 (Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu do realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących):

Projektowana przebudowa sieci ciepłowniczej:
Dz. nr ewid. 217/5 i 218/1 obręb S-2 Łódź,

4.3. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu do realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:

Projektowane przyłącza i wjazd na działkę:
Dz. drogowa nr ewid. 218/2 obręb S-2 Łódź,

ZAŁĄCZNIK NR 4

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych

LEGENDA

- A-B-C-D-E-F-G-H granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową
- granice terenu objętego wnioskiem
- VII ilość kondygnacji nadziemnych
- granice projektowanego budynku mieszkaniowego
- granice obszaru inwestycji towarzyszącej
- projektowane nadwieszenia w formie balkonów
- projektowany zjazd z ul. Wierzbowej
- główne wejście do projektowanego budynku
- projektowany wjazd na poziom 0 oraz -1

5 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 terenu:

NIE DOTYCZY

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

6 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, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, przyjętym uchwałą nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym uchwałą nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. oraz uchwałą nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., teren planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest w jednostce planistycznej oznaczonej jako **W3b –** wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie teren znajduje się w strefie wielkomiejskiej, zgodnie z kartą obszaru stanowiącą załącznik do ww uchwały przywołanej na str. 22 niniejszego opracowania.

Dla przedmiotowego terenu zgodnie z ww uchwałą planuje się do utworzenia strefę ochrony konserwatorskiej oznaczonej jako :**„C”**

Analizowany obszar stanowi działka narożna, naroże ulic Jaracza i Wierzbowa.

Zgodnie z zapisami planowana inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi i jest zgodna z jego zapisami dotyczącymi:

- przeznaczenia terenów w jednostkach,
- kierunkami zmian / zasadami działania/kierunkami wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania i użytkowania terenów

• **Przeznaczenie terenów w jednostce projektowej W3b** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa - projektowana zabudowa o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełniona usługami w parterze;

• **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej**

- Kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych - projektowana inwestycja stanowi domknięcie naroża ul. Jaracza i Wierzbowej;
- Uzupełnienie istniejących pierzei ulic - projektowana inwestycja uzupełnia pierzeję ulicy Wierzbowej oraz pierzeję ulicy Jaracza;
- Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących poprawie obsługi komunikacyjnej dostępności kom. pieszej, urządzeń terenów zieleni publicznej lub placów – warunek spełniony wszystkie powyższe pozostają w niezmienionym stanie
- Przekształcenie istniejących ulic służących ruchowi lokalnemu i dojazdom do posesji na ciągi pieszo jezdne ze zwiększonym udziałem zieleni, w szczególności drzew i krzewów – warunek spełniony/nie dotyczy
- Przekształcenie istniejących placów i skwerów na przestrzenie przyjazne mieszkańcom poprzez: zwiększenie udziału zieleni, podnoszenie jakości nawierzchni, mebli miejskich, małej arch. wzmocnienie funkcji społecznych a w szczególności przywrócenie placom historycznym ich funkcji w strukturze przestrzennej i życiu społecznym – warunek spełniony/nie dotyczy
- Zachowanie ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta - warunek spełniony, nie zaburza się ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych (szczegółowe wyjaśnienia w dalszej części opracowania)

• **Kształtowanie zieleni** - w bezpośrednim sąsiedztwie działki objętej inwestycją zlokalizowany jest park im. Stanisława Staszica, - odległość do parku ok. 20 m, wielkość parku ponad 3 ha.

• **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:**

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% (tj. ~51 m²) - warunek spełniony poprzez utworzenie dachów zielonych o pow. ok. 107-120 m², wliczane do pow. biologicznie czynnej w ilości 50%, tj. ok. 53-60 m² powierzchni na działkach przeznaczonych pod inwestycję;
- intensywność zabudowy maks. 2,5 (brutto do całości terenu) - po uwzględnieniu budynku przy ul. Wierzbowej 37, dla którego wystosowano pozwolenie na budowę oraz projektowanej inwestycji intensywność zabudowy kwartału wyznaczonego przez ulice: Narutowicza-Uniwersytecka-Kopcińskiego wynosi ok. 1,24 - warunek spełniony.

• **Wysokość nowej zabudowy:**

- *(…) „maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów – w nawiązaniu do wysokości*

zabudowy historycznej , nie wyżej niż 21 m, a w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyżej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m, z zastrzeżeniem:

- *przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 30m".* - warunek spełniony

- **Polityka parkingowa** - projektowana ilość miejsc postojowych zgodna z wymaganiami studium zgodnie z załącznikiem nr 4 niniejszego opracowania.
- **Pozostałe punkty uchwały nie dotyczą inwestycji**

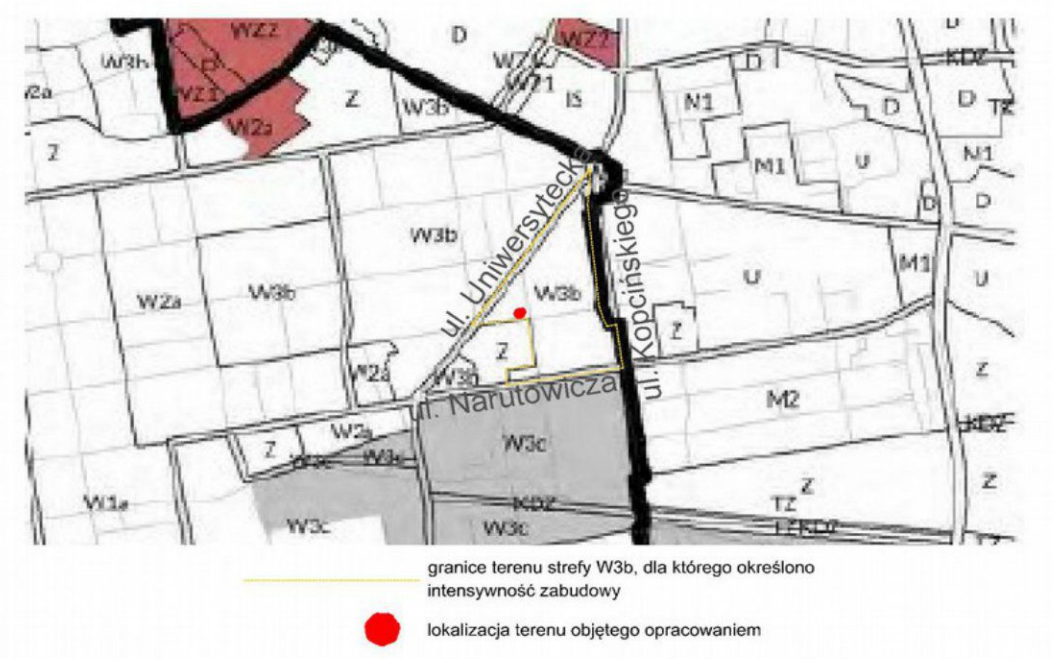
Planowana inwestycja realizuje zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi i nie stoi z nimi w sprzeczności. W swojej funkcji i formie odpowiada ona na najważniejsze cele polityki przestrzennej Studium - jej realizacja wpłynie na poprawę jakości życia poprzez poprawę jakości zamieszkania, zagwarantuje prawidłowe zagospodarowanie zdegradowanych terenów w centrum miasta, wpłynie na poprawę przestrzennego odbioru okolicy a także podniesie jej atrakcyjność. Ponadto poprzez domknięcie narożnika ulic Jaracza i Wierzbowej podkreśli pierzejowy układ tkanki wielkomiejskiej.

Planowana inwestycja realizuje także politykę Miasta, polegającą na zabudowie "do środka" i tworzeniu w Strefie Wielkomiejskiej nowych budynków mieszkaniowych uzupełnionych o usługi. Ponadto wpływa na rozwój funkcji mieszkaniowej na obszarze, dla którego zapewniona jest infrastruktura techniczna oraz społeczna - przedszkola, szkoły, instytucje kultury oraz ośrodki rekreacji.

Brak sprecyzowanej funkcji oraz właściwego zagospodarowania terenu w stanie istniejącym dalece odbiega od wytycznych dotyczących zabudowy naroży kwartałów w Strefie Wielkomiejskiej. Aktualny brak zabudowań na działkach objętych opracowaniem kłóci się z założeniami Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ zawartego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz celami działań, jakie strategia ta wyznacza dla Strefy Wielkomiejskiej: "*(...) Nowe inwestycje muszą uzupełniać jej (tkanki istniejącej) strukturę urbanistyczną. Kategorią nadrzędną są elementy tworzące układ wielkomiejski: pierzeje ulic i placów oraz podwórka tworzące wnętrza kwartałów*". W związku z powyższym uzasadnioną jest realizacja planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z elementami infrastruktury technicznej, co zapewni domknięcie przedmiotowego naroża ulic Jaracza i Wierzbowej.

Na terenie inwestycji

- nie obowiązuje uchwała ws. parku kulturowego
- planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.
- Inwestycja nie znajduje się również na obszarze wpisanym do rejestru bądź ewidencji zabytków.



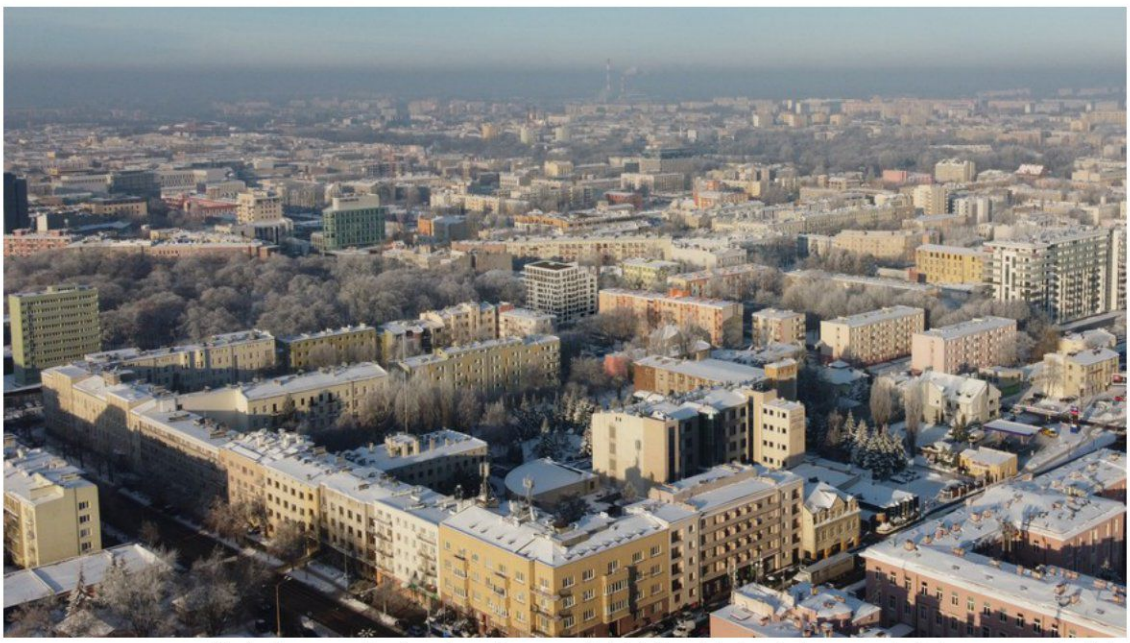
Fragment Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi z oznaczeniem terenu projektowanej inwestycji.

Kwartał stanowi zwarta zabudowa o wysokości średniej od 21 do 25m, z lokalnymi dominantami wysokościowymi, których występowanie definiuje czytelność odbioru przestrzeni z poziomu człowieka. Takie dominanty to między innymi:

- budynek mieszkalny wielorodzinny na skrzyżowaniu ulic Narutowicza i Wierzbowej, (wysokość **34**m)
- budynki mieszkalne wielorodzinne "Neopolis" przy ulicy Kopcińskiego, (wysokość **37**m)
- budynek „Comarchu" przy skrzyżowaniu ulic Jaracza i Uniwersyteckiej, (wysokość **41**m)
- budynek Centrum Szkoleniowo-Konferencyjnego Uniwersytetu Łódzkiego przy ulicy Kopcińskiego, (wysokość **37**m)
- kościół św. Teresy przy rondzie Solidarności, (wysokość **56**m)
- budynek gazowni przy ulicy Uniwersyteckiej w pobliżu Sądu Okręgowego, (wysokość **55**m)
- dodatkowo budynek Okręgowego Urzędu Miar w Łodzi przy skrzyżowaniu ulic Narutowicza i Tramwajowej.

Mając na względzie takie rozlokowanie obiektów stanowiących dominanty nie sposób nie zważyć pewnego rytmu w istniejącej tkance miejskiej, który zostanie dopełniony przez projektowany budynek. Wprowadzenie właśnie w tym miejscu lokalnej dominanty w sposób intuicyjny pozwala obserwatorowi odnaleźć się w strukturze strefy.

Szczegółowy schemat stanowi część „Analizy powiązań przestrzennych planowanej inwestycji z terenami otaczającymi „
- **Załącznik nr 9**



Projektowany budynek w tkance miejskiej - widok od strony południowo - wschodniej

Projektowany budynek w tkance miejskiej - widok od strony północno - wschodniej

Od strony wschodniej budynek jest wycofany o głębokość działki drogowej nr ewid. 218/2. Podobne wycofanie odnaleźć można w projekcie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, dla którego zostało wydane pozwolenie na budowę, zlokalizowanego przy ul. Wierzbowej, na przyległej działce o nr ewid. 217/5, 218/1, obręb S 02.

Bryła projektowanego budynku została optycznie podzielona na dwie części w płaszczyźnie poziomej. Pierwszą część stanowi bryła podstawowa będąca fundamentalną częścią całego budynku, która swoją wysokością nawiązuje do zabudowań znajdujących się na sąsiednich działkach i nie przekracza 25 m. Druga, dwukondygnacyjna część budynku stanowi lokalne przewyższenie – dominantę jako uwypuklenie znaczenia naraża ulic Jaracza i Wierzbowej. Całkowita wysokość budynku nie przekracza dopuszczalnych w studium 30m.

Znajdujące się na najwyższych kondygnacjach penthouse'y w elewacji wschodniej tworzą układ tarasowy, stopniowo zanikający w kierunku strony północnej (wzdłuż ul. Wierzbowej). Dzięki takiemu ograniczeniu najwyższych kondygnacji projektowanego budynku, powstanie spójna zabudowa, nawiązująca do sąsiednich budynków w pierzei ul. Wierzbowej, której gzymsy budować będą linię kierującą wzrok przechodnia. Takie domknięcie stworzy lokalną dominantę podkreśloną zielenią przyległego parku im. Stanisława Staszica.

Dodatkowo, od strony południowej (tj. od str. ul. Jaracza) projektowany budynek jest wycofany względem naturalnej pierzei ul. Jaracza o głębokość działki drogowej nr ewid. 357/12, które nie ma jednak kontynuacji w pozostałych zabudowaniach znajdujących się wzdłuż ulicy Jaracza. Dla zniwelowania wrażenia cofnięcia projektowanego budynku i podkreślenia domknięcia narożnika ulic zaproponowano wysunięcie balkonów na kondygnacjach od +2 do +6, i tym samym poszukiwanie dowiązania do pierzei.

Ponadto przewiduje się podkreślenie góry pierwszej części budynku charakterystycznym odcięciem domykającym kondygnację +7 (~22 m p.p.t.), które stanowi podstawę rozległych tarasów i balkonów dolnego poziomu strefy penthouse. Układ balkonów, ich wysięg, powtarzalność oraz domknięcie w postaci pełnej pionowej ściany łączącej jeden z pionów balkonów buduje optyczne złudzenie zachowania ciągłości zabudowań względem pozostałych budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy chodniku wzdłuż ulicy Jaracza. Zastosowanie analogicznego wysunięcia balkonów oraz ich domknięcia elementem pionowym od ul. Wierzbowej silnie podkreśla naroże budynku, stanowiące ważny element tkanki miejskiej.

Wycofanie elewacji południowej uzasadnia zastosowanie w projektowanym budynku kompozycyjnego przewyższenia, dopuszczonego w warunkach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Jednocześnie takie wycofanie budynku zapewni zachowanie ekspozycji historycznych budynków wpisanych do ewidencji zabytków tj. willi Glazera i budynku stróżówki z perspektywy naroża ul. Jaracza i Wierzbowej.

Schemat ukazujący zachowanie osi widokowej w kontekście projektowanego budynku.

Ponadto w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, przyjętym uchwałą nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym uchwałą nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. oraz uchwałą nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. planuje się wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków.

Zgodnie z załącznikiem 12, do uchwały jw. nt. wprowadzenia granic stref ochrony konserwatorskiej, dla przedmiotowego obszaru wyznaczono planowaną do realizacji strefę C. Dopuszczalny zakres przekształceń w poszczególnych strefach określa tabela 18 dla elementu historycznego krajobrazu kulturowego (urbanistycznego i ruralistycznego)

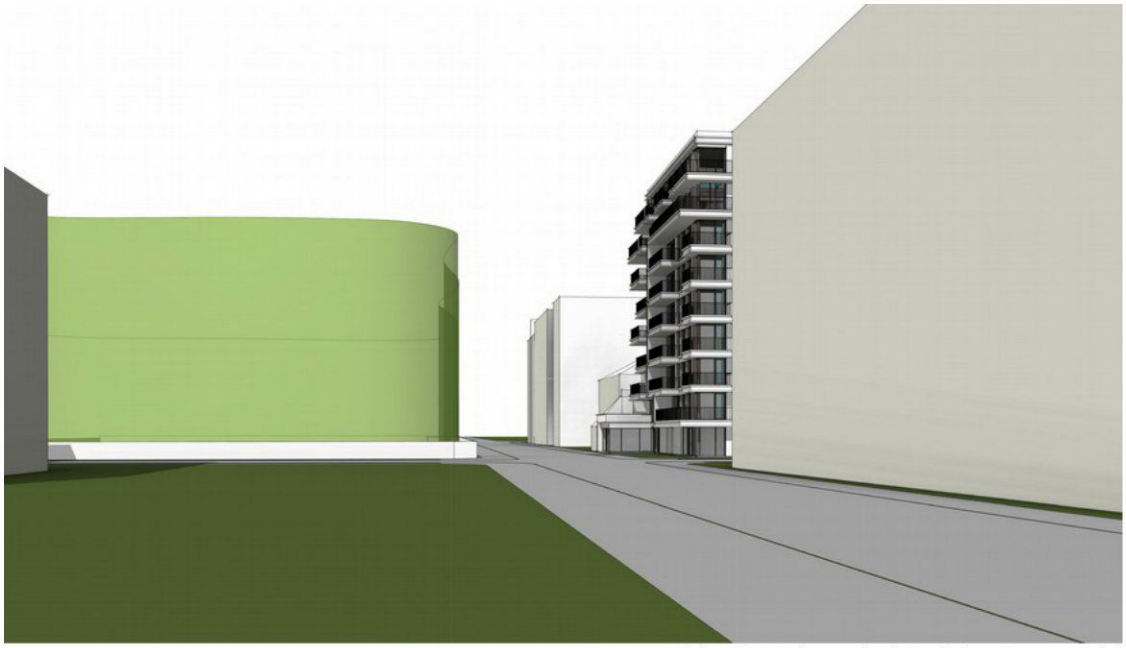
(...)" Ustalenie stref ochrony konserwatorskiej ma na celu ochronę zachowanych , wartościowych elementów krajobrazu kulturowego miasta, ***co nie wyklucza możliwości realizacji całkowicie nowych obiektów budowlanych****, przestrzeni publicznych oraz elementów zagospodarowania przestrzennego. Celem zapisów strefowych jest umożliwienie współczesnego rozwoju miasta z jednoczesnym zapewnieniem ochrony i utrzymania dziedzictwa kulturowego jako przejawu kultury materialnej dawnych pokoleń i fundamentu tożsamości miejsca."*

Tabela 18 Dopuszczalny zakres przekształceń w strefach ochrony konserwatorskich: A, B i C.

Element historycznego krajobrazu kulturowego (urbanistycznego i ruralistycznego)	Strefa A	Strefa B	Strefa C
Zabytki wraz z otoczeniem	ochrona obligatoryjna	ochrona obligatoryjna	ochrona obligatoryjna
Historyczny przebieg dróg	ochrona obligatoryjna	ochrona obligatoryjna	ochrona obligatoryjna
Zasady lokalizowania zabudowy względem przestrzeni publicznej	ochrona obligatoryjna	ochrona obligatoryjna	ochrona fakultatywna
Zasady lokalizowania zabudowy w głębi działki	ochrona obligatoryjna	ochrona fakultatywna	ochrona fakultatywna
Zasady zagospodarowania działki	ochrona obligatoryjna	ochrona fakultatywna	ochrona fakultatywna
Historyczne granice działek	ochrona fakultatywna	ochrona fakultatywna	ochrona fakultatywna

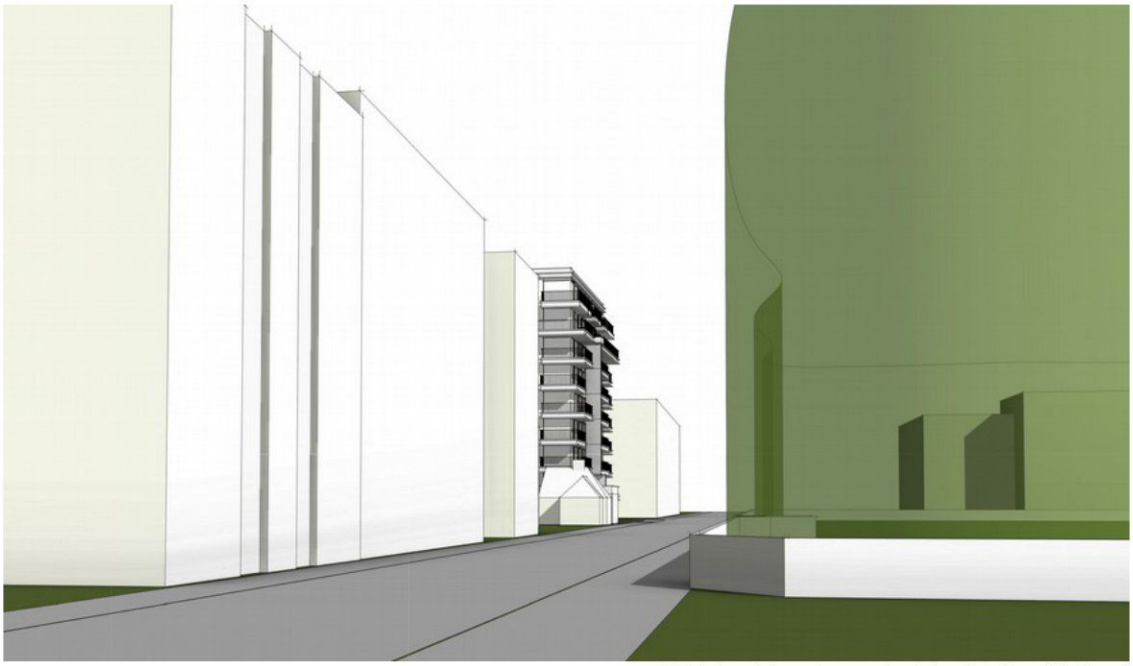
- **zabytki wraz z otoczeniem – ochrona obligatoryjna,**

  warunek spełniony - nowoprojektowany budynek nie wprowadza negatywnego oddziaływania na zabytki wraz z ich otoczeniem. Dzięki wycofaniu południowej ściany budynku zachowana została ekspozycja budynku willi Glazera dla obserwatora patrzącego w kierunku zachodnim (w stronę ulicy Uniwersyteckiej).



Widok w kierunku zachodnim (ul. Uniwersytecka)

Parter budynku zaprojektowano wykorzystując 100% dostępnego terenu tym samym graniczy bezpośrednio z zabytkowym budynkiem stróżówki. Wyższe kondygnacje zostały wycofane dla zachowania ekspozycji historycznego obiektu. Tym samym zabieg taki stanowi kompozycyjne domknięcie osi widokowej.



Widok w kierunku wschodnim (ul. Kopcińskiego)

Zabudowa w południowej granicy działki wprowadzi kontynuację ściany budynku stróżówki wpływając znacząco na likwidację dysproporcji w odbiorze pełnej ściany szczytowej poprzez zbliżoną proporcję. Wycofanie natomiast ściany na wyższych kondygnacjach kontynuuje linię zabudowy wyznaczoną przez budynek willi Glazera.

Schemat ukazujący zachowanie ekspozycji historycznych budynków wilii Glazera w kontekście projektowanego budynku.

- **historyczny przebieg dróg – ochrona obligatoryjna,**
  warunek spełniony - nie wprowadza się zmian w stosunku do historycznego układu dróg.

- **zasady lokalizowania zabudowy względem przestrzeni publicznej – ochrona fakultatywna,**
  warunek spełniony - projektowana zabudowa usytuowana jest równolegle względem granic działek, stanowiąc uzupełnieni pierzei ulic Jaracza i Wierzbowej. Tym samym inwestycja wpisuje się w zasady kształtowania nowej zabudowy względem przestrzeni publicznej.

- **zasady lokalizowania zabudowy w głębi działki – ochrona fakultatywna,**
  warunek spełniony - projektuje się zabudowę na całej powierzchni działki w pierzei ulic.

- **zasady zagospodarowania działki – ochrona fakultatywna,**
  warunek spełniony - nie występują elementy zagospodarowania podlegające ochronie konserwatorskiej, brak zagospodarowania terenu.

- **historyczne granice działek – ochrona fakultatywna,**
  warunek spełniony - nie wprowadza się zmian w stosunku do historycznych granic działki.

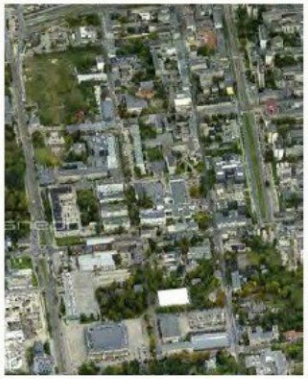
Dzięki cofnięciu elewacji dwie dodatkowe kondygnacje czytane są z poziomu obserwatora przemieszczającego się wzdłuż ulicy Jaracza jako kontynuacja zabudowań znajdujących się wzdłuż tej arterii, zaś dla odbiorcy znajdującego się na ul. Wierzbowej, dzięki zastosowaniu odmiennego języka stylistycznego w kształtowaniu elewacji tych dwóch kondygnacji, budynek stanowi lokalną dominantę, punkt orientacyjny, element charakterystyczny i istotny dla pobliskich kwartałów.

Podsumowując:
Poprzez zabudowę w granicy działki nr ewid. 217/4 która jest wycofana w stosunku do pierzei ulicy Jaracza wytwarzamy kompozycyjne domknięcie w stosunku do willi Glazera stanowiącej najbliższe sąsiedztwo projektowanego budynku.
Projektowana zabudowa w granicy działki nr ewid. 357/11, na poziomie „0” stanowi uzupełnianie pierzei ulicy Jaracza, zaprojektowane balkony dopełniają wrażenie domknięcia pierzei nie stanowiąc jednocześnie nadmiernego przesłonięcia widoku i odbioru istniejącej tkanki miejskiej.

W3b REWOLUCJA/ KREACJA

STREFA
WIELKOMIEJSKA

JEDNOSTKA FUNKCJONALNO
- PRZESTRZENNA:
WIELOFUNKCYJNE KWARTAŁY
ŚRÓDMIEJSKIE III



GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. **Przekształcanie historycznej struktury przestrzennej w kierunku kreacji nowych wartości.**
2. Poprawa jakości życia poprzez:
   - poprawę jakości zamieszkania,
   - poprawę jakości środowiska przyrodniczego.
3. Kształtowanie współczesnego krajobrazu kulturowego z wykorzystaniem istniejących elementów charakterystycznych i zabytków.
4. Usprawnianie obsługi komunikacyjnej Strefy Wielkomiejskiej poprzez uzupełnianie układu komunikacyjnego.
5. Zwiększenie dostępności do terenów przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni urządzonej, placów).
6. Podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej.

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI:

Obszar istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej. Wyróżnia się zróżnicowaną strukturą przestrzenną – układy pierzejowe o różnym stopniu zwartości, zespoły zabudowy wolnostojącej (np. poprzemysłowe), obiekty wolnostojące (np. wille).

PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH

DOPUSZCZALNE

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej.

DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMI

1. Dla terenu oznaczonego symbolem W3b* położonego pomiędzy ul. Andrzeja Struga, ul. Łąkową, al. Adama Mickiewicza i al. Włókniarzy - tereny zabudowy produkcyjnej – wyłącznie dla produkcji będącej kontynuacją istniejącego sposobu użytkowania terenu lub bazującej na nowych, wysokospecjalistycznych technologiach, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, kształtowane w sposób niekolidujący z zabudową mieszkaniową.
2. Na terenach innych niż wymienione w pkt. 1 - tereny zabudowy produkcyjnej – wyłącznie dla produkcji będącej kontynuacją istniejącego sposobu użytkowania terenu lub bazującej na nowych, wysokospecjalistycznych technologiach, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, kształtowane w sposób niekolidujący z zabudową mieszkaniową.
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jako enklawy alternatywnego sposobu zamieszkania w śródmieściu.
4. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 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 nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych o różnym stopniu zwartości.
2. Uzupełnianie istniejących pierzei ulic, a w zespołach zabudowy innych niż w układzie pierzejowym (przemysłowe, mieszkalne) – zgodnie z zasadami zespołu.
3. Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów.
4. Przekształcanie istniejących ulic służących ruchowi lokalnemu i dojazdom do posesji na ciągi pieszo-jezdne ze zwiększonym udziałem zieleni, w szczególności drzew i krzewów.
5. Przekształcanie istniejących placów i skwerów na przestrzenie przyjazne mieszkańcom poprzez: zwiększanie udziału zieleni, podnoszenie jakości nawierzchni, mebli miejskich, małej architektury, wzmocnienie funkcji społecznych, a w szczególności przywrócenie placom historycznym ich funkcji w strukturze przestrzennej i życiu społecznym.
6. Zachowanie ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta.

KSZTAŁTOWANIE ZIELENI

1. Zapewnienie minimalnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż:
   - 500 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. Zwiększanie udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów, w pasach drogowych.

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

powierzchnia biologicznie czynna	minimum 5%
intensywność zabudowy	maksimum 2,5 (brutto do całości terenu)

WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY

1. Maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów - w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m, a w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic - nie wyżej niż 25 m, z zastrzeżeniem:
   - przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 30 m,
   - pierzei korytarzy drogowych o szerokości od 25 m do 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) - nie wyżej niż 25 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 30 m,
   - pierzei korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) oraz od strony innych przestrzeni publicznych o szerokości powyżej 35 m – nie wyżej niż 30 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 35 m.
2. Maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów – nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach.
3. Zalecenie ustalenia w mpzp minimalnej wysokości zabudowy od strony historycznie ukształtowanych przestrzeni publicznych.

KSZTAŁTOWANIE ARCHITEKTONICZNE NOWEJ ZABUDOWY

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

KOMUNIKACJA

Budowanie systemu komunikacji poprzez:

- wprowadzanie nowych ciągów komunikacyjnych,
- hierarchizację i separację ruchu komunikacyjnego (ruch ogólnomiejski i lokalny),
- uspokajanie ruchu lokalnego (priorytet komunikacji pieszej, rowerowej i zbiorowej, ograniczanie ruchu samochodowego).

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 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² 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

7 ZAŁĄCZNIK NR 7 - Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (*Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu do realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*) w formie opisowej i graficznej, obrazującej wymagane odległości, o których mowa w Lokalnych standardach urbanistycznych (uchwała nr LXXVI/2076/18, z późn. zm.)

W nawiązaniu do zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, rozdz. 3, planowana inwestycja spełnia następujące wymagania:

A*rt. 17.1: Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:*

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej - inwestycja posiada dostęp do dróg publicznych:

- ul. Wierzbowa,
- ul. Jaracza;

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej:

- zgodnie z **WTT.424.2296.2022/W/MP** wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi istnieje możliwość przyłączenia do instalacji:

- woD200.225 na dz. nr ewid. 357/8 ul. Jaracza (nr arch. 03-4140, nr inw. B-32962)
- woD100 na dz. nr ewid. 218/9 ul. Wierzbowa (nr arch. 103-120 nr inw. B-212/34)
- D=0,30 m na dz. nr ewid. 357/8 ul. Jaracza (nr arch. 203-186, inw. B-562/20)
- D=0,30 m na dz. nr ewid. 218/9 ul. Wierzbowa (nr arch. 103-4140, nr inw. B-560/38);

zgodnie z zapotrzebowaniem do sieci elektroenergetycznej - Zgodnie z oświadczeniem nr **23-D7/WZD/00012** o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej wydanym przez PGE oddział w Łodzi istnieje możliwość przyłączenia planowanej inwestycji do sieci .

Art. 17.2: Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) Na podstawie zapisów Uchwały nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi, § 2.1 - "w odległości nie większej niż 250 m od przystanku publicznego transportu zbiorowego" - zgodnie z oświadczeniem Inwestora załączonym do wniosku dostęp do przystanku publicznego transportu zbiorowego zapewnia przystanek zlokalizowany na ul. Jaracza, na działce drogowej nr ewid. 357/12, w odległości ok. 10 m od wejścia do projektowanego budynku;

2) Na podstawie zapisów Uchwały nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi, § 2.1 - "w odległości nie większej niż 750 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej" - dla przedmiotowej inwestycji 7% jest to 8 dzieci, dla których zgodnie z zaświadczeniem nr DEP-ED-XII.0124.1.2022 dostęp do edukacji może zapewnić Szkoła podstawowa nr 94 - odległość ok 440 m.

Odległości, o których mowa w art. 17.2 przedstawiono na załączniku graficznym

Art. 17.3: Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta): Zaświadczenie załączono do wniosku.

Art. 17.4: Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m²:

Na podstawie Uchwały nr LXXVI/2076/18, z późn. zm. Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi wymagana minimalna powierzchnia terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu dla planowanej inwestycji wynosi 496 m². W odległości nie większej niż 750 m od planowanej inwestycji zlokalizowane są następujące urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:

- Park im. Stanisława Staszica - odległość ok. 20 m
- Park im. Jana Matejki - odległość ok. 450 m

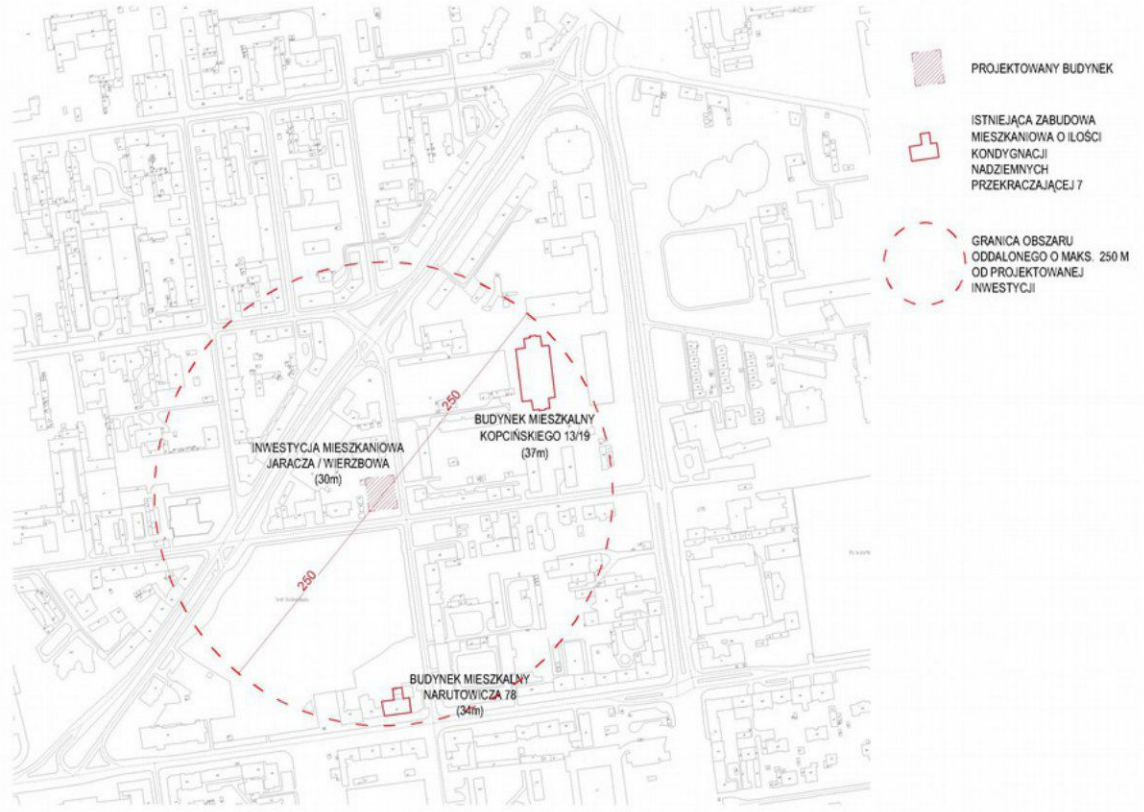
Odległości, o których mowa w art. 17.4 przedstawiono na załączniku graficznym

Art. 17.5: - nie dotyczy

Art. 17.6: Zgodnie z zapisami Uchwały nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. § 2.3 "budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych". Odnosząc się do zapisów § 2 ust. 4 "jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkaniowe o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie". W oparciu o przytoczone zapisy przeprowadzono analizę wysokości budynków mieszkaniowych w promieniu 250 m od miejsca planowanej inwestycji i stwierdzono, iż na obszarze tym znajdują się obiekty mieszkaniowe o wysokości:

- budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Narutowicza 78 - wys. 34 m, 11 kondygnacji;
- budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Kopcińskiego 13-19 (Neopolis) - wys. 37 m, 12 kondygnacji

W związku z powyższym uzasadnionym jest, aby wysokość oraz ilość kondygnacji nowoprojektowanego budynku wyniosła odpowiednio do 30 m wysokości i 9 kondygnacji nadziemnych. Warunek spełniony.

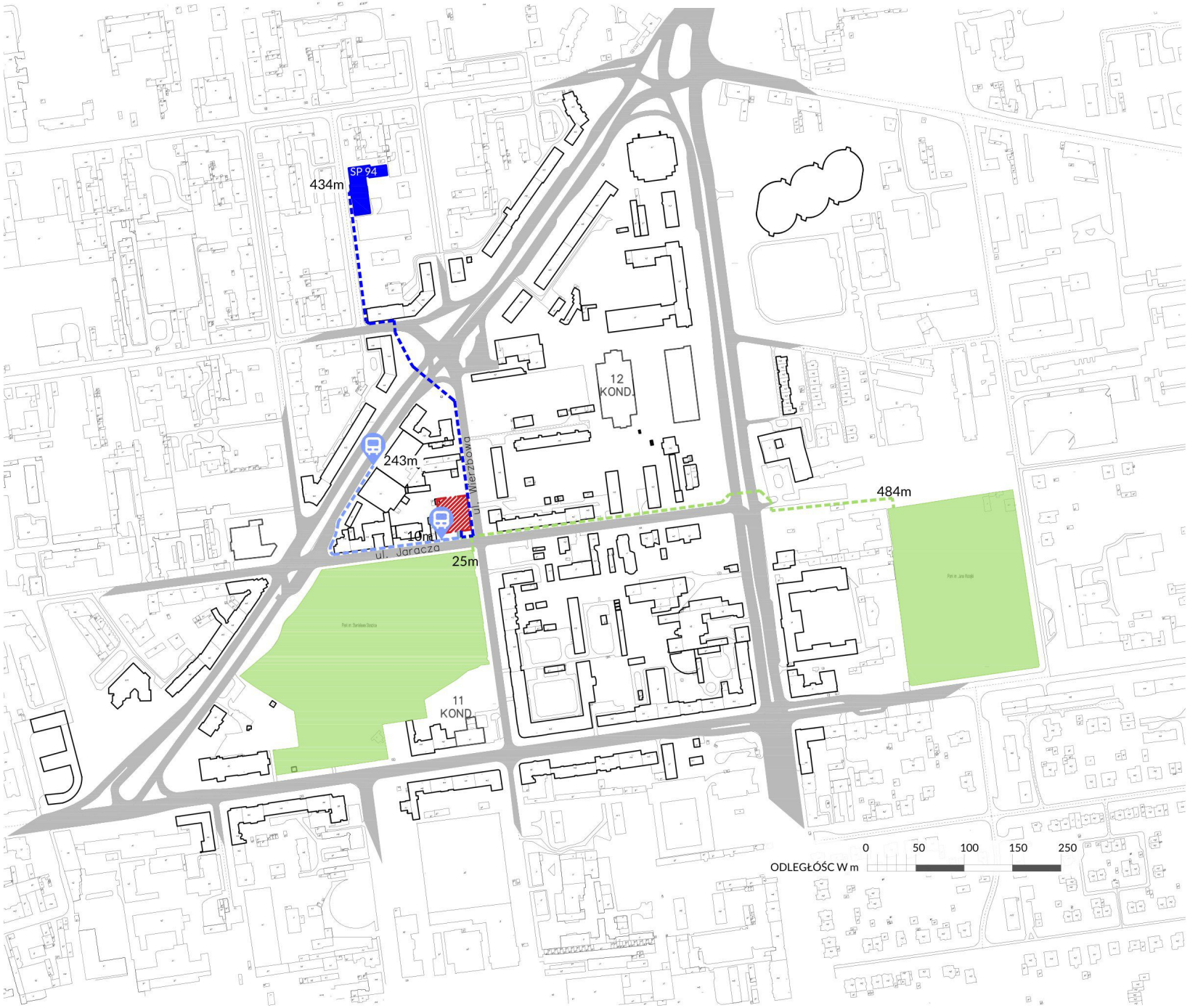


Analiza wysokości i ilości kondygnacji w zabudowie mieszkaniowej na obszarze oddalonym do 250 m od projektowanej inwestycji

Art. 17.7, 17.8, 17.9, 17.10, 17.11 - spełniono.

Art. 19.1, 19.2, 19.3, 19.4 - Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązują zapisy Uchwały nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi, które uwzględniono w zapisach powyższego wniosku.

DOSTĘPNOŚĆ PLANOWANEJ INWESTYCJI WZGLĘDEM WYMAGANYCH ODLEGŁOSCI O KTÓRYCH MOWA W LOKALNYCH STANDARDACH URBANISTYCZNYCH



LEGENDA:

- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA O ILOŚCI KONDYGNACJI POWYŻEJ 7
- PRZYSTANEK PUBLICZNEGO TRANSPORTU ZBIOROWEGO
- SZKOŁA PODSTAWOWA NR 94
- PARK / ZIELENIEC

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA DLA INWESTYCJI PT. "BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ELEMENTAMI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZLOKALIZOWANEGO W ŁODZI NA DZ. NR EWID. 217/4 I 357/11 OBR. S-2, SKRZYŻOWANIE ULIC JARACZA I WIERZBOWEJ"

Inwestor:	
Inwestycja:	**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ELEMENTAMI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZLOKALIZOWANEGO W ŁODZI NA DZ. NR EWID. 217/4 I 357/11 OBR. S-2 , SKRZYŻOWANIE ULIC JARACZA I WIERZBOWEJ**
Faza:	**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**
Kategoria:	**KATEGORIA XIII – BUDYNKI MIESZKLANE WIELORODZINNE**
Jednostka projektowa:	**STMR Sp. z o.o. ul. Kolejowa 30, 95-050 Konstantynów Łódzki**
Branża:	**ARCHITEKTURA**
Projektant:	w specjalności architektonicznej
Data:	Luty 2023 r.

Spis treści

1 INFORMACJE I DANE OGÓLNE PRZEDMIOTU OPRACOWANIA....28
Dane ogólne....28
Podstawa opracowania....28
1. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku Dz.U. 2021r. Poz. 1538 o ułatwieniach w przygotowaniu
i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących....28
2. Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi....28
2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI....29
3 OPIS PLANOWANEJ INWESTYCJI W ODNIESIENIU DO ZAPISÓW STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI....29
4 RYS HISTORYCZNY....30
5 STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU....32
Istniejąca funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu....32
Projektowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu....32
6 UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ....34
Istniejący i projektowany układ urbanistyczny....34
Kompozycja architektoniczna obiektu o funkcji podstawowej mieszkaniowej....40
7 PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH, NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROPWANIA TERENU....46
Stan istniejący uzbrojenia terenu....46
1. Instalacja wodociągowa....46
2. Instalacja elektroenergetyczna....46
3. Instalacja ciepłownicza....46
4. Instalacja kanalizacji sanitarnej....46
5. Instalacja kanalizacji deszczowa....46
Drogi publiczne i wewnętrzne niezbędne dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu....46
8 ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU....47
9 OPRACOWANIE GRAFICZNE KONCEPCJI....48

1 INFORMACJE I DANE OGÓLNE PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

Dane ogólne

- **OBIEKT:** Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego
- **TEREN:** Teren stanowiący przedmiot opracowania obejmuje działkę o nr ewid. 217/4 i 357/11 obr. S-2
- **ZAMIERZENIE INWESTYCYJNE:** Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze oraz budowa:
  - przyłącza wody zimnej
  - przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej
  - przyłącza instalacji ciepłowniczej
  - przyłącza energii elektrycznej
- **ADRES:** ul. Jaracza / Wierzbowa dz. nr ewid. 217/4 i 357/11 obr. S-2 Łódź
- **INWESTOR:**
- **OPRACOWANIE:** STMR Sp. z o.o., ul. Kolejowa 30 95-050 Konstantynów Łódzki

Podstawa opracowania

1. **Ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku Dz.U. 2021r. Poz. 1538 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**
2. **Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi**

Standardy urbanistyczne Miasta Łodzi:

- uchwała nr LXXVI/2076/18, z późn. zm. Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- uchwała nr III/59/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2018r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- uchwała nr XXXIII/1093/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- uchwała nr LX/1810/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi:

- uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi"
- uchwała nr LXXII/1916/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności
- uchwała nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- uchwała nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej – projektowanych dróg

2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, teren planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest w jednostce planistycznej oznaczonej jako **W3b –** wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie. Dodatkowo teren znajduje się w strefie wielkomiejskiej. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 5 lipca 2018r. Dz.U. 2021r. Poz. 1538 "o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących", planowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z zapisami art. 4 i 5.

Inwestycję projektuje się na terenie scharakteryzowanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi jako „Obszar istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej. Wyróżnia się zróżnicowaną strukturę przestrzenną – układy pierzejowe o różnym stopniu zwartości, zespoły zabudowy wolnostojącej, obiekty wolnostojące”.

3 OPIS PLANOWANEJ INWESTYCJI W ODNIESIENIU DO ZAPISÓW STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI

Bryła budynku została optycznie podzielona na dwie części w płaszczyźnie poziomej. Pierwszą część stanowi bryła podstawowa będąca fundamentalną częścią całego budynku, która swoją wysokością nawiązuje do zabudowań znajdujących się na sąsiednich działkach. Drugi element budowany jest przez penthousy, o wysokości użytkowej ponad 3m zlokalizowane na kondygnacji 8 i 9, które stanowią lokalne przewyższenie.

Bryła utworzona na kondygnacjach nadziemnych 1-7 jest to część, która na pierwszej nadziemnej kondygnacji wykorzystuje całą powierzchnię działki, zaś na kondygnacjach od 2 do 7 jest częściowo odsunięta od działki znajdującej się po stronie zachodniej. Taki zabieg umożliwił wprowadzenie na elewacji zachodniej otworów okiennych, co ma podwójne znaczenie - dla budynku projektowanego, gdyż dało to możliwość zaprojektowania w tej części mieszkań, co jest niezwykle istotne ze względu na podstawową funkcję mieszkaniową obiektu, a także kompozycyjnie, ponieważ umożliwiło naturalne rozrzeźbienie elewacji, która stanowi tło dla portierni z zespołu willowego Edmunda Glezera, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków. Dzięki temu proporcje podziałów na elewacji nawiązują niejako do gabarytów obiektu portierni, a nienaturalny kontrast w proporcji tych dwóch obiektów został wyeliminowany.

Od strony wschodniej budynek jest wycofany o głębokość działki drogowej nr ewid. 218/2. Podobne wycofanie odnaleźć można w projekcie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, dla którego zostało wydane pozwolenie na budowę, zlokalizowanego na przyległej działce o nr ewid. 217/5, 218/1, obręb S-2. Znajdujące się na najwyższych kondygnacjach penthouse'y w elewacji wschodniej tworzą układ tarasowy – są stopniowo wycofane od strony północnej, czyli od strony budynku, dla którego wydano pozwolenie na budowę. Dzięki takiemu wycofaniu najwyższych kondygnacji projektowanego budynku, po zestawieniu projektowanego obiektu z obiektem, dla którego wydane zostało pozwolenie na budowę, wzdłuż ulicy Wierzbowej powstanie spójna zabudowa, której gzymsy budować będą linię kierującą, zwieńczoną poprzez narastającą bryłę z penthousami. Takie domknięcie stworzy lokalną dominantę, dodatkowo podkreśloną zielenią przyległego parku im. Stanisława Staszica.

Podobne wycofanie o głębokość działki drogowej nr ewid. 357/12 odnajdujemy w elewacji skierowanej w stronę południową, w stronę parku. Wycofanie to nie ma jednak kontynuacji w pozostałych zabudowaniach znajdujących się wzdłuż ulicy Jaracza. Dla zniwelowania wrażenia cofnięcia projektowanego budynku i podkreślenia domknięcia narożnika ulic zaproponowano na kondygnacjach od +2 do +6 wysunięcie w postaci mniejszych balkonów, dodatkowo podkreślone charakterystycznym odcięciem domykającym kondygnację +7 (~22 m p.p.t.), które stanowi podstawę rozległych balkonów dolnego poziomu strefy penthouse. Układ balkonów, ich wysięg, powtarzalność oraz domknięcie w postaci pełnej pionowej ściany łączącej jeden z pionów balkonów buduje optyczne złudzenie

zachowania ciągłości zabudowań względem pozostałych budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy chodniku wzdłuż ulicy Jaracza. Zastosowanie analogicznego wysunięcia balkonów oraz ich domknięcia elementem pionowym od ul. Wierzbowej silnie podkreśla naroże budynku, stanowiące ważny element tkanki miejskiej.

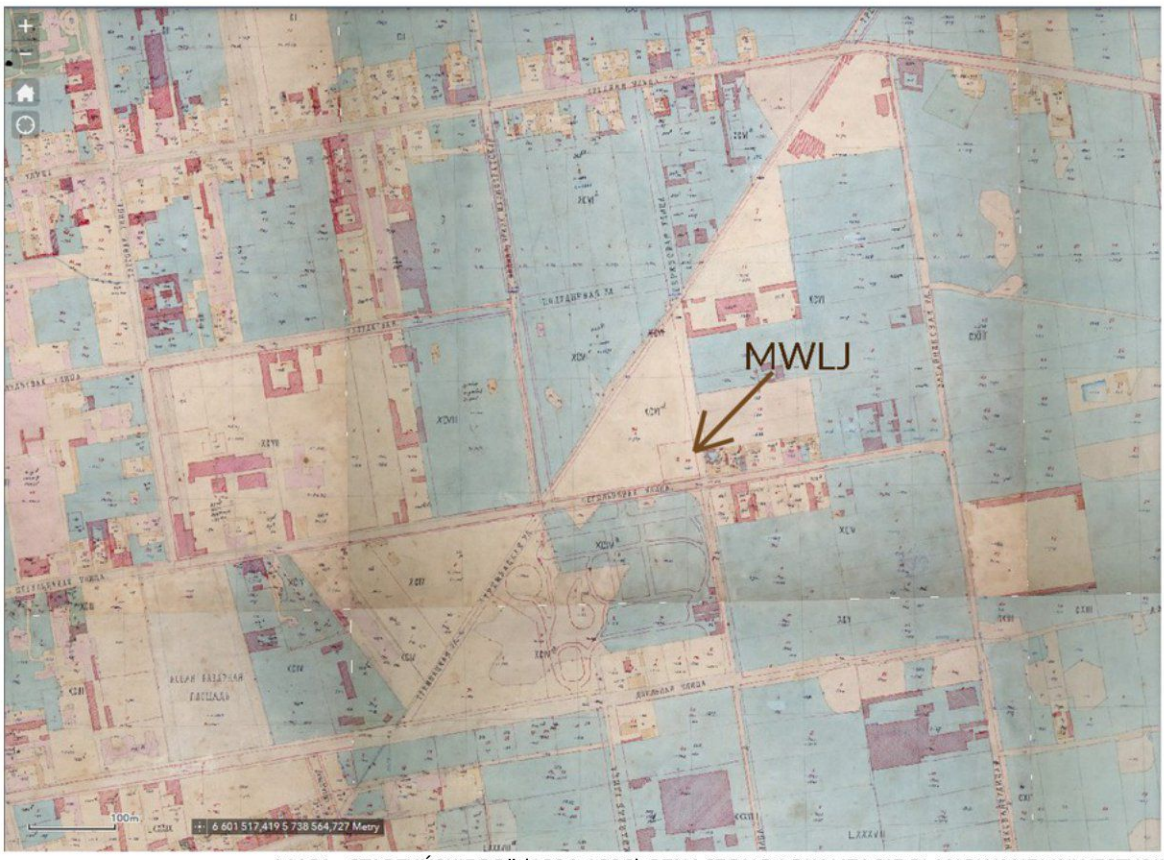
Wycofanie elewacji południowej uzasadnia ponadto zastosowanie w projektowanym budynku kompozycyjnego przewyższenia, dopuszczonego w warunkach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Dzięki cofnięciu elewacji dwie dodatkowe kondygnacje czytane są z poziomu obserwatora przemieszczającego się wzdłuż ulicy Jaracza jako kontynuacja zabudowań znajdujących się wzdłuż tej arterii, zaś dla odbiorcy znajdującego się na ul. Wierzbowej, dzięki zastosowaniu odmiennego języka stylistycznego w kształtowaniu elewacji tych dwóch kondygnacji, budynek stanowi lokalną dominantę, punkt orientacyjny, element charakterystyczny i istotny dla pobliskich kwartałów.

4 RYS HISTORYCZNY

Najstarsze materiały kartograficzne datowane na rok 1823 pokazują przedmiotowy teren położony na obszarze lasów rządowych. Połowa XIX wieku to okres intensywnego rozwoju miasta, powstają wtedy liczne fabryki oraz imperia przemysłowe. Koniec XIX wieku to już zdefiniowana tkanka miejska z wyraźnym podziałem na kwartały - teren inwestycji jest wydzielony jako działka, lecz pozbawiony zabudowań. Na mapie widać już zagospodarowany teren parku im. Staszica jako urządzone tereny zielone. Na mapach z początku XX wieku oraz z okresu okupacji niemieckiej teren inwestycji pozostaje przez cały czas jako niezbudowany. Z analizy historycznej wynika, że działki te nigdy nie zostały zagospodarowane w należyty sposób, nie powstały tu zabudowania ani nie została ona wykorzystana jako zorganizowane miejsce rekreacji lub wypoczynku. Obszar ten nie podlega ochronie konserwatorskiej oraz nie jest objęty wpisem obszarowym do rejestru zabytków.

Poniższe opracowanie graficzne wykonano na bazie materiałów Łódzkiego Ośrodka Geodezji w Łodzi https://mapa.lodz.pl/portal/apps/webappviewer/index.html id=113fd967be744988986cc3e163dd3223

MAPA MIASTA Z ROKU 1823 NANIESIONA NA WSPÓŁCZESNĄ MAPĘ MIASTA



MAPA „STARZYŃSKIEGO” (1894-1896) OZNACZONO LOKALIZACJĘ PLANOWANEJ INWESTYCJI

MAPA Z ROKU 1944 OZNACZONO LOKALIZACJĘ PLANOWANEJ INWESTYCJ

5 STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Istniejąca funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren objęty opracowaniem stanowią działki o nr ewid. 217/4 i 357/11 obr. S-2, znajdujące się na narożu skrzyżowania ulic Stefana Jaracza oraz Wierzbowej w Łodzi. W chwili obecnej jest to teren zaniedbany, pozbawiony zabudowy oraz utwardzeń, o jednolitej, płaskiej rzeźbie terenu. Jedynymi elementami znajdującymi się na przedmiotowych działkach są: wolnostojąca latarnia, hydrant pożarowy oraz uszkodzone ogrodzenie, które daje możliwość swobodnego wstępu na posesję. Brak sprecyzowanej funkcji oraz właściwego zagospodarowania terenu dalece odbiega od wyobrażenia na temat naroża ulic Jaracza i Wierzbowej stanowiącego domknięcie kompozycyjne pierzei tych dwóch arterii. Brak zabudowań na działkach objętych opracowaniem kłóci się z założeniami Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ zawartego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz celami działań, jakie strategia ta wyznacza dla Strefy Wielkomiejskiej: "... Nowe inwestycje muszą uzupełniać jej (tkanki istniejącej) strukturę urbanistyczną. Kategorią nadrzędną są elementy tworzące układ wielkomiejski: pierzeje ulic i placów oraz podwórka tworzące wnętrza kwartałów".

Działki objęte opracowaniem graniczą: od strony wschodniej z działką drogową nr ewid. 218/2 oraz z ulicą Wierzbową, od strony zachodniej z działką nr ewid. 216/4, na której znajduje się budynek portierni zespołu willowego Edmunda Glezera, wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz zabudowania towarzyszące, od strony północnej z działką nr ewid. 217/5, dla której wydano pozwolenie na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, od południa z działką drogową nr ewid. 357/12 oraz z ulicą Stefana Jaracza. Ważnym elementem w otoczeniu projektowanej inwestycji jest park im. Stanisława Staszica, znajdujący się po drugiej stronie ulicy Jaracza .Na terenie objętym opracowaniem brak jest przyłączy, które mogą służyć projektowanej inwestycji. Wszelkie niezbędne sieci – wodociągowa, energetyczna, kanalizacyjna (sanitarna oraz deszczowa), ciepłownicza – prowadzone są w działkach drogowych, ulicy Jaracza oraz Wierzbowej.

Projektowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Na terenie objętym opracowaniem zaplanowano budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, złożonego z 9 kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, z lokalami usługowymi w parterze oraz garażami na poziomie „0” oraz „-1”. Wysokość budynku określono na maks. 30 m, co odpowiada dopuszczalnym założeniom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. W parterze, oprócz dwóch lokali usługowych zaprojektowano reprezentacyjny, dwukondygnacyjny hall wejściowy prowadzący na klatkę schodową, którą dostać się można na wyższe kondygnacje, do wszystkich lokali mieszkalnych. Na kondygnacjach od „+1” do „+8” zaplanowano mieszkania jednokondygnacyjne, o zróżnicowanej wielkości – od lokali typu studio, o powierzchni ok. 34 m², do lokali typu M4, o powierzchni do 100 m². Na kondygnacji „+7 i +8” zaprojektowano wejścia do mieszkań typu penthouse, z przestronnymi tarasami i dużymi przeszkleniami, o powierzchni przekraczającej 100 m². Ponadto wyznaczono tu przestrzeń na pomieszczenie siłowni i/lub spa, dostępną wyłącznie dla mieszkańców budynku. Dla wszystkich mieszkań, niezależnie od ich wielkości, zaprojektowano minimum jeden balkon lub taras. Zabudowę na poziomie parteru zaplanowano z wykorzystaniem całości terenu inwestycji. Wszystkie miejsca postojowe oraz utwardzenia związane z komunikacją pieszą zaplanowano wewnątrz budynku – brak zewnętrznych utwardzeń na terenie objętym

inwestycją. Wjazd do garaży zaplanowano od strony wschodniej, z ul. Wierzbowej, natomiast wejście główne do budynku od strony południowej – ul. Stefana Jaracza. Wejścia do lokali usługowych również z ul. Jaracza oraz z naroża skrzyżowania. Miejsce gromadzenia odpadów zaprojektowano jako zamykane pomieszczenie wydzielone ze strefy garaży na parterze. Na poziomie „+1" przewidziano „dachy zielone", które zapewnią powierzchnię biologicznie czynną na poziomie min. 5%. Dla inwestycji zaplanowano przyłączenie do sieci: wodociągowej – od ul. Jaracza, kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej), energetycznej oraz ciepłowniczej – od ul. Wierzbowej. Wszystkie przyłącza prowadzone będą na zasadach określonych umowami z odpowiednimi gestorami.

POZIOM	FUNKCJA
-1	Garaż, urządzenia techniczne
0	Główne wejście do budynku, garaż, pomieszczenia/lokale usługowe, wejścia do lokali usługowych, wjazd do garaży, pomieszczenia techniczne
od+1 do+6	Mieszkania o zróżnicowanej strukturze: od mieszkań typu studio - ok. 34 m² do mieszkań typu M4 - ok. 100 m²
+7 i +8	Mieszkania typu „penthouse" M4- M5 - ponad 100 m²

Parametry projektowanego budynku w odniesieniu do terenu:	
Powierzchnia zabudowy w parterze:	1014,45 m²
Kubatura:	24710,66 m³
Wysokość:	30 m
Szerokość elewacji frontowej	31,74 m
Kształt dachu	płaski

Parametry projektowanego budynku w odniesieniu do funkcji:	
Liczba kondygnacji nadziemnych:	9
Liczba mieszkań	50-53
Powierzchnia użytkowa mieszkań	3700m²
Liczba miejsc postojowych	45
Powierzchnia usług	250-400 m²
Min. wymagana ilość miejsc parking. usług	44 -> 0,7 mp na mieszkanie i 1,5 na 100 m²

Orientacyjny bilans terenu:	
Powierzchnia terenu:	1014,45 m²
Powierzchnia zabudowy w parterze:	1014,45 m²
Min. wymagana pow. biol. czynna	50,70 m² = 5%
Powierzchnia biologicznie czynna	od. 53-60 m² > 5% - warunek spełniony

Liczba miejsc postojowych projektowana dla planowanej inwestycji jest większa niż wymagana wynikająca z parametru 0,7 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny i 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczonej na działalność handlową lub usługową (zgodnie z uchwałą nr XXXIII/1093/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020r.). Ilość projektowanych miejsc parkingowych spełnia wymagania uchwały. Powierzchnia biologicznie czynna projektowana dla planowanej inwestycji wynosi ok. 53-60 m² i jest większa niż wymagana wynikająca z wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów - min. 5% - warunek spełniony.

Wszystkie podane parametry są wartościami przybliżonymi i stanowią opis koncepcji.

6 UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Istniejący i projektowany układ urbanistyczny

Teren planowany do objęcia inwestycją stanowią niezabudowane działki o numerze ewidencyjnym 217/4 i 357/11. Teren leży poza obszarem objętym gminną ewidencją zabytków. Działka 217/4 jest działką definiującą naroże kwartału - od strony wschodniej przylega do ulicy Wierzbowej, od strony południowej przylega do ulicy Jaracza. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony południowej zlokalizowany jest park im. Stanisława Staszica. W celu analizy układu urbanistycznego należy rozpatrzeć szerszy zakres tkanki miejskiej, z zabudową, jej charakterem, dominantami występującymi jako elementy definiujące miasto przez ich rozpoznawalność. Biorąc pod uwagę zabudowę wielkomiejską i odnosząc się do wytycznych zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, należy dążyć do zamknięcia kompozycyjnego, w związku z czym zabudowa powinna stanowić pierzeje ulicy z domkniętymi narożami - te natomiast, posiadające lokalne dominanty, są elementami identyfikującymi miasto w odbiorze ludzkim. Rozpatrując kwartał miasta ograniczony przez ulice: Kopcińskiego od strony wschodniej, Narutowicza od strony południowej, Uniwersytecka od strony północno-zachodniej, jako bezpośrednie sąsiedztwo planowanej inwestycji, należy zwrócić uwagę na następujące fakty:

- obszar ten w rozumieniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi stanowi fragment Strefy Wielkomiejskiej, która wg danych z 2013 roku "skupia niespełna 5% powierzchni miasta, a w jej granicach mieszka około jedna -piąta mieszkańców Łodzi i pracuje jedna trzecia wszystkich pracujących. Wskazuje to na dużą intensywność użytkowania tego fragmentu miasta oraz oznacza znaczną gęstość zabudowy";
- kwartał stanowi zwarta zabudowa o wysokości średniej, z lokalnymi dominantami wysokościowymi, których występowanie definiuje czytelność odbioru przestrzeni z poziomu człowieka. Takie dominanty to między innymi: budynek Centrum Szkoleniowo-Konferencyjnego Uniwersytetu Łódzkiego przy ulicy Kopcińskiego, kościół św. Teresy przy rondzie Solidarności, budynek Comarchu przy skrzyżowaniu ulic Jaracza i Uniwersyteckiej, budynek gazowni przy ulicy Uniwersyteckiej w pobliżu Sądu Okręgowego, budynek Okręgowego Urzędu Miar w Łodzi przy skrzyżowaniu ulic Narutowicza i Tramwajowej, budynek mieszkalny wielorodzinny na skrzyżowaniu ulic Narutowicza i Wierzbowej. Dodatkową dominantą kubaturowo wysokościową są budynki mieszkalne wielorodzinne "Neopolis" przy ulicy Kopcińskiego oraz zlokalizowany po przeciwległej stronie ul. Kopcińskiego, na przedłużeniu ul. Jaracza budynek Instytutu Filozofii Uniwersytetu Łódzkiego. Mając na względzie takie rozlokowanie obiektów stanowiących dominanty można zauważyć,

  iż w miejscu, w którym zaplanowana jest nowa inwestycja brak jest budynków pełniących funkcję dominanty, a co za tym idzie, uzasadnionym jest, aby nowo projektowany budynek stanowił lokalną dominantę;

Anal
iza rozmieszczenia obiektów pełniących funkcję dominanty wysokościowej w obszarze powiązanym z projektowaną inwestycją

- planowana inwestycja stanowi kompozycyjne domknięcie uwolnionego naroża w kwartale Wierzbowa, Jaracza, Uniwersytecka i wprowadza czytelność w odbiorze tkanki miejskiej, którą powinna stanowić zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dopełniona funkcjami o charakterze usługowym i handlowym. Projektowane założenie jest więc odpowiedzią na jedną z kluczowych wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w kontekście spójnego budowania przestrzeni urbanistycznej - stanowi domknięcie naroża ul. Jaracza i Wierzbowej, a przy tym uzupełnienie pierzei obu tych ulic.

STAN ISTNIEJACY, WIDOK OD STRONY WSCHODNIEJ (ZDJĘCIA WŁASNOŚĆ STMR)

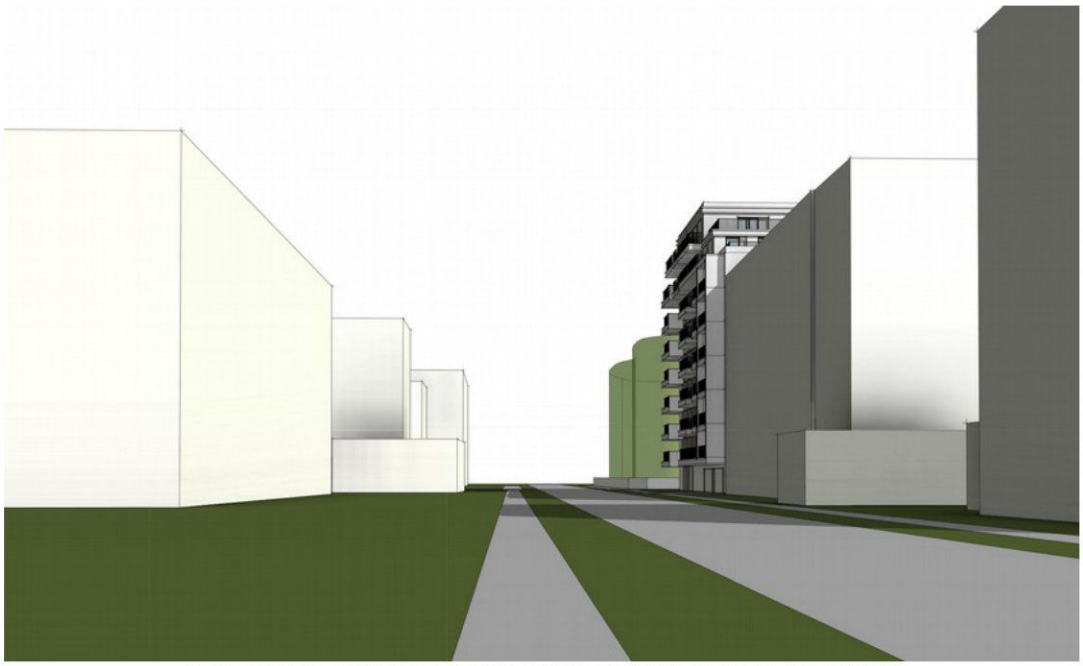
STAN ISTNIEJACY, WIDOK OD STRONY POŁUDNIOWEJ (ZDJĘCIA WŁASNOŚĆ STMR)

STAN ISTNIEJACY, WIDOK OD STRONY POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ (ZDJĘCIA WŁASNOŚĆ STMR)

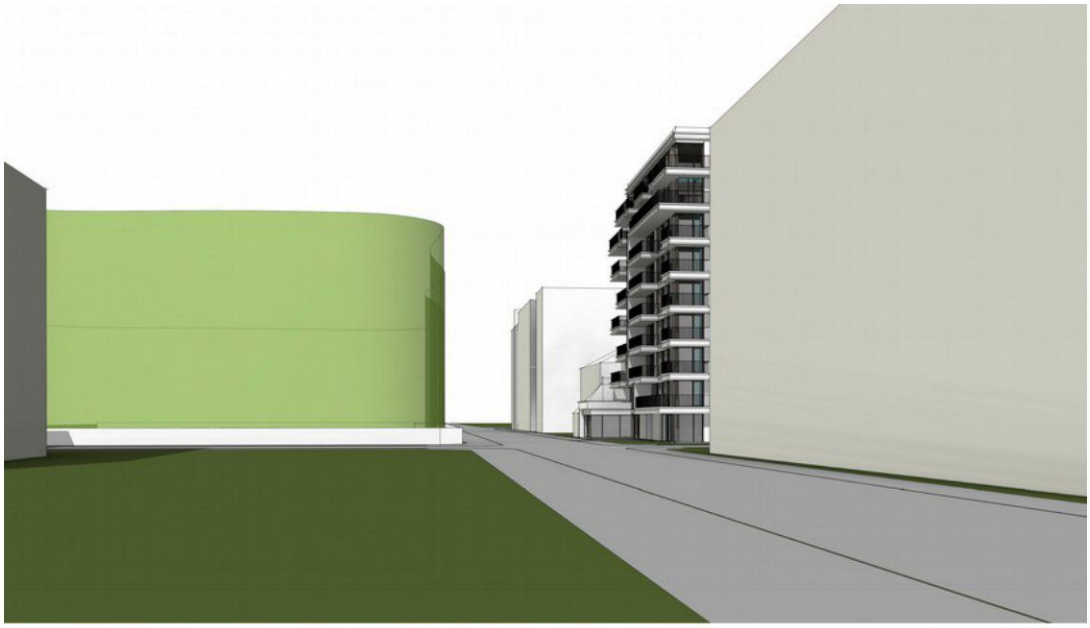
STAN ISTNIEJACY, WIDOK OD STRONY PÓŁNONO-WSCHODNIEJ (ZDJĘCIA WŁASNOŚĆ STMR)

WIDOK ZE SKRZYŻOWANIA ULIC JARACZA I WIERZBOWEJ W KIERUNKU PÓŁNOCNYM
(w kierunku ul. Uniwersyteckiej)

WIDOK ZE SKRZYŻOWANIA ULIC JARACZA I UNIWERSYTECKIEJ W KIERUNKU WSCHODNIM
(w kierunku ul. Dr. Stefana Kopcińskiego)



WIDOK Z ULICY WIERZBOWEJ W KIERUNKU POŁUDNIOWYM
(w kierunku ul. Narutowicza)

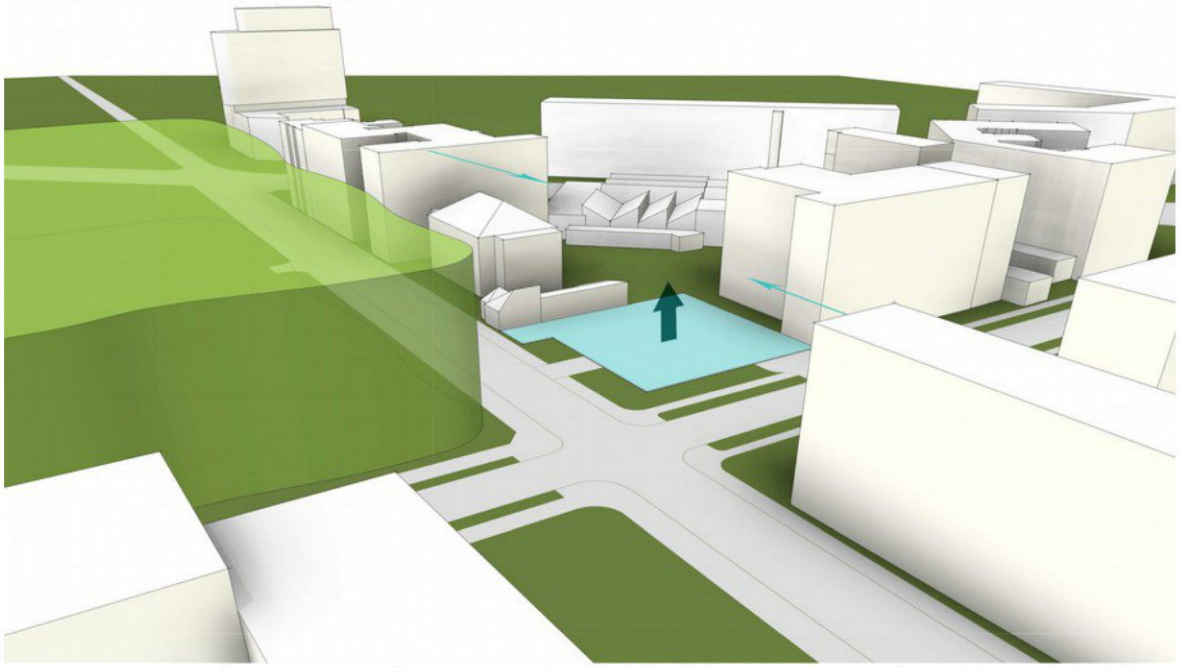


WIDOK Z ULICY JARACZA W KIERUNKU ZACHODNIM
(w kierunku ul. Uniwersyteckiej)

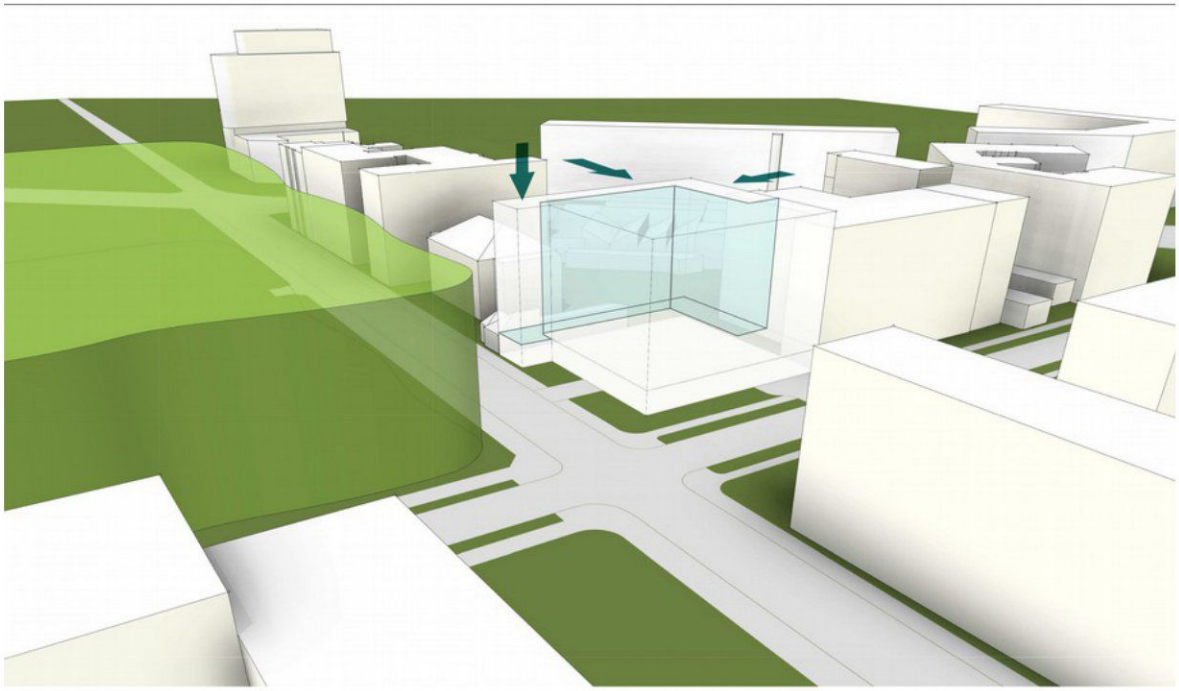
Kompozycja architektoniczna obiektu o funkcji podstawowej mieszkaniowej

Budynek w swojej formie architektonicznej ma stworzyć lokalne przewyższenie stanowiące nawiązanie do istniejących w analizowanym terenie dominant wysokościowych. Jako idee projektowe dla planowanej inwestycji przyjęto następujące założenia:

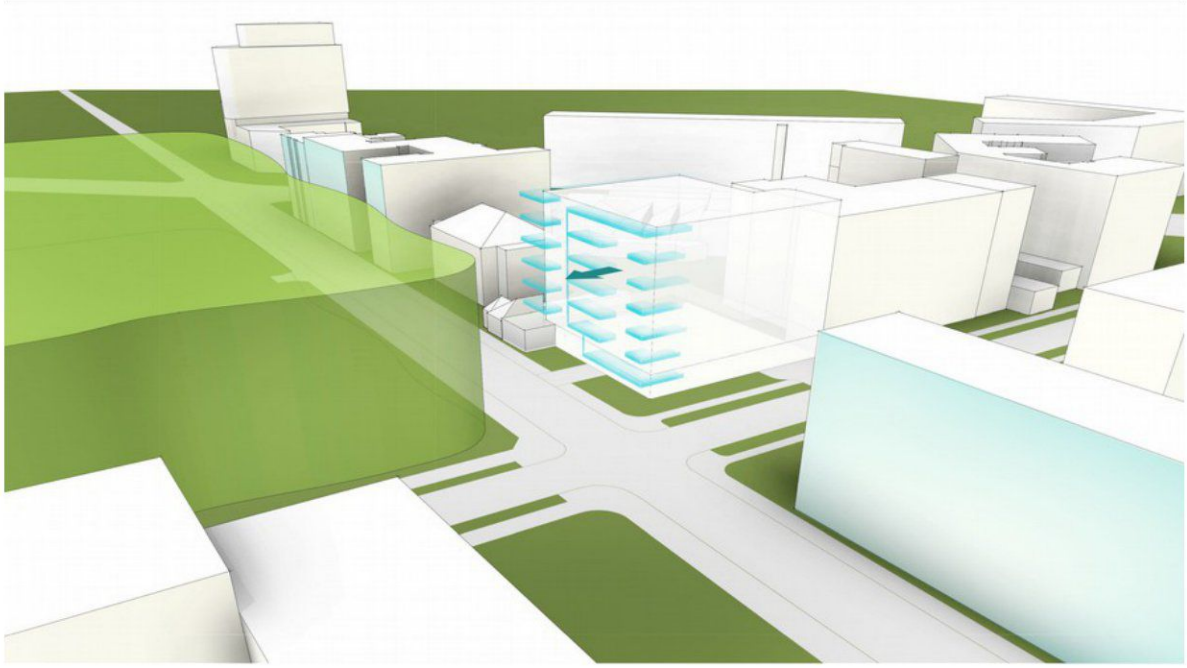
- w parterze budynku projektuje się wykorzystanie całości dostępnego terenu inwestycji, tzn. dz. 217/4 i 357/11;
- główne wejście do budynku zlokalizowano od strony ulicy Jaracza;
- budynek projektuje się jako obiekt 9-cio kondygnacyjny, od strony ulicy Jaracza i Wierzbowej wysokość budynku w pierzei ulic na poziomie ok. 22m, co stanowi nawiązanie do wysokości budynków sąsiednich. Kondygnacja 8-a i 9-a wycofana w stosunku do pierzei ulic, zaś całkowita wysokość budynku to 30 m, co odpowiada dopuszczalnym odstępstwom od podstawowych wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla obszaru wielkomiejskiego oznaczonego jako W3b;
- kolorystyka elewacji stonowana, jasna, nawiązująca do sąsiednich budynków. Obróbki blacharskie, stolarka drzwiowa i okienna oraz miejsca rozrzeźbienia elewacji jako elementy kontrastujące – ciemniejsze, podkreślające atrakcyjność obiektu;
- wycofanie dwóch ostatnich kondygnacji podkreślone dodatkowo poprzez zastosowanie innej formy stylistycznej, materiałów na elewacji oraz kolorystyki wzmacnia oddziaływanie budynku jako dominanty w strukturze miejskiej;
- ponad poziomem parteru, od strony zachodniej i północnej, projektuje się wycofanie budynku w głąb działki w celu wytworzenia „zielonych tarasów" będących nawiązaniem do istniejących terenów zielonych, jakie stanowi park im. Stanisława Staszica. W celu spotęgowania efektu i podniesienia atrakcyjności bryły podobne zabiegi stylistyczne projektuje się na wyższych kondygnacjach.
- wycofanie i rozrzeźbienie elewacji - ma na celu podniesienie atrakcyjności bryły budynku. Podniesienie wysokości pierwszej kondygnacji i wprowadzenie tam funkcji usługowych koreluje z przestrzenią publiczną, jaką jest ulica, przy jednoczesnym rozdzieleniu tej kondygnacji od przestrzeni prywatnej, jaką są mieszkania znajdujące się powyżej;
- podkreślenie wejścia do budynku znajdującego się vis a vis parku stanowi granicę strefy publicznej i przestrzeni półprywatnej jaką jest hall wejściowy dostępny dla mieszkańców budynku.



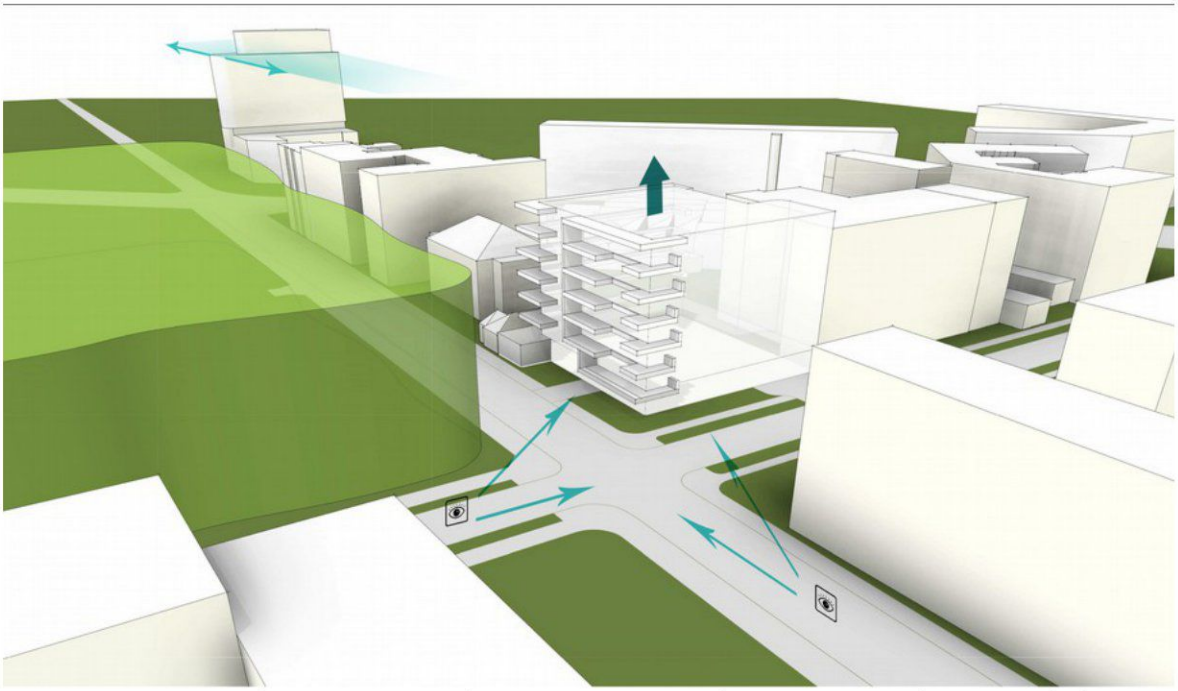
SCHEMAT 1 - wykorzystanie całkowitej powierzchni działek przeznaczonych pod inwestycję jako terenu zabudowanego przy zachowaniu nawiązania do istniejącej zabudowy



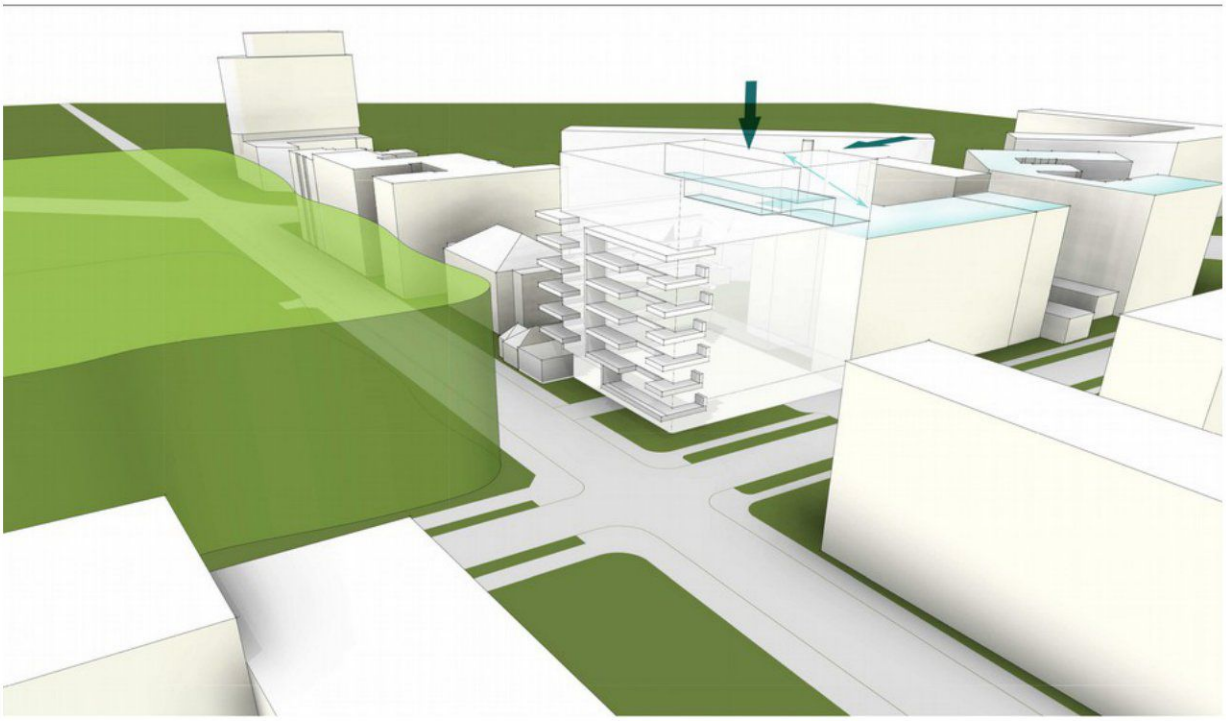
SCHEMAT 2 - wycofanie elewacji zachodniej I północnej w celu zapewnienia nasłonecznienia mieszkań planowanej zabudowy a także wytworzenie „tła" urbanistycznego dla zabytkowego budynku parterowej stróżówki zlokalizowanej wzdłuż ul. Jaracza (płd.-zach. narożnik działki inwestycyjnej)



SCHEMAT 3 - „dowiązanie” projektowanego budynku do naturalnej pierzei ul. Jaracza, w której budynki zlokalizowane są bezpośrednio przy chodniku. Wysunięcie części elewacji południowej układem balkonów.



SCHEMAT 4 – potrzeba wytworzenia dominanty w narożu ul. Jaracza i Wierzbowej w celu lepszej orientacji w terenie i tkance miasta. Zgodnie z zapisami Studium planuje się przewyższenie budynku do maksymalnie 30m.

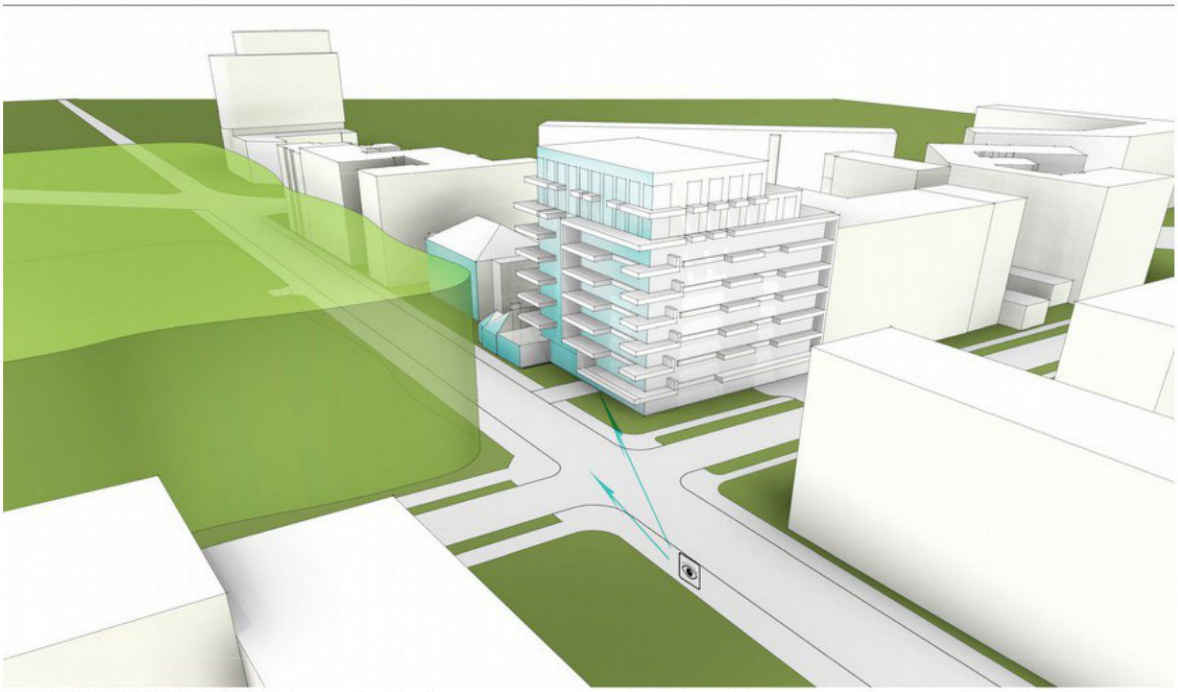


SCHEMAT 5 - dopasowanie wysokościowe budynku względem pierzei ul. Wierzbowej. Stopniowe, kaskadowe obniżenie budynku w łagodny sposób połączy planowany budynek jako dominanty naroża ulic z dalszą częścią ulicy Wierzbowej.

SCHEMAT 6 - kontynuacja linii balkonów w pierzei ulicy Wierzbowej dla podkreślenia i nawiązania do wysokości zabudowy pierzei oraz uwydatnienia wagi dominanty urbanistycznej naroża ulic.

SCHEMAT 7 - powiązanie stylistyczne przewyższonej (górnej) części budynku z dolną poprzez zastosowanie charakterystycznych pionów otworów okiennych niezakłóconych poziomą linią balkonów podkreśla elegancję budynku i uzasadnia kompozycję bryły.

SCHEMAT 8 – Widok bryły budynku dopasowanej do pierzei ulic Jaracza oraz Wierzbowej. Brak kontynuacji linii poziomów balkonowych a także wycofanie elewacji budynku powyżej 25m (zgodnie ze Studium podkreśla i uzasadnia zastosowane przewyższenie kompozycyjne.



SCHEMAT 9 – Widok bryły budynku przez wycofanie ściany kompozycyjne nawiązanie do willi Glazera, jednocześnie poprzez zabudowę parteru w dowiązaniu do istniejącego budynku stróżówki oraz wysunięcie balkonów tworzy domknięcie pierzei ulicy Jaracza.

7 PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH, NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROPWANIA TERENU

Stan istniejący uzbrojenia terenu

Teren pod planowaną inwestycję mieszkaniową w chwili obecnej nie posiada pełnego uzbrojenia. Zgodnie z wydanymi zapewnieniami ze strony odpowiednich gestorów sieci istnieje możliwość podłączenia planowanego terenu inwestycji odpowiednio do:

1. **Instalacja wodociągowa**

   Zgodnie z **WTT.424.2296.2022/W/MP** wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi istnieje możliwość przyłączenia do instalacji
   woD200.225 na dz. nr ewid. 357/8 ul. Jaracza
   woD100 na dz. nr ewid. 218/9 ul. Wierzbowa

2. **Instalacja elektroenergetyczna**

   Zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr **23-D7/WZD/00012** wydanym przez PGE oddział w Łodzi istnieje możliwość przyłączenia planowanej inwestycji do sieci;

3. **Instalacja ciepłownicza**

   Zgodnie z **WT nr 449/22 i WT nr 450** wydanymi przez Veolia S.A. Oddział w Łodzi istnieje możliwość przyłączenia do sieci miejskiej, ciepłociąg cwM.80cc na dz. nr ewid. 218/1 projektowany węzeł cieplny w budynku;

4. **Instalacja kanalizacji sanitarnej**

   Zgodnie z **WTT.424.2296.2022/W/MP** wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi istnieje możliwość podłączenia do instalacji
   koM.200 na dz. nr ewid. 218/9 ul. Wierzbowa

5. **Instalacja kanalizacji deszczowa**

   Zgodnie z **WTT.424.2296.2022/W/MP** wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi istnieje możliwość podłączenia do instalacji ogólnospławnej
   D=0,30 m na dz. nr ewid. 357/8 ul. Jaracza (nr arch. 203-186, nr inw. B-562/20)
   D=0,30 m na dz. nr ewid. 218/9 ul. Wierzbowa (nr arch. 103-4140, nr inw. B-560/38)

Drogi publiczne i wewnętrzne niezbędne dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowana inwestycja mieszkaniowa posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
dz. dr. nr ewid. 218/9 ul. Wierzbowa - droga gminna,
dz. dr. nr ewid. 357/8 ul. Jaracza - droga powiatowa.
Dla planowanej inwestycji nie projektuje się układu dróg wewnętrznych.

8 ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Planowana inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie w sposób jednoczasowy.

9 OPRACOWANIE GRAFICZNE KONCEPCJI

Zestawienie rysunków:

NR RYS.	NAZWA RYSUNKU	SKALA
A1-01	Projekt Zagospodarowania Terenu	1:500
A2-01	Rzut poziom -1	1:200
A2-02	Rzut poziom 0	1:200
A2-03	Rzut poziom +1	1:200
A2-04	Rzut poziom +2	1:200
A2-05	Rzut poziom +3	1:200
A2-06	Rzut poziom +4	1:200
A2-07	Rzut poziom +5	1:200
A2-08	Rzut poziom +6	1:200
A2-09	Rzut poziom +7	1:200
A2-10	Rzut poziom +8	1:200
A2-11	Przekrój A-A	1:200
A2-12	Przekrój B-B	1:200
A2-13	Elewacja południowa	1:200
A2-14	Elewacja zachodnia	1:200
A2-15	Elewacja północna	1:200
A2-16	Elewacja wschodnia	1:200
A2-17	Wizualizacje	
A2-18	Wizualizacje	
A2-19	Wizualizacje	
A2-20	Wizualizacje	

LEGENDA

- A-B-C-D-E-F-G-H — granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową
- VII — ilość kondygnacji nadziemnych
- granice projektowanego budynku mieszkaniowego
- projektowane nadwieszenia w formie balkonów
- projektowany zjazd z ul. Wierzbowej
- główne wejście do projektowanego budynku
- projektowany wjazd na poziom 0 oraz -1

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

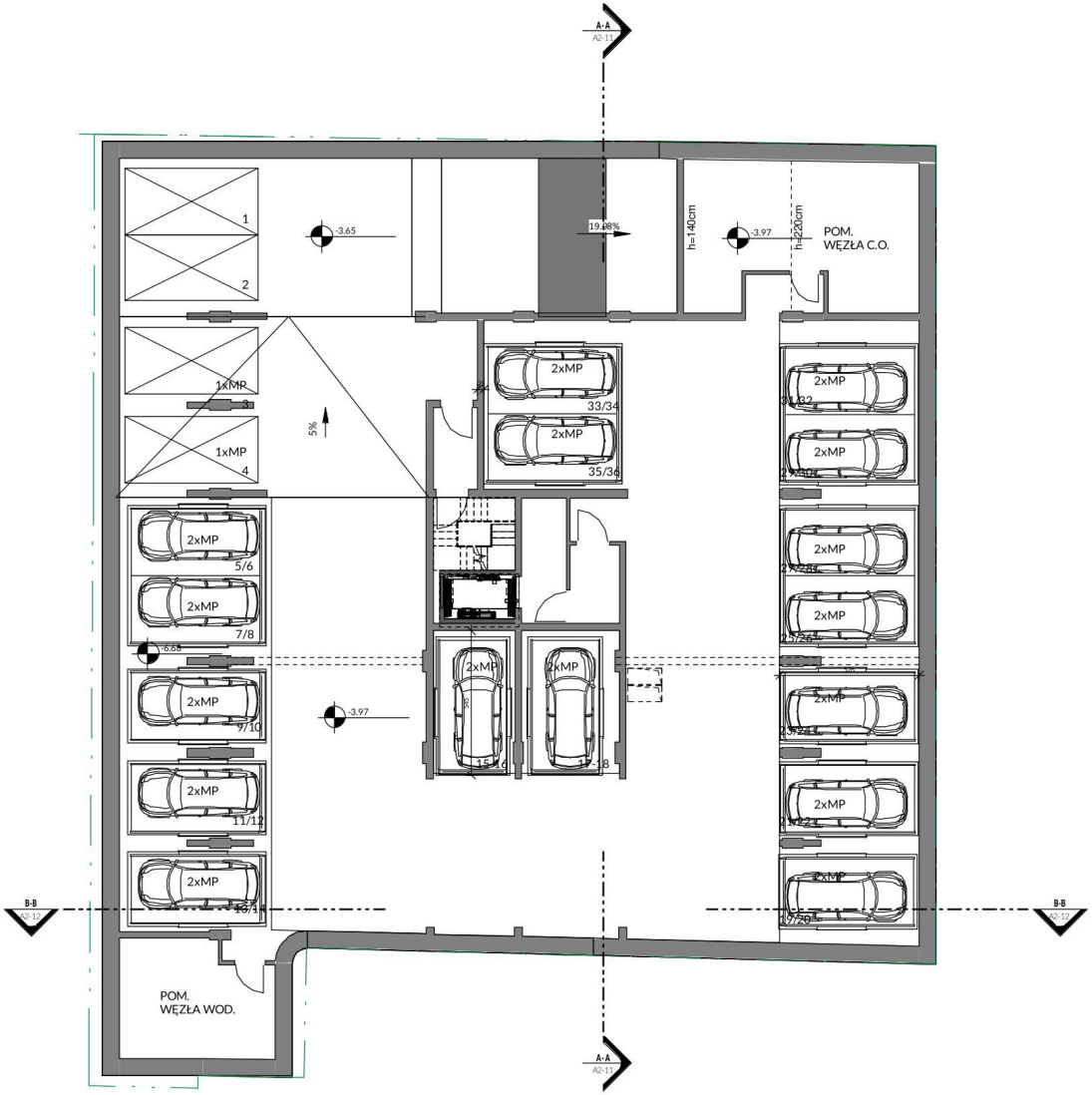
Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ		ARCH	A1	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.				A1-01



ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH

POZIOM -1:
MIEJSCA POJEDYNCZE
4 x 1 = 4
MIEJSCA PODWÓJNE PLATFORMY PARKINGOWE
16 x 2 = 32
W SUMIE 36 MIEJSC PARKINGOWYCH

POZIOM 0:
MIEJSCA POJEDYNCZE
9 x 1 = 9
W SUMIE 9 MIEJSC PARKINGOWYCH

OGÓŁEM: 45 MIEJSC PARKNIGOWYCH:

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:
"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

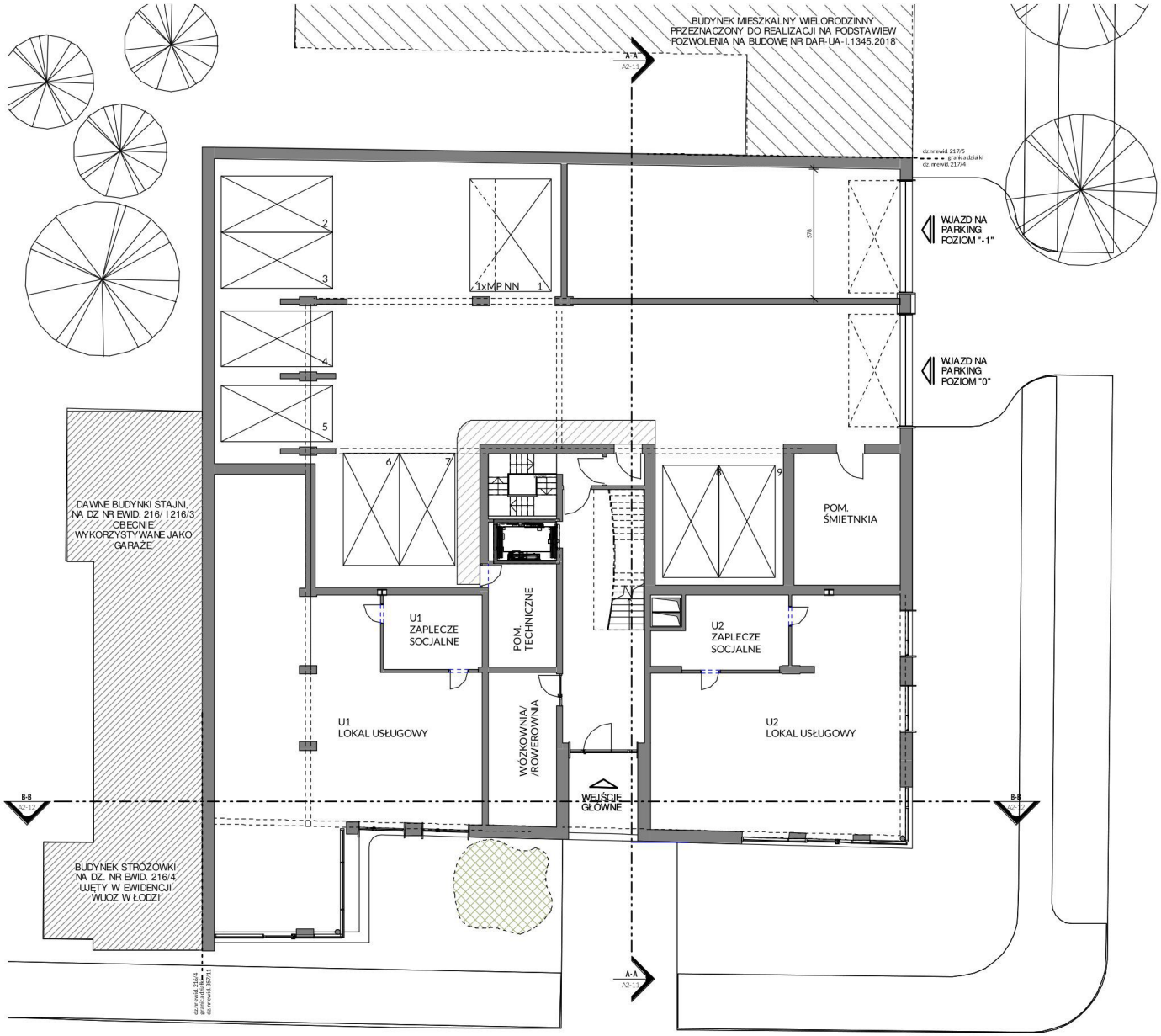
Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

POZIOM -1

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-01



ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH

POZIOM -1:
MIEJSCA POJEDYNCZE
4 x 1 = 4
MIEJSCA PODWÓJNE PLATFORMY PARKINGOWE
16 x 2 = 32
W SUMIE 36 MIEJSC PARKINGOWYCH

POZIOM 0:
MIEJSCA POJEDYNCZE
9 x 1 = 9
W SUMIE 9 MIEJSC PARKINGOWYCH

OGÓŁEM: 45 MIEJSC PARKNIGOWYCH:

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

POZIOM 0

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-02

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

POZIOM +1

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200	A2-03		

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH (DZ.U. NR 24, POZ. 83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI). DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

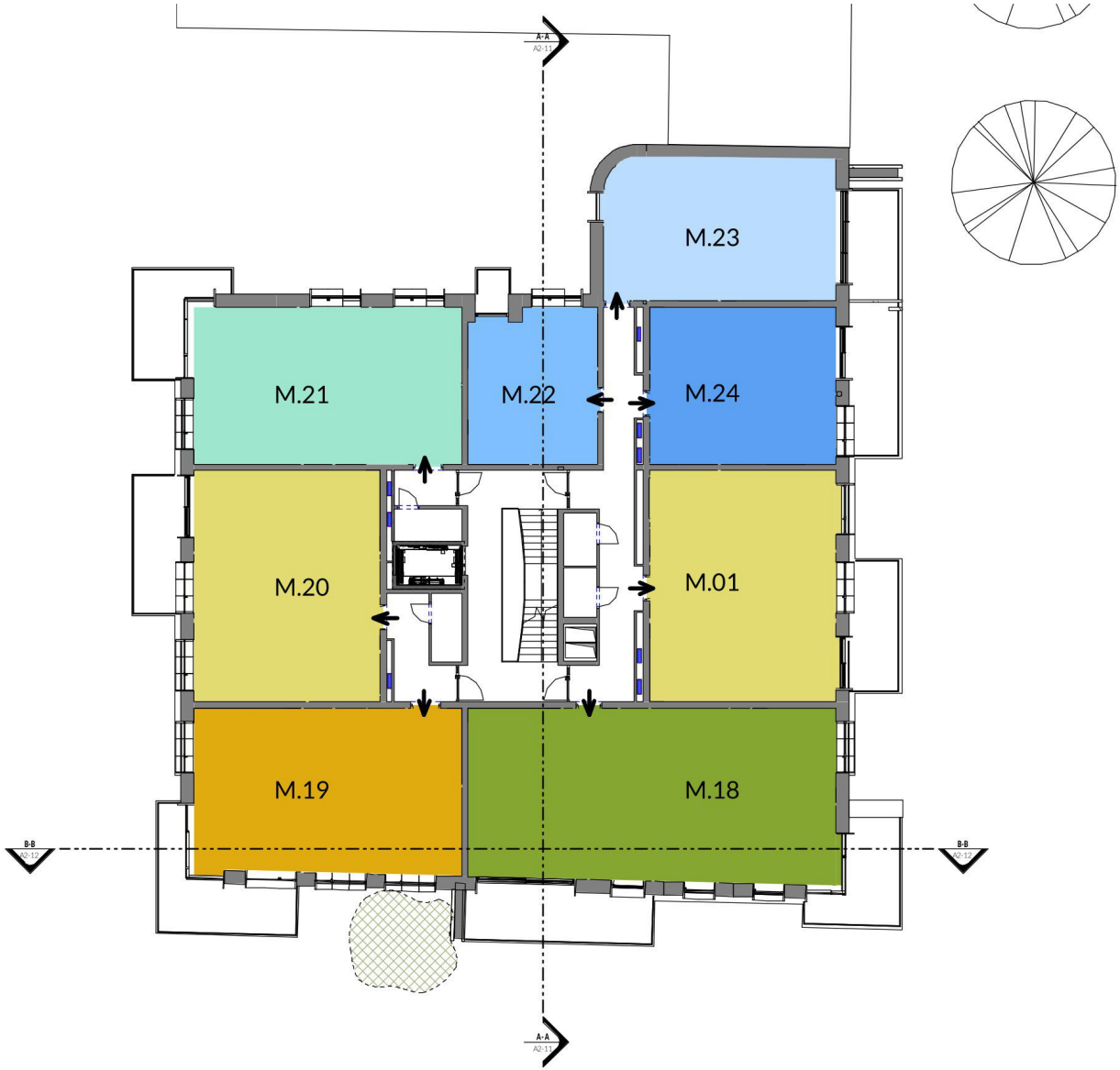
Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

POZIOM +2

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-04



PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH (DZ.U. NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI). DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

POZIOM +3

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	

Data:	Skala:	Nr rysunku:
02.2023r.	1 : 200	A2-05

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH (DZ.U. NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI). DOKONYWANIE W PROJEKCIE ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

POZIOM +4

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-06

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH (DZ.U. NR 24, POZ. 83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI). DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

POZIOM +5

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-07

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U. NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

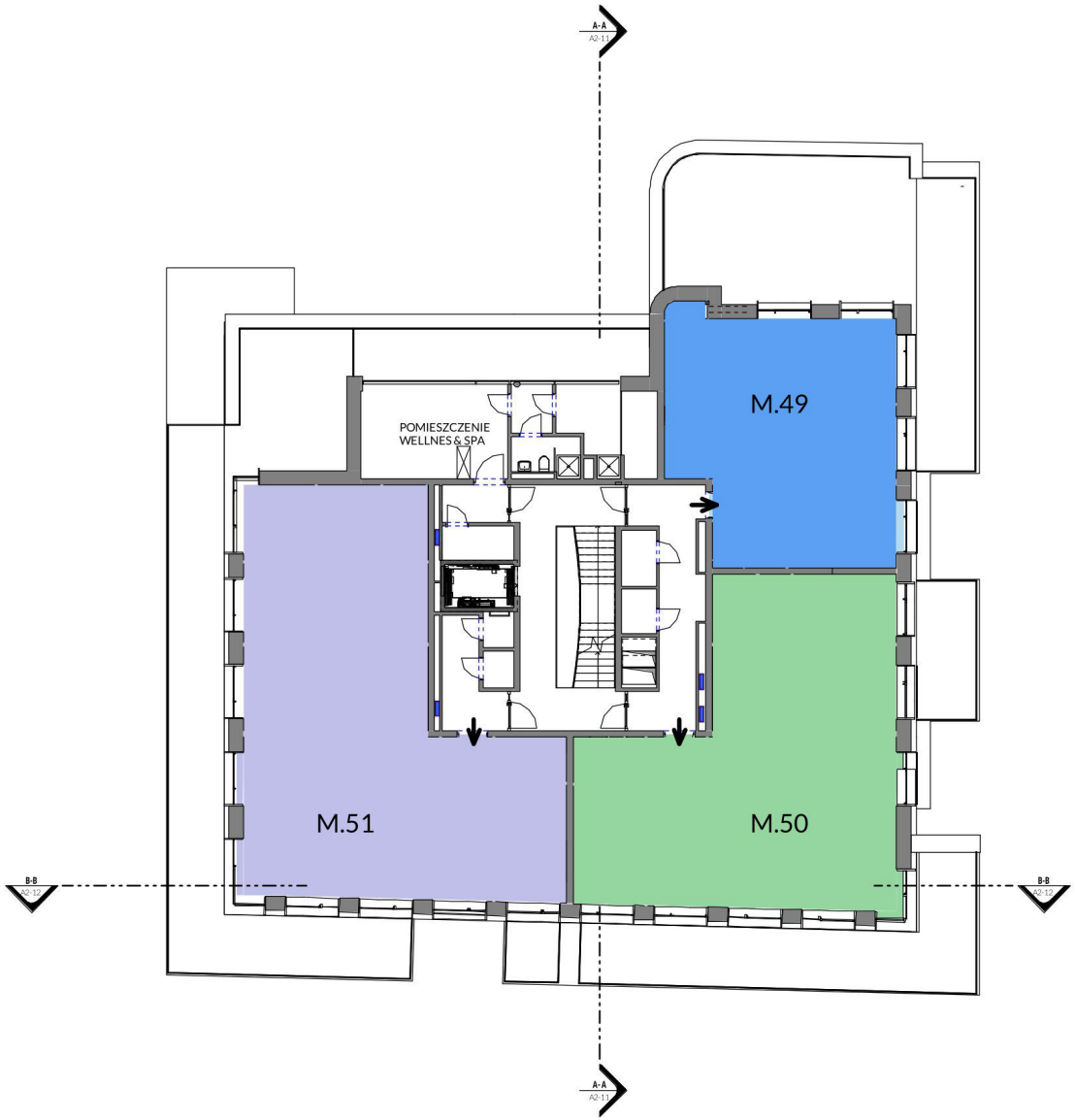
Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

POZIOM +6

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200	A2-08		



PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

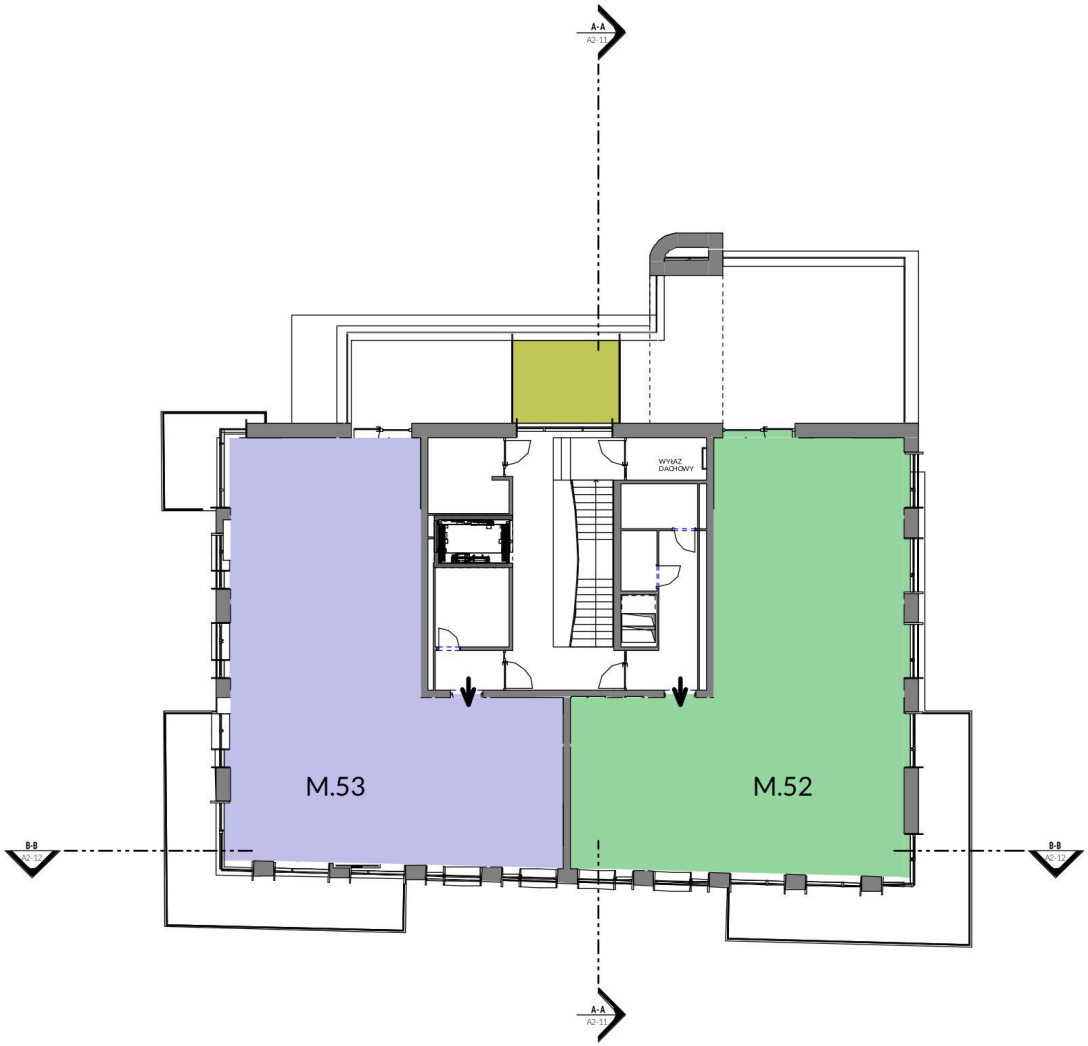
Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

POZIOM +7

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	

Data:	Skala:	Nr rysunku:
02.2023r.	1 : 200	A2-09



PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

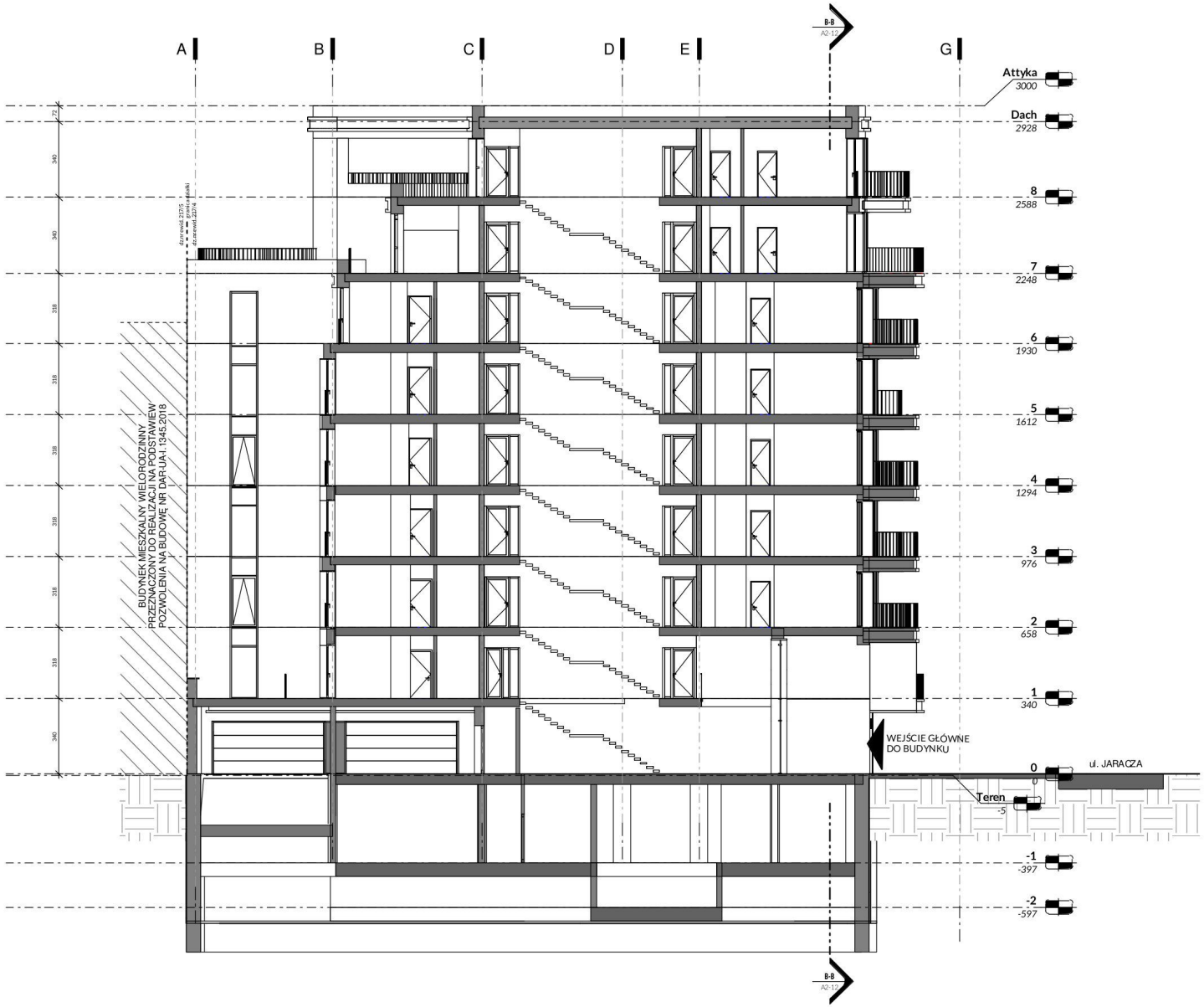
Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

POZIOM +8

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-10



PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

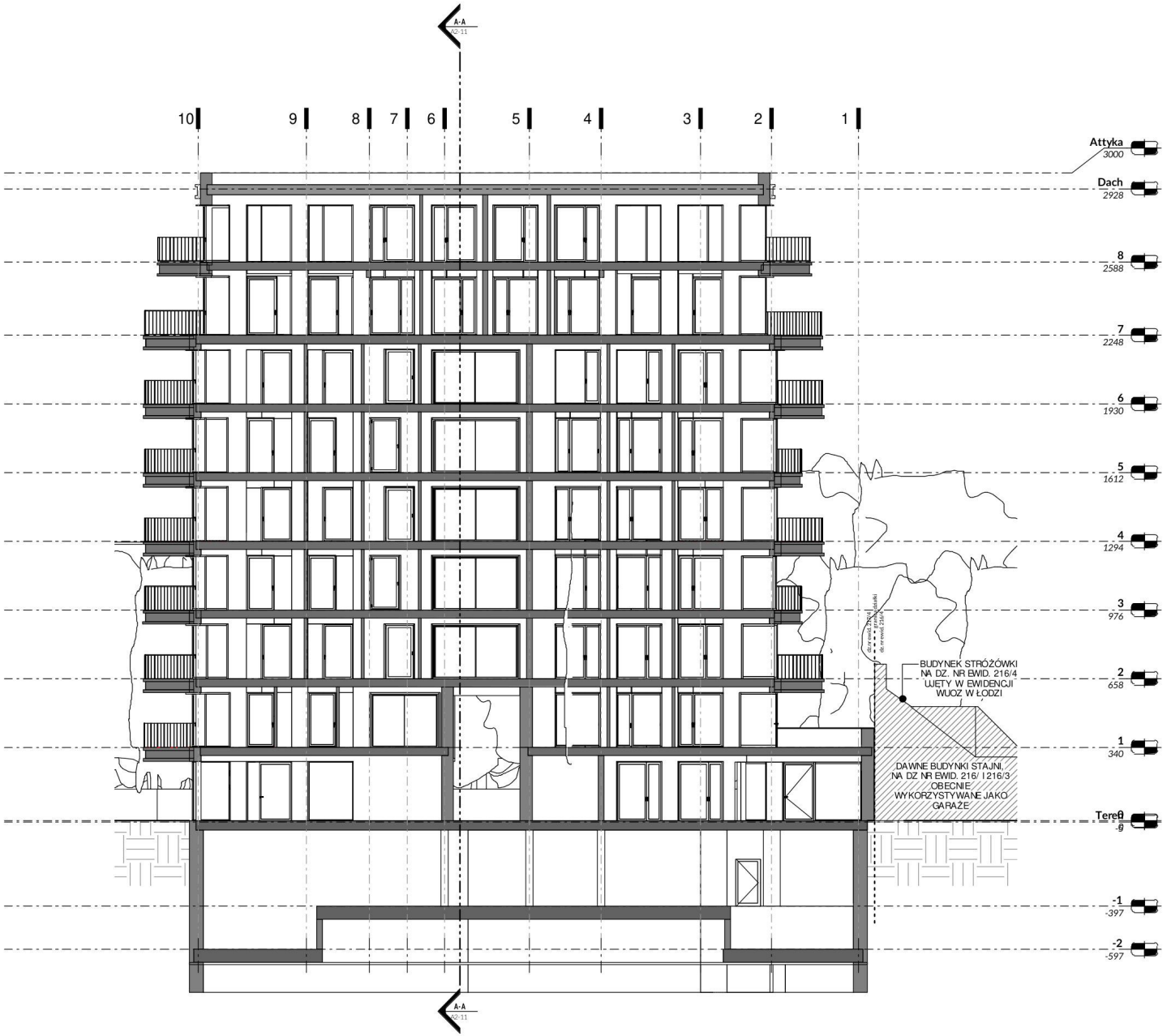
Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

PRZEKRÓJ A-A

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-11



PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH (DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI). DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

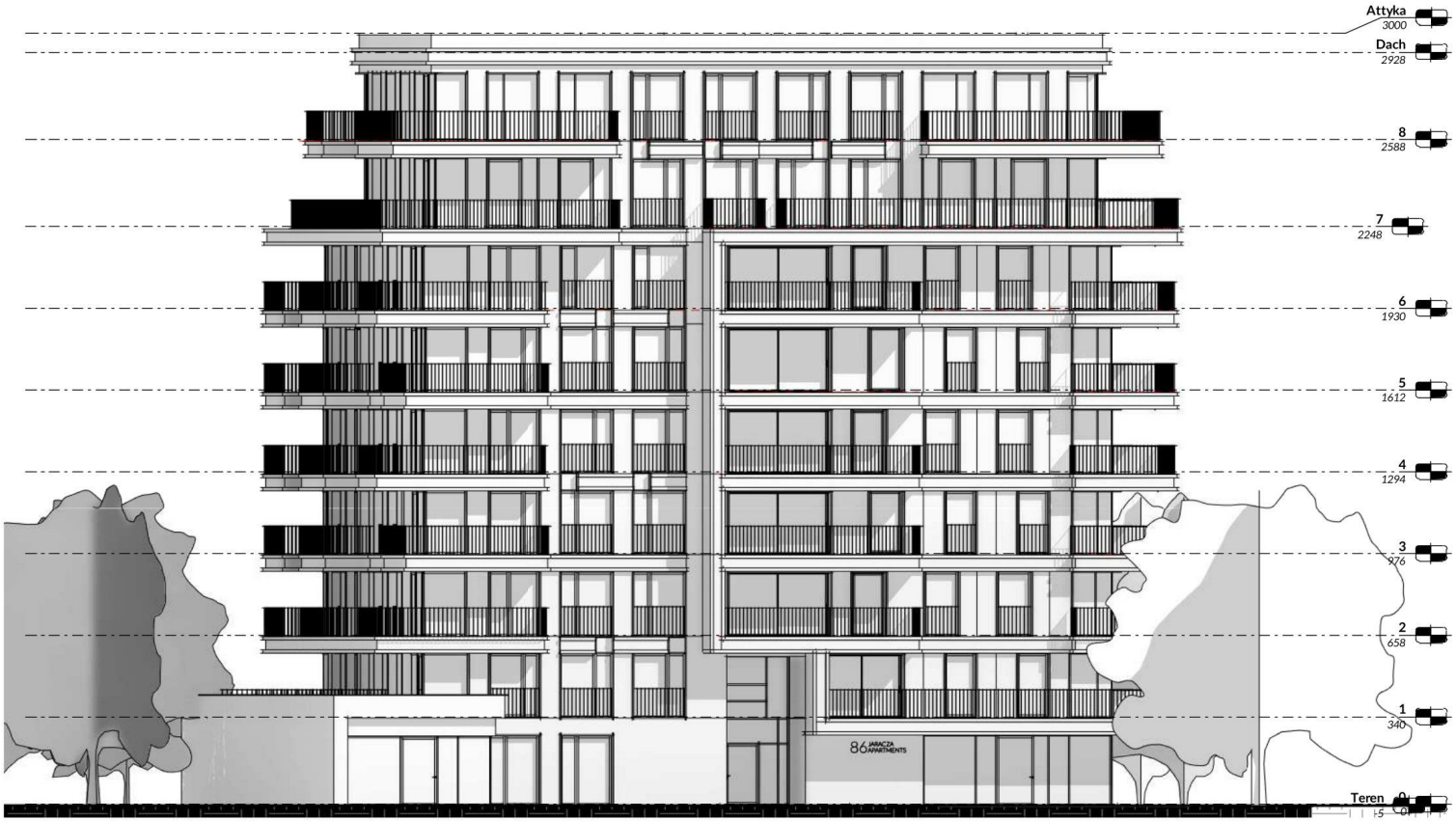
Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

PRZEKRÓJ B-B

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-12



PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

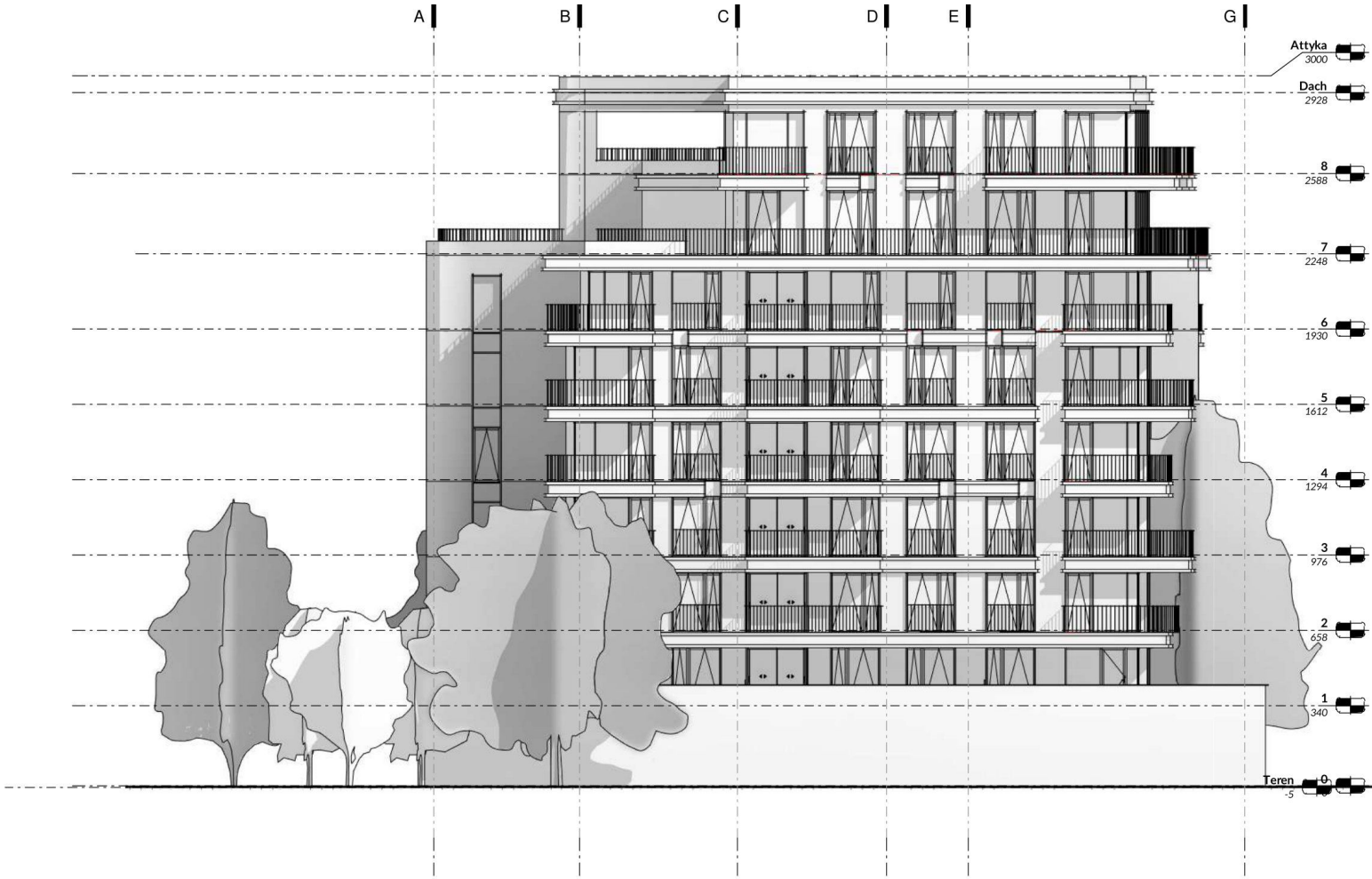
Inwestor:

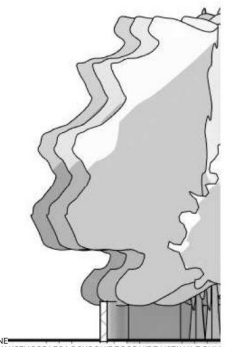
Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

ELEWCJA POŁUDNIOWA

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-13





PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

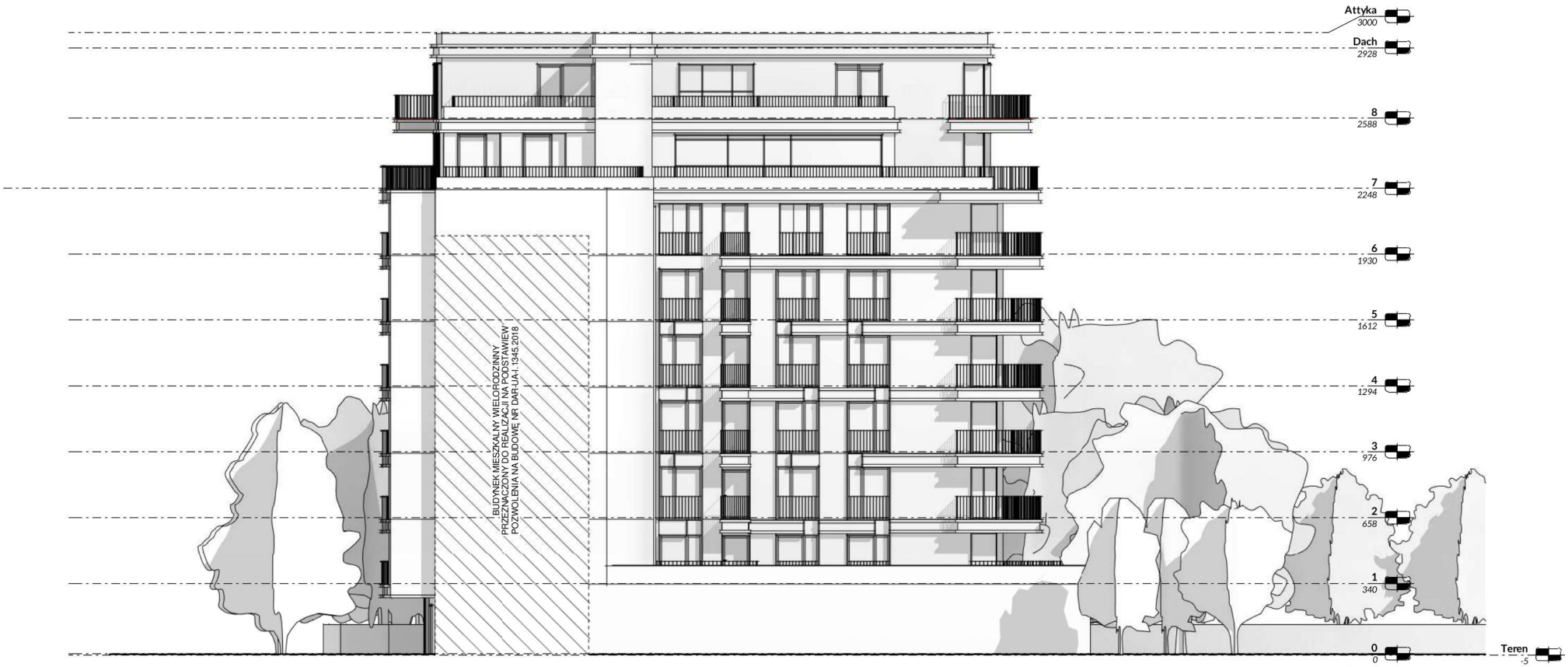
Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

ELEWACJA ZACHODNIA

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-14



PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

ELEWACJA PÓŁNOCNA

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-15

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH (DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI). DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

ELEWACJA WSCHODNIA

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		
02.2023r.	1 : 200			A2-16

WIDOK NAROŻE ULIC JARACZA / WIERZBOWA

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24 POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

WIZUALIZACJE

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		A2-17
02.2023r.				

WIDOK NA ULICĘ WIERZBOWA

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH DZ.U.NR24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

WIZUALIZACJE

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		A2-18
02.2023r.				

WIDOK NA ULICĘ JARACZA

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH (DZ.U. NR 24, POZ. 83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI). DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

WIZUALIZACJE

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		A2-19
02.2023r.				

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE
PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PODLEGA OCHRONIE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 04.02.1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH (DZ.U. NR 24, POZ.83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI). DOKONYWANIE W PROJEKCIE: ZMIAN, UZUPEŁNIEŃ, USZCZEGÓŁOWIEŃ BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE. OPRACOWANIE STANOWI SKOŃCZONĄ CAŁOŚĆ.

Jednostka projektowa:

"STMR" Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 30
95-050 Konstantynów Ł.
882 556 905
stmr@stmr.pl
www.stmr.pl

Zamierzenie inwestycyjne:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE

Lokalizacja:

Inwestor:

Opracowanie:	Nr uprawnień:	Podpis:

Nazwa rysunku:

WIZUALIZACJE

Inwestycja:	Faza:	Branża:	Specjalność:	Rewizja:
MWLJ	PK	ARCH	A0	
Data:	Skala:	Nr rysunku:		A2-20
02.2023r.				

9 ZAŁACZNIK NR 9 ANALIZA POWIĄZAŃ PRZESTRZENNYCH PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Stan istniejący

Teren planowanej inwestycji stanowi narożna działka położona we wschodniej części centrum miasta, w dzielnicy Śródmieście i zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi składa się na fragment Strefy Wielkomiejskiej. Kontekst przestrzenny inwestycji stanowią:

- od północy: bezpośrednio graniczy częściowo zabudowana działka o nr ewid. 217/5 (ul. Wierzbowa 37/39), dla której wydane zostało pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Obecnie od tej strony przeważają budynki o charakterze biurowym do czterech kondygnacji. W dalszym planie to zabudowana działka budowlana nr 212/2 z zabudowaniami jednokondygnacyjnymi o charakterze przemysłowo-usługowym;
- od wschodu: w bezpośrednim sąsiedztwie osiedle budynków o charakterze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pięciokondygnacyjnej oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości zabudowy do 12 kondygnacji przy ulicy Kopcińskiego;
- od południa: zwarta zabudowa mieszkaniowa pięciokondygnacyjna domykająca pierzeje, park im Stanisława Staszica ze starym drzewostanem stanowiącym wyraźny element kubaturowy;
- od zachodu: bezpośrednio to rezydencja Eugeniusza Glezera, oraz kamienice mieszczańskie o wysokości 6 kondygnacji. W dalszym planie ulica Uniwersytecka ze zwartą zabudową w pierzei.

Analiza funkcjonalna terenów sąsiednich

Analiza funkcjonalna terenów sąsiednich

W omawianym kwartale dominuje funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełniona o tereny publiczne, w tym park Staszica. W tkankę miejską wpisane są funkcje usługowe o charakterze lokalnym jak i nadrzędnym. W bliskim sąsiedztwie znajdują się także budynki użyteczności publicznej, m.in. budynek szpitala im Norberta Barlickiego, budynki Uniwersytetu Łódzkiego, szkoły, przedszkola, kościół Zielonoświątkowy oraz nieco dalej kościół pw. Św. Teresy i św. Jana Bosko przy rondzie Solidarności. Zapewniony jest bezpośredni dostęp do komunikacji miejskiej. Zabudowa w tym obszarze Łodzi jest mocno zróżnicowana, powstawała w różnych okresach rozwoju miasta, przez co niemożliwe jest jednoznaczne jej zdefiniowanie.

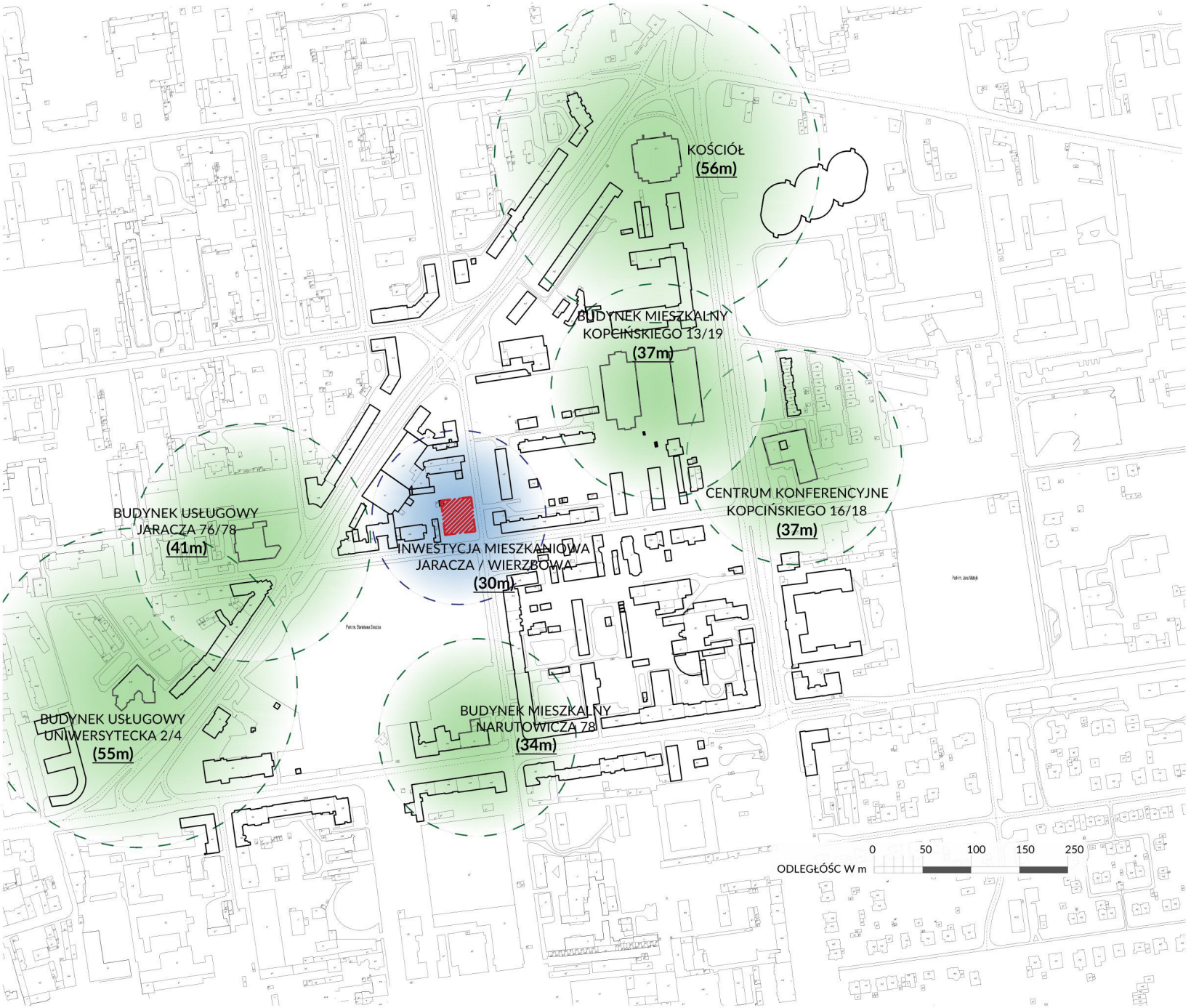
Analiza powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi

Analizując załącznik nr 13 Kierunki – jednostki – funkcjonalno-przestrzenne – do uchwały Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 Marca 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, teren inwestycji znajduje się w centrum jednostki planistycznej W3b – Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, scharakteryzowanej jako "obszar istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkaniowo-usługowej". Jednocześnie od południa działki objęte projektem graniczą z jednostką Z – Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej.

Fragment Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi z oznaczeniem terenu inwestycji mieszkaniowej

DOMINANTY WYSOKOŚCIOWE ZLOKALIZOWANE W ANALIZOWANEJ PRZESTRZENI



LEGENDA:

ODDZIAŁYWANIE DOMINANTY - ISTNIEJĄCE

ODDZIAŁYWANIE DOMINANTY - PROJEKTOWANA

PROJEKTOWANY BUDYNEK

ISTNIEJĄCE BUDYNKI

BUDYNKI POWYŻEJ SIEDMIU KONDYGNACJI W ODLEGŁOŚCI DO 250 m OD PLANOWANEJ INWESTYCJI

LEGENDA:

PROJEKTOWANY BUDYNEK

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA MIESZKANIOWA O ILOŚCI KONDYGNACJI NADZIEMNYCH PRZEKRACZAJĄCEJ 7

GRANICA OBSZARU ODDALONEGO O MAKS. 250 M OD PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI

FUNKCJE ZBUDOWY ZLOKALIZOWANE W ANALIZOWANEJ PRZESTRZENI

LEGENDA:

FUNKCJE PROJEKTOWANE:

INWESTYCJA MIESZKANIOWA JARACZA / WIERZBOWA

FUNKCJE ISTNIEJĄCE:

- FUNKCJA MIESZKANIOWA
- UCZELNIE
- FUNKCJA HANDLOWO-USŁUGOWA
- BUDYNKI GOSPODARCZE
- SZPITAL
- KOŚCIÓŁ
- PARK/ZIELENIEC

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW

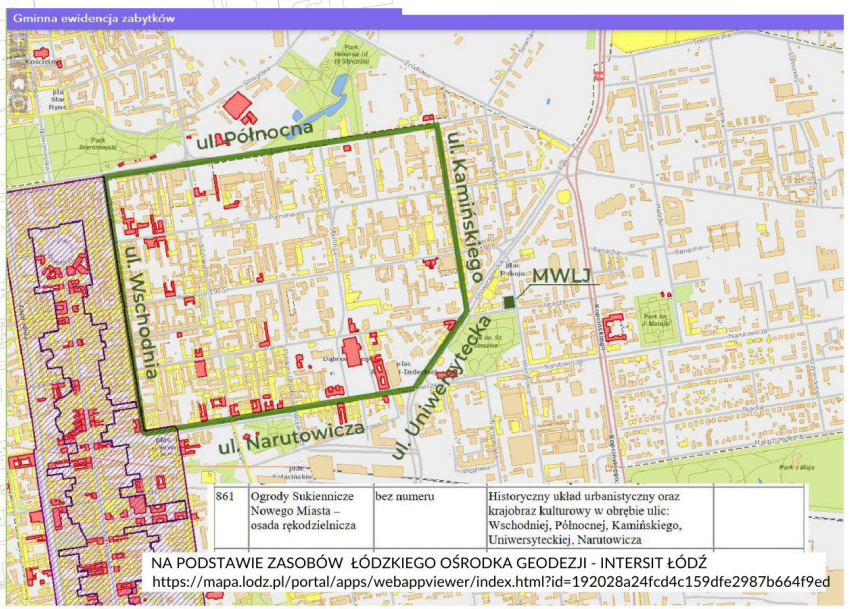
LEGENDA:

PROJEKTOWANY BUDYNEK

BUDYNKI ZABYTKOWE UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW

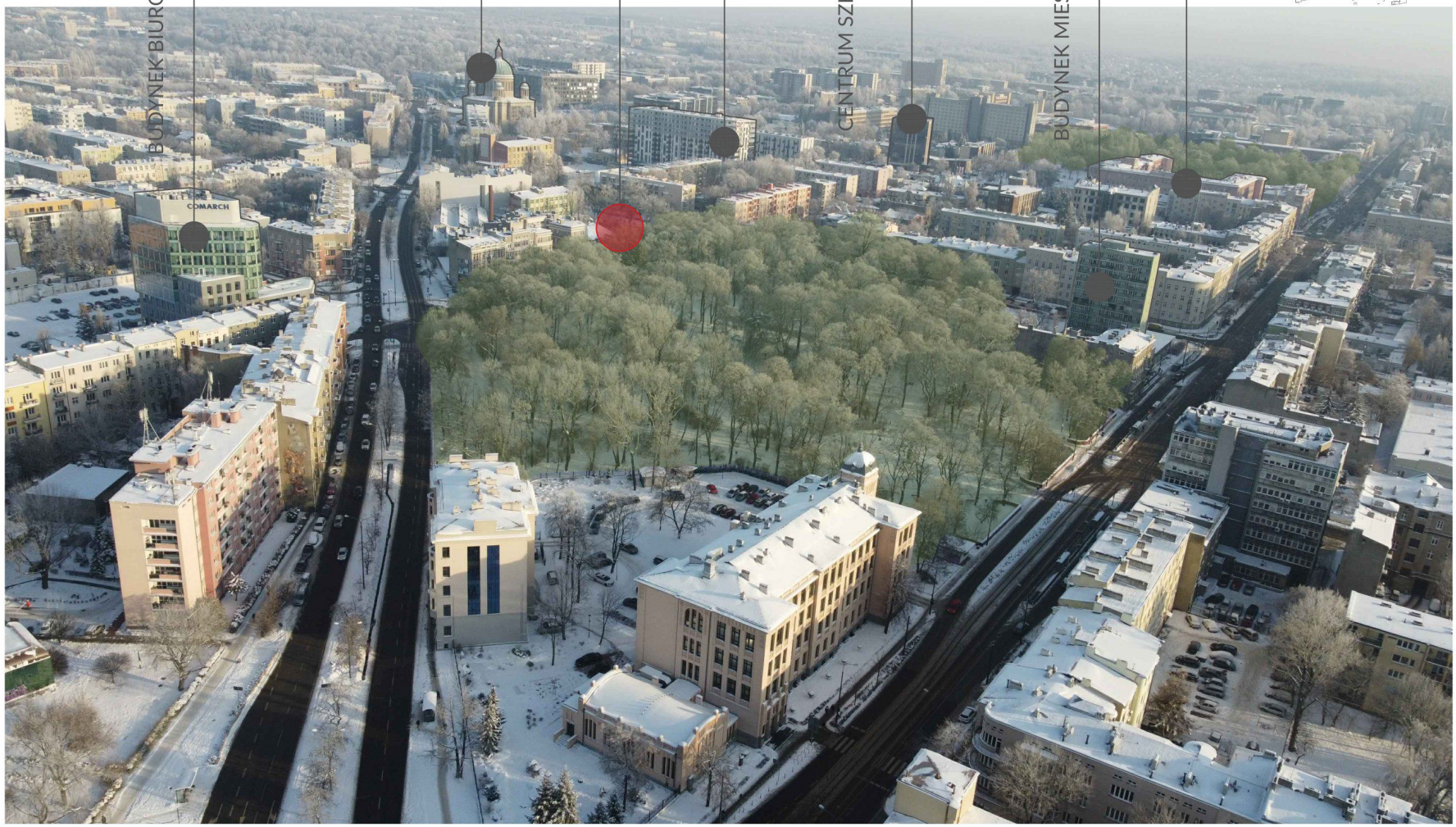
BUDYNKI ZABYTKOWE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

GRANICA ZASIĘGU STREFY OCHRONY UKŁADU URBANISTYCZNEGO ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO W OBRĘBIE ULIC: WSCHODNIEJ, PÓŁNOCNEJ, KAMIŃSKIEGO, UNIWESYTECKIEJ, NARUTOWICZA. WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW POD NR **861**, NA PODSTAWIE ZARZĄDZENIA NR 6843/VIII/21 PREZYDENTA MIASTA ŁODZI Z DNIA 26 MARCA 2021R.



NA PODSTAWIE ZASOBÓW ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI - INTERSIT ŁÓDŹ
https://mapa.lodz.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=192028a24fcd4c159dfe2987b664f9ed

ANALIZA POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH / STAN ISTNIEJĄCY
-WIDOK NR 1.A



ANALIZA POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH / STAN PROJEKTOWANY - WIDOK NR 1.B

ANALIZA POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH / STAN ISTNIEJĄCY
-WIDOK NR 2.A

ANALIZA POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH / STAN PROJEKTOWANY
-WIDOK NR 2.B

ANALIZA POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH / STAN ISTNIEJĄCY
-WIDOK NR 3.A

ANALIZA POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH / STAN PROJEKTOWANY
-WIDOK NR 3.B

ANALIZA POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH / STAN ISTNIEJĄCY
-WIDOK NR 4.A

ANALIZA POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH / STAN PROJEKTOWANY
-WIDOK NR 4.B

10 ZAŁĄCZNIK NR 10 OŚWIADCZENIE INWESTORA

Łódź dnia 10.02.2023r.

Inwestor:

[redacted]

ZAŁĄCZNIK NR 10 – OŚWIADCZENIE INWESTORA

Na podstawie art. 4, pkt 1-13) ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących , Dz. U. z 218 roku , poz. 1496 z późniejszymi zmianami, na dzień złożenia niniejszego oświadczenia Inwestor nie stwierdza kolizji planowanej inwestycji mieszkaniowej, zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ul. Jaracza i Wierzbowej w Łodzi , pod nazwą:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ELEMENTAMI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

z inwestycjami o których mowa w art. 4, pkt 1-13 ustawy jw. tj:

1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich (Dz.U. z 2021r. poz. 491), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2020r. poz. 1363 oraz z 2021r. poz. 784),
3) ustawie z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2020r. Poz. 1043, 1378 i 1778 oraz z 2021r. poz. 780 i 784),
4) ustawie z dnia 12 lutego 2009r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z 2021 r. poz 1079),
5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 2020 r. poz. 1866 oraz z 2021 r. poz. 234, 784, i 922)
6) ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2021r. poz. 777 i 784)
7) ustawie z dnia 8 lipca 2010r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2021r. poz. 484 i 784),
8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1537, z 2019r. poz. 2020 oraz z 2021r. poz. 784),
9) ustawie z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922)
10) ustawie z dnia 24 lutego 2017r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. z 2019r. poz. 1073 i 2020 oraz z 2021r. poz. 784),
11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz.U. poz 990),
12) ustawie z dnia 10maja 2018r. o centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2020r. poz 234 i 378 oraz z 2021r. poz. 784),
13) ustawie z dnia 22 lutego 2019r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz.U. z 2020r. poz. 2309 oraz z 2021r. poz. 234, 784 i 922)

PREZES ZARZĄDU

[redacted]

.....
PODPIS

11 ZAŁĄCZNIK NR 11 WARUNKI TECHNICZNE NR WTT.424.2296.2022/W/MP

D-19335

Zakład Wodociągów i Kanalizacji
Spółka z o. o.
Dział Techniczny
ul. Wierzbowa nr 52
90 - 133 Łódź

Łódź dnia 2 listopada 2022r.

[redacted]

pełnomocnik:
[redacted]

Warunki przyłączenia do sieci nr WTT.424. 2296.2022/W/MP

przyłączenia do sieci miejskiej **dz. nr 217/4, 357/11** w obrębie S-2 przy **ul. Jaracza/ ul. Wierzbowej** w Łodzi

I. **Zakres przyłączenia do:**
   1. **wodociągu** ф 225 mm (nr arch. 103-4140, nr inw. B-32962) w ul. Jaracza lub Ø 100 mm (nr arch. 103-120, nr inw. B-212/34) w ul. Wierzbowej
   2. **przyłączenie do kanału:**
      a. **ogólnospławnego** D=0,30 m (nr arch. 203-186, nr inw. B-562/20) w ul. Jaracza lub D=0,30 m (nr arch. 103-4140, nr inw. B-560/38) w ul. Wierzbowej
      b. sanitarnego D - .....m w ul. .....
      c. deszczowego D - .....m w ul. .....

II. **Warunki techniczne przyłączenia do sieci:**

1. Szczegóły rozwiązań technicznych oraz przyjętych rozwiązań i założeń powinny być zgodne z PN - 92/B - 01706; PN - 92/B – 01707, aktualnie obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz „Wytycznymi dla przyłączy wod. i kan." opublikowanymi na stronie internetowej ZWiK Sp. z o.o.
2. Przyłączenie do sieci należy realizować zgodnie z przepisami aktualnie obowiązującej Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz Ustawy prawo budowlane.
3. Przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości lub obiektu, który ma zostać przyłączony do sieci: ***budowa, gospodarstwo domowe*** *(budownictwo jednorodzinne,* ***budownictwo wielorodzinne****), rekreacja, prowadzenie działalności gospodarczej*.....
4. **Wyrażamy zgodę na pobór wody do celów:**
   a. **bytowych w ilości $Q_{śr.\ dobowe}$=2,77 m³/dobę, $Q_{max.\ godz.}$=11,52 m³/h, $Q_{max.\ s}$ =3,2 dm³/s**
   b. **przeciwpożarowych w ilości $Q_{max.\ s}$ =3 dm³/s**
   c. innych (.....) w ilości....., ..., ...
5. **Wyrażamy zgodę na odprowadzanie:**
   a. **ścieków bytowych** w ilości równej ilości pobranej wody,
   b. wód opadowych w ilości **2,5 dm³/s**. Pozostałą ilość wód opadowych należy zretencjonować na terenie posesji i odprowadzić do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarować na terenie nieruchomości.
6. **Przed przystąpieniem do realizacji przyłącza należy przedłożyć do zweryfikowania przez ZWiK Sp. z o.o. plan sytuacyjny (w 2 egz.) zawierający co najmniej:**
   a. Opis techniczny wraz z doborem wodomierza głównego i urządzeń pomiarowych;
   b. **Plan zagospodarowania sporządzony na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1: 500;**
   c. profile projektowanych przyłączy uwzględniające metodę ich wykonania;
   d. rysunek przedstawiający sposób zabudowy wodomierzy i urządzeń do pomiaru ilości ścieków
   e. inne rysunki niezbędne do zweryfikowania czy plan sytuacyjny uwzględnia wymogi warunków przyłączenia
   f. kopię warunków przyłączenia;

   lub w przypadku realizacji przyłącza na podstawie pozwolenia na budowę projekt - zgodnie z pkt. 3.4 i 3.5 rozdziału I. „Wytycznych dla przyłączy wod. i kan." opublikowanych na naszej stronie internetowej.
7. **Po otrzymaniu niniejszych warunków przyłączenia (przed złożeniem do zweryfikowania przez ZWiK Sp. z o.o. planu o którym mowa w pkt. 6 warunków przyłączenia i przystąpieniem do realizacji przyłącza) Inwestor zobowiązany jest do zapoznania się z „Wytycznymi dla przyłączy wod. i kan." opublikowanymi na naszej stronie internetowej i ich stosowania przy opracowywaniu planu o którym mowa w pkt. 6 warunków przyłączenia i realizacji przyłączenia.**
8. W planie, o którym mowa w pkt. 6 warunków przyłączenia wszelkie dane osobowe należy umieszczać wyłącznie na stronie tytułowej. Imiona i nazwiska autorów planu są danymi, które służą zachowaniu integralności i czytelności planu dlatego wskazane jest ich umieszczenie np. na rysunkach.
9. Rzędna linii ciśnień w rejonie nieruchomości w warunkach normalnej pracy sieci wynosi w przedziale **248-253** m n.p.m.

Luty 2022r. Strona 1 z 2 *nr arch. A 6105*

Zalecane jest sprawdzenie czy ciśnienie w miejskiej sieci wodociągowej będzie wystraczające dla potrzeb nieruchomości. W przypadku gdy ciśnienie w miejskiej sieci nie będzie wystraczające do prawidłowego działania instalacji, należy zamontować zestaw hydroforowy wyposażony w automatyczny wyłącznik uniemożliwiający pobór wody w przypadku spadku ciśnienia w sieci miejskiej poniżej **0,2 MPa**. Zestaw hydroforowy montowany jest przez użytkownika na instalacji wewnętrznej.

10. Światłowody w kanale sanitarnym/ogólnospławnym/deszczowym: TAK/**NIE**
11. W przypadku występowania w kanale przewodów teletechnicznych (światłowodów) sposób włączenia przyłącza kanalizacyjnego do kanału należy uzgodnić ze ZWiK Sp. z o.o. -Wydziałem Sieci Kanalizacyjnej).
12. Niniejsze warunki przyłączenia stosować odpowiednio do zakresu przyłączenia nieruchomości do sieci miejskiej.

III. Uwagi ogólne.

1. Dane techniczne o istniejącej miejskiej sieci wod. i kan. projektant zobowiązany jest uzyskać w archiwum w Dziale Technicznym, a wszelkie wątpliwości wynikające z treści warunków należy wyjaśnić na miejscu. Szczegóły odnośnie sposobu korzystania z archiwum zostały opisane w „Wytycznych dla przyłączy wod. i kan." zamieszczonych na stronie internetowej;
2. Włączenia przyłączy do istniejącej i będącej w eksploatacji ZWiK miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz instalacji wodomierzy głównych – dokonuje ZWiK. Dopuszcza się możliwość wykonania włączenia do sieci kanalizacyjnej pod nadzorem ZWiK.
3. Przyszły Odbiorca usług, Inwestor lub działający w ich imieniu Wykonawca powiadamia ZWiK o terminie rozpoczęcia robót najpóźniej na 7 dni przed datą ich rozpoczęcia– poprzez złożenie do ZWIK „Wniosku o dokonanie podłączenia i kontroli inwestycji".
4. Dopuszcza się możliwość równoczesnego wykonania przyłącza wodociągowego lub kanalizacyjnego w czasie budowy miejskiej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej na wniosek właściciela nieruchomości. Uruchomienie takiego przyłącza będzie możliwe po wybudowaniu sieci i jej przekazaniu do eksploatacji ZWiK Sp. z o.o. W przypadku gdy projektowana sieć nie zostanie zrealizowana nie przysługuje roszczenie o przyłączenie do sieci na warunkach ustalonych w niniejszym piśmie.
5. Włączenie przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej, należy realizować po wykonaniu włączenia przyłącza kanalizacyjnego do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. W przypadku braku kanalizacji miejskiej włączenie przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej może nastąpić dopiero po potwierdzeniu przez inspektora dokonującego odbioru z ramienia ZWiK istnienia lokalnych urządzeń do gromadzenia ścieków ewentualnie przydomowej oczyszczalni ścieków (z wyjątkiem przyłącza służącego do dostaw wody do celów budowy lub rekreacji).
6. Przyłączenie do kanału deszczowego nie może być realizowane wyprzedzająco w stosunku do podłączenia do kanału sanitarnego.
7. Na prowadzenie prac budowlanych i lokalizację przyłącza na terenie nie będącym własnością Inwestora należy uzyskać zgodę właściciela tego terenu.
8. Warunki techniczne przyłączenia nie rodzą prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jak również nie stanowią podstawy do zawarcia umowy. W przypadku nie uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z niniejszymi warunkami. Podmiot przyłączający nieruchomość do sieci wodociągowej lub sieci kanalizacyjnej winien we własnym zakresie uregulować możliwość korzystania z nieruchomości.

IV. Inne uwagi:

1. Na terenie dz. nr 217/4 i 218/2 zlokalizowany jest fragment nieczynnego przyłącza wodociągowego Ø 50 mm, które nie zostało odnalezione w ewidencji środków trwałych ZWiK Sp. z o.o. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji ww. podłączenie należy zlikwidować. W opracowaniu należy określić sposób i zakres likwidacji przyłącza.
2. Podmiot ubiegający się o wydanie warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej winien we własnym zakresie uregulować możliwość korzystania z nieruchomości na której zlokalizowane będą przyłącza.
3. Zalecane jest przeprowadzenie analizy średnicy projektowanych przyłączy w celu weryfikacji przyjętych założeń.
4. Umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków zostanie zawarta z osobą, która posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości albo z osobą korzystającą z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Warunki przyłączenia tracą ważność po upływie dwóch lat od daty ich wydania.

Sprawę prowadzi:

[redacted]

Informujemy, że zgodnie z art. 27e ust 1 pkt 2) ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.) w sprawach spornych dotyczących odmowy przyłączenia do sieci nieruchomości osobie ubiegającej się o przyłączenie nieruchomości do sieci - na wniosek strony - rozstrzyga w drodze decyzji organ regulacyjny, którym jest Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu (ul. Chlebowa 4/8, 61-003 Poznań).

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

Luty 2022r.

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

D-25117

Łódź, dnia 30 grudnia 2022r.

WTT.424.**2803**.2022/W/MP

Pełnomocnik:

Dotyczy: warunków przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej planowanej na **dz. nr 217/4, 357/11** w obrębie S-2 zabudowy wielorodzinnej w rejonie **ulic Jaracza/Wierzbowej** w Łodzi.

W odpowiedzi na pismo w sprawie jw. informujemy, że niniejszym pismem zmieniamy dane zawarte w wydanych warunkach przyłączenia do sieci: WTT.424.2296.2022/W/MP z dnia 2.11.2022r. w zakresie nazwy Inwestora

Powyższe pismo stanowi integralną część warunków przyłączenia WTT.424.2296.2022/W/MP.

Otrzymują:
1. Adresat
2. Aa WTT

Sprawę prowadzi:

nr arch. A 6105

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi
XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0000045146
Wysokość kapitału zakładowego: 25.400.000,00 zł
Informacja o przetwarzaniu danych osobowych dostępna na: www.bip.zwik.lodz.pl w zakładce RODO

NIP: 725 18 01 126
Regon: 472836141
BNP Paribas Bank Polska S.A.
96 1600 1143 1847 6912 8000 0002

12 ZAŁĄCZNIK NR 12 WARUNKI TECHNICZNE 449/22 I 450/22

ISO-PO 03/2022/433/PF/5

Warunki Techniczne NR 449/22

Dla: przebudowy sieci ciepłowniczej 2xDn100mm w ramach podłączenia budynku przy ul. Jaracza/Wierzbowa dz. 217/4, 357/11.

Warunki do projektowania:

- zaprojektować przebudowę kanałowej sieci ciepłowniczej 2xDn100mm w celu umożliwienia podłączenia projektowanego budynku przy ul. Jaracza/Wierzbowa dz. 217/4, 357/11. Kanałową sieć ciepłowniczą należy wymienić na preizolowaną sieć 2xDn100mm pomiędzy połączeniem z preizolowaną siecią ciepłowniczą w rejonie studni S-746/1 (dok. arch. ZSC nr 1196) a rejonem punktu stałego na PS-746/1 na kanałowej sieci 2xDn100mm (dok. arch. ZSC nr 2251).
- w przypadku wystąpienia takiej potrzeby w rejonie studni S-746/1 należy zaprojektować nową studnię z preizolowanymi zaworami odcinającymi.
- w przebudowywane rurociągi nie należy włączać kanałowego przyłącza 2xDn50mm do budynku przy ul. Wierzbowej 37/19 (odbiór nieczynny).
- przebudowywane rurociągi projektować w technologii rur preizolowanych w gruncie.
- **układ alarmowy należy projektować w uzgodnieniu z Rejonem Eksploatacyjnym Nr 2 przy ul. Konstadta 3/5.**

Przebudowywaną sieć projektować należy:

- przyjmując parametry 120/65°C.
- przyjmując maksymalne nieprzekraczalne ciśnienie na zasilaniu 1,6 MPa.
- wykonać obliczenia hydrauliczne i wytrzymałościowe przebudowywanej sieci. W obliczeniach hydraulicznych należy uwzględnić przepływ wynikający z zapotrzebowania mocy cieplnej dla budynków:
  - ul. Jaracza 80 (Q_{co}=48,3 kW, Q_{cwuzam}=15,9 kW);
  - ul. Jaracza 82 (Q_{co}=281,8 kW, Q_{cwuzam}=82,1 kW);
  - ul. Jaracza 84 (Q_{co}=65,1 kW);
  - ul. Jaracza 84A (Q_{co}=170,0 kW).
  - planowany do podłączenia bud. przy ul. Jaracza/Wierzbowa dz. 217/4, 357/11 (Q_{co}=225,0 kW, Q_{cwuzam}=110,0 kW, Q_{went}=50,0 kW, Q_{techn}=45,0 kW)
- rozwiązania techniczne winny być zgodne z aktualnie obowiązującymi normami oraz wymaganiami do projektowania sieci cieplnych dla łódzkiego systemu ciepłowniczego.
- oznaczyć punkty charakterystyczne na przebudowywanej sieci ciepłowniczej.
- przebieg sieci ciepłowniczej musi być opracowany na aktualnych podkładach geodezyjnych w skali 1 : 500 i uzgodniony z Veolia Energia Łódź S.A. oraz na Naradach Koordynacyjnych u Starosty.
- **sieć ciepłowniczą pozostałą w wyniku przebudowy wykreślić na aktualnej mapie do celów projektowych poprzez załączenie planszy likwidacyjnej.**
- **przy projektowaniu przebudowy sieci ciepłowniczej należy zachować odległości od istniejących oraz projektowanych budynków zgodnych ze strefą oddziaływania ciepłociągów.**
- przy projektowaniu sieci ciepłowniczej w przypadku występowania wysokiego poziomu wód gruntowych na połączeniach rur preizolowanych stosować mufy zgrzewane elektrycznie

Uwagi:

- powyższą inwestycję należy realizować pod nadzorem służb technicznych Rejonu Eksploatacyjnego nr 2 w terminie uzgodnionym z VEOLIA ENERGIA Łódź S.A..
- **przed przystąpieniem do realizacji powyższej inwestycji należy zawrzeć umowę z VEOLIA ENERGIA Łódź S.A. określającą szczegółowe obowiązki stron.**
  warunkiem wykonania przedmiotowej przebudowy sieci ciepłowniczej jest uzgodnienie kompletnej dokumentacji projektowej (wraz z częścią formalno-prawną) w Dziale Inżynierii Dystrybucji.
- **prace związane z przebudową sieci ciepłowniczej prowadzić poza sezonem grzewczym.**
- wszelkie istotne wątpliwości wynikłe w trakcie projektowania winien projektant w trybie natychmiastowym zgłosić służbom eksploatacyjnym ZSC - Łódź i wyjaśniać na bieżąco w Dziale Inżynierii Dystrybucji, ul. J. Andrzejewskiej 5, tel. 667-677-047 lub 667-672-361 (pok. 109 bud. E).
- termin ważności warunków przyłączenia 2 lata od daty ich wystawienia.

Projektant:

Zakład Sieci Cieplnej:

Wystawił:

Dział Inżynierii Dystrybucji
Specjalista

Proces w zakresie obsługi Klienta przebiega
Prawidłowo / nieprawidłowo*
Uwagi w Załączniku nr1 do Warunków Przyłączenia

*niepotrzebne skreślić

Zatwierdził:

Dział Inżynierii Dystrybucji
KIEROWNIK

Łódź, dnia 22.12.2022 r.

ISO PO 03/2022/433/PF/5

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 450/22**

A	**Informacje dotyczące podłączanego obiektu**		
1	Nazwa obiektu:	Budynek mieszkalny wielorodzinny	
2	Adres:	ul. Jaracza/Wierzbowa dz. 217/4, 357/11	
3	Wnioskodawca:	[redacted]	
4	Zapotrzebowanie mocy:		
	-Centralne ogrzewanie:	225,0	kW
	-Ciepła woda użytkowa Q_{zam}/Q_{max}:	110,0/200,0	kW
	-Wentylacja:	50,0	kW
	-Technologia:	45,0**	kW
	OGÓŁEM:	**430,0**	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:	1,0199***	MPa
	-Ciśnienie powrotu w miejscu podłączenia:	0,3727***	MPa
	-Maksymalne nieprzekraczalne ciśnienie zasilania:	1,6	MPa
	-Całkowite obliczeniowe natężenie przepływu czynnika grzewczego w sezonie grzewczym:	7,11	t/h
	-Całkowite obliczeniowe natężenie przepływu czynnika grzewczego poza sezonem grzewczym:	3,82	t/h
c	Punkt podłączenia:	Planowana do przebudowy na podstawie Warunków Technicznych NR 449/22 sieć ciepłownicza 2xDn100mm.	
d	Zalecenia dodatkowe:		
	• zaprojektować włączenie w przebudowywane rurociągi 2xDn100mm metodą „wcinki na gorąco" ****. • zaprojektować przyłącze ciepłownicze od punktu włączenia do pomieszczenia węzła podłączanego budynku o średnicy wynikającej z zapotrzebowania mocy cieplnej. • w dokumentacji technicznej przyłącza wykonać obliczenia wytrzymałościowe oraz hydrauliczne i określić rzeczywiste ciśnienie w węźle podłączanego budynku. • przyłącze projektować w technologii rur preizolowanych w terenie i tradycyjnej w budynku budynkach. • układy alarmowe projektować w uzgodnieniu z Rejonem Eksploatacyjnym Nr 2. • przebieg przyłącza ciepłowniczego oraz rozwiązania techn. podlegają uzgodnieniu z Veolia Energia Łódź S.A. i na Naradach Koordynacyjnych u Starosty. • 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:	Zawór różnicy ciśnień i przepływu	
c	Miejsce zainstalowania urządzenia regulującego natężenie przepływu nośnika ciepła:	Na rurociągu 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, układ stabilizacji ciśnienia i 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 węźle cieplnym projektować: • wysokosprawne płytowe wymienniki ciepła. • węzeł c.w.u. projektować w układzie równoległym – wymiennik jednostopniowy. • ultradźwiękowy licznik ciepła z podłączeniem do układu telemetrycznego stosowanego w Veolia Energia Łódź S.A. • automatykę c.o. i wentylacji - pogodową, c.w.u.- temperaturową, technologii – pogodową lub temperaturową**. • **zakres dostawy i eksploatacji urządzeń automatycznej regulacji – wg umowy przyłączeniowej.** • napełnianie złądu inst. wewn. projektować z sieci wody powrotnej z pomiarem ilości pobranej wody (nie dotyczy instalacji wykonanej z elementami z aluminium oraz instalacji w układach z glikolem). • pełen układ stabilizacji ciśnienia (odbiór magistralny). • 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)**	2023 r. (dzień, miesiąc, rok)
D	**Integralną część niniejszych Warunków Przyłączenia stanowią:**	- Tabele regulacyjne - Umowa o Przyłączenie
E	**Termin ważności Warunków Przyłączenia:**	22.12.2024 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)	Opracował: Dział Inżynierii Dystrybucji Specjalista ..... Upoważniony do wystawiania Warunków Przyłączenia Zatwierdził: Dział Inżynierii Dystrybucji KIEROWNIK ..... Upoważniony do zatwierdzania Warunków Przyłączenia
G	**Data wystawienia Warunków Przyłączenia:**	22.12.2022 r. (dzień, miesiąc, rok)

Uwaga:

Po otrzymaniu niniejszych „Warunków Przyłączenia", w celu uruchomienia zadania inwestycyjnego należy niezwłocznie nawiązać kontakt z Zespołem ds. Przyłączania Nowych Klientów Veolia Energy Contracting Poland Sp. z o.o. zgodnie z zasadami opisanymi na stronie internetowej: https://energiadlalodzi.pl/przylaczenie-do-sc/ . Warunkiem uzgodnienia w Veolia dokumentacji projektowej i realizacja przyłączenia przedmiotowego obiektu do sieci ciepłowniczej 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 Inżynierii Dystrybucji ul. J. Andrzejewskiej 5, tel. 667-677-047 lub 667-672-361 (pok. 109 bud. E).

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 oraz układu stabilizacji ciśnienia.

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

**** Rodzaj automatyki oraz szczegółowe parametry pracy dla obiegu technologii (w tym wymagane temperatury oraz moce cieplne dostarczane do instalacji w okresach przejściowych) określić na podstawie ustaleń z Odbiorcą i potwierdzić w notatce załączonej do projektu węzła cieplnego.**

***** Ciśnienia podane w warunkach występują w punkcie włączenia sieci przebudowywanej na podstawie Warunków Technicznych NR 449/22. W obliczeniach należy uwzględnić straty ciśnienia na projektowanej sieci na podstawie w/w Warunków. Wykonanie w/w przebudowy sieci ciepłowniczej jest warunkiem koniecznym do podłączenia przedmiotowej nieruchomości do sieci ciepłowniczej.**
Sprawdzenie układów stabilizacji ciśnienia wykonać zarówno dla sezonu grzewczego i okresu letniego. Ciśnienia w okresie letnim przy zasilaniu tylko z:

- **EC-3: p_z = 0,7264 MPa; p_p = 0,3324 MPa.**
- **EC-4: p_z = 0,6943 MPa; p_p = 0,3539 MPa.**

****** W razie jednoczesnej realizacji przyłącza z przebudowywanymi rurociągami włączenie należy wykonać za pomocą trójników. W projekcie przewidzieć wariantowe zestawienie materiałów oraz część rysunkową dla obu metod włączenia.**

13 ZAŁACZNIK NR 13 OŚWIADCZENIE O ZAPEWNIENIU DOSTAW ENERGII D7/WZD/00012

(wz 01.10.2019)

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

Łódź, 11-01-2023 r.
23-D7/WZD/00012/ S.Sp.

[redacted]

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

W odpowiedzi na wniosek z dnia 11-01-2023 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla:
Nazwa obiektu: budynek mieszkalny wielorodzinny,
Lokalizacja obiektu: miejscowość Łódź, ul. Stefana Jaracza/Wierzbowa , nr działki: 217/47, 357/11,
Moc przyłączeniowa: 300 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 zasilającej średniego napięcia,
- stacji transformatorowej SN/nN,
- linii zasilającej niskiego napięcia,
- przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia,

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

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

Z poważaniem

Rejon Energetyczny Łódź
Wydział Przyłączania i Rozwoju
[redacted]

Do wiadomości:
1. RP

PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, 20-340 Lublin, ul. Garbarska 21A, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy pod nr KRS: 0000343124, NIP: 946-25-93-855, REGON: 060552840, Kapitał zakładowy: 9 729 424 160 zł w pełni opłacony. Konto bankowe: Bank PEKAO S.A. o/Warszawa, Al. Jerozolimskie 2, 00-400 Warszawa, Nr 40 1240 6016 1111 0010 2859 5194.
www.pgedystrybucja.pl

14 ZAŁACZNIK NR 14 ZAŚWIADCZENIE NR DEP-ED-XII.0124.1.2022

URZĄD MIASTA ŁODZI

Łódź, dnia 20 października 2022 r.

[redacted]

ZAŚWIADCZENIE nr DEP-ED-XII.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 ul. Jaracza 86, na terenie działek nr ewid.: 217/4 i 357/11 z obrębu S-2 znajduje się w odległości nie większej niż 750 m od Szkoły Podstawowej nr 94 w Łodzi przy ul. Zacisze 7/9 w Łodzi, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi
Zastępca 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

15 ZAŁACZNIK NR 15 POTWIERDZENIE ŻE OSOBA SPORZĄDZAJĄCA KONCEPCJĘ URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNĄ POSIADA ODPOWIEDNIE UPRAWNIENIA

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Sygnatura akt: OKK/Upb/145/08/MP

Kraków, dnia 29 grudnia 2008 r.

[redacted]

Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006, Nr 156, poz. 1118, dalsze zmiany: Dz. U. z 2006 r. Nr 170, poz. 1217, Dz.U. z 2007r. Nr 99, poz. 665, Nr 88, poz. 587, Nr 127, poz. 880, Nr 247, poz. 1844, Nr 191, poz. 1373, Dz.U.z 2008r. Nr 145, poz.914, Nr 199, poz. 1227), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247.), ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682 i Nr 181 poz. 1524, nr 64, poz. 565), rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. roku w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578, z 2007r., Nr 210, poz. 1528)

stwierdza się, że

[redacted]

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.

[redacted]

Otrzymują:
1. [redacted]
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

30-110 Kraków, ul. Kraszewskiego 36. Tel. fax: (0-12) 427 26 47. E-mail: malopolska@izbaarchitektow.pl Http: www.malopolska.iarp.pl
NIP: 677-21-89-383 Regon: 017466395-00160 Konto: PKO BP II O Kraków Nr 10 1020 2906 0000 1202 0014 2307

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

[redacted]

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

Członek czynny od: 11-06-2014 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 12-07-2022 r. Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **28-02-2023 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Magdalena Busiak, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

[redacted]

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.

16 ZAŁACZNIK NR 16 PEŁNOMOCNICTWA UDZIELONE W SPRAWIE

Łódź, dnia 19.12.2022r.

[redacted]

Jako właściciel nieruchomości obejmującej działki nr **217/4** i **357/11** obr. S-2, księga wieczysta nr [redacted], zlokalizowanej w Łodzi, przy ul. Wierzbowej udostępniam wyżej wymienioną nieruchomość spółce [redacted]: [redacted] na czas nieokreślony, wraz z prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

PROKURENT

[redacted]

Łódź, dnia 12.02.2023 r.

[redacted]

PEŁNOMOCNICTWO

Jako dysponent działki nr **217/4 i 357/11** obr. S-2, zlokalizowanych w rejonie ul. Wierzbowej róg Jaracza w Łodzi, upoważniam Pana [redacted]

do reprezentowania mnie przed Urzędem Miasta, Starostwem Powiatowym oraz innymi organami administracji publicznej a także gestorami sieci w sprawach związanych z: wydaniem warunków przyłączenia mediów, lokalizacji zjazdu, uzgodnieniami dokumentacji projektowej oraz złożeniem wniosku i wydaniem pozwolenia na budowę (i przekazaniem w/w dokumentów wraz z ewentualną klauzulą ostateczności) w zakresie wyżej opisanej działki oraz uzyskaniem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rozumieniu ustawy ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dn. 5 lipca 2018 r. z późn. zm.

Niniejsze pełnomocnictwo upoważnia do występowania w naszym imieniu, reprezentowania mnie i podejmowania wszelkich czynności w moim imieniu i na moją rzecz w ramach postępowań prowadzonych przed organami administracji rządowej i samorządowej w sprawach związanych z wydaniem warunków przyłączenia mediów, lokalizacji zjazdu, uzgodnieniami dokumentacji projektowej oraz złożeniem wniosku i wydaniem pozwolenia na budowę w zakresie opisanej wyżej działki, składania wniosków o wydanie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rozumieniu ustawy ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dn. 5 lipca 2018 r. z późn. zm., a także wszelkich wyjaśnień, uzupełnień, odbierania korespondencji oraz wszelkich innych czynności niezbędnych do uzyskania w/w uchwały. Niniejsze pełnomocnictwo obejmuje prawo do udzielania dalszych pełnomocnictw.

W razie wątpliwości niniejsze pełnomocnictwo należy interpretować rozszerzająco.

PREZES ZARZĄDU

[redacted]

17 ZAŁĄCZNIK NR 17 OPŁATA ZA PEŁNOMOCNICTWO

Bank Pekao

Potwierdzenie wykonanej operacji

w systemie bankowości internetowej PekaoBiznes24

Dane właściciela rachunku

Nazwa właściciela	
Rachunek właściciela	

Dane kontrahenta/zleceniodawcy

Nazwa	URZĄD MIASTA ŁODZI	Adres
Rachunek	50 1240 1037 1111 0011 0925 0073	

Szczegóły operacji

Data waluty	10.02.2023
Data księgowania	10.02.2023 15:12:07
Kwota	-17,00 PLN
Tytuł operacji	opłata skarbowa za pełnomocnictwo -
Typ operacji	Obciążenie
Kod operacji	7650
Opis kodu operacji	PRZELEW INTERNET
Referencje banku	0000210606903857

Data wystawienia 10.02.2023 15:12 Strona 1/1

W rozliczeniach transgranicznych należy używać numeru rachunku IBAN oraz kodu BIC.
Numer IBAN tego rachunku: PL25 1950 0001 2006 0002 2352 0002; kod BIC Banku Pekao SA: PKOPPLPW.
Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 53/57 wpisany pod numerem KRS: 0000014843 do Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP: 526-00-06-841; wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego: 262 470 034 złotych, według stanu na dzień 28 grudnia 2012 r.; Środki zgromadzone w Banku Pekao S.A. (dalej: Bank) na rachunkach bankowych objęte są gwarancją Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: BFG) do kwoty w złotych stanowiącej równowartość 100 000 euro łącznie dla środków zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Klienta prowadzonych przez Bank oraz innych środków zgromadzonych w Banku które spełniają warunek objęcia gwarancją BFG, z zastrzeżeniem iż szczegółowe zasady gwarancji BFG, w tym:
1) lista podmiotów, których środki zostały wyłączone spod ochrony (Skarb Państwa, NBP, BFG, niektóre podmioty sektora publicznego i finansowego),
2) lista środków, które nie podlegają ochronie BFG (środki wpłacone tytułem udziałów, wpisowego i wkładów członkowskich do spółdzielni, pieniądz elektroniczny, środki otrzymane w zamian za pieniądz elektroniczny oraz niektóre depozyty do wysokości 2,5 euro),
3) wykaz innych środków gwarantowanych przez BFG, oraz
4) wykaz sytuacji, w których ochronie BFG mogą podlegać środki powyżej wskazanej łącznej kwoty gwarancji;

Dokument sporządzony elektronicznie na podstawie Art. 7 ust. 1 i 2 Ustawy Prawo bankowe, Art. 60 kc, Art. 20 ust. 2 i 5 Ustawy o rachunkowości. Nie wymaga stempla i podpisu.