

Łódź, dnia 15.10.2025 r.
Uzupełniony dn. 07.11.2025r.

Dane identyfikacyjne wnioskodawcy

pełna nazwa wnioskodawcy

adres

-

*
Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

Nr KRS lub NIP

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

Dane identyfikacyjne pełnomocnika

imię i nazwisko pełnomocnika

adres

*
Adres poczty elektronicznej i numer telefonu

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

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

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

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

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U.2018.1496) wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej towarzyszącej oraz inwestycji towarzyszącej* dla inwestycji polegającej na:

Budowa zespołu budynków obejmującego 3 budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym 1 z częścią usługową oraz budynek usługowy wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi przy ulicy Tylnej 7 w Łodzi.

A. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej **

Budowa zespołu budynków obejmującego 3 budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym 1 z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi przy ulicy Tylnej 7 w Łodzi.

Studium określa teren, na którym zostanie zlokalizowana niniejsza inwestycja jako „wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie”, mające pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej. Teren inwestycji jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała nr LXV/1219/06 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 marca 2006 r.) i znajduje się w strefach oznaczonych symbolami 2.UaD-MW oraz 2.UA(r)-MU przeznaczonych do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem towarzyszących funkcji usługowych (strefa 2.UaD-MW) oraz do wykorzystania i zagospodarowania na cele funkcji mieszkaniowej i funkcji usługowych (strefa 2.UA(r)-MU).

Projektowane obiekty zlokalizowano w miejscu obecnie istniejącego składu materiałów budowlanych. Teren inwestycji zlokalizowany jest we wschodniej części strefy śródmiejskiej miasta Łodzi, w obszarze charakteryzującym się zróżnicowaną strukturą urbanistyczną. W przeciwieństwie do zwartego, historycznego centrum miasta, w okolicy dominuje zabudowa o bardziej otwartym charakterze – stanowiąca mozaikę dawnych kamienic czynszowych, obiektów pofabrycznych adaptowanych na cele mieszkaniowe i usługowe oraz współczesnych, wolnostojących budynków mieszkalnych.

Kwartały wewnątrz obszaru ograniczonego ulicami: Tymienieckiego, Kilińskiego, Abramowskiego i Sienkiewicza są w dużej mierze zabudowane nową, wolnostojącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną kształtującą obecnie wizerunek tej części miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego terenu, przy ul. Tymienieckiego 16d–16g, znajduje się kompleks budynków mieszkalnych, które stopniowo zwiększają swoją wysokość – od 4–5 kondygnacji nadziemnych w pierzei ulicy, do 8 kondygnacji wewnątrz kwartału. Podobny układ wysokościowy występuje również po północnej stronie ul. Tylnej, gdzie zabudowa stopniowo rośnie ku wnętrzu działek, tworząc spójną, harmonijną kompozycję przestrzenną.

Projektowane budynki zostały zaplanowane w taki sposób, aby wpisywały się w charakter okolicznej zabudowy i współtworzyły nowoczesny, ale spójny kontekst urbanistyczny. Podobnie jak w zabudowie sąsiedniej, ich wysokość stopniowo wzrasta wraz z oddalaniem się od ulicy, osiągając najwyższy punkt wewnątrz kwartału. Układ inwestycji tworzą trzy wolnostojące budynki mieszkalne wielorodzinne oraz jeden budynek usługowy (stanowiący inwestycję towarzyszącą), których usytuowanie i skala odpowiadają sąsiednim realizacjom mieszkaniowym, zachowując czytelność przestrzeni publicznych oraz odpowiednie doświetlenie i przewietrzanie działki.

Budynek frontowy oraz budynek usługowy zlokalizowano wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w MPZP. Przy ich sytuowaniu uwzględniono również nieprzekraczalne strefy ochronne związane

z przebiegającym przez teren inwestycji ciepłociągiem, co pozwoliło na optymalne wykorzystanie przestrzeni i zapewnienie bezpieczeństwa eksploatacji sieci technicznej.

Działki inwestora

na nieruchomości przy ul. Tylnej 7, 90-348 Łódź

nr działki/działek nr księgi wieczystej

Dz. nr: 97/5 (S-9) fragm. KW:

B. Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej **

Przebudowa sieci i instalacji podziemnych, projektowane przyłącza

nr działki/działek nr księgi wieczystej

Dz. nr: 93/10 (S-9) fragm. KW:

Dz. nr: 93/12 (S-9) KW:

Dz. nr: 93/17 (S-9) fragm. KW:

Budowa budynku usługowego

nr działki/działek nr księgi wieczystej

Dz. nr: 97/5 (S-9) fragm. KW:

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

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

2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

minimalna: **7500 m²**

maksymalna: **9500 m²**

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: **140**

maksymalna: **200**

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

1. *w parterze budynku frontowego (od strony ul. Tylnej) jako wyodrębniona część inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej min. 300m², a max. 800m²*
2. *wolnostojący budynek usługowy jako samodzielny obiekt budowlany o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m² stanowiący inwestycję towarzyszącą o powierzchni całkowitej min. 300m², max. 490m², co przekłada się na min. 175m², a max. 390m² powierzchni użytkowej*

przewidziano przestrzeń usługową o łącznej powierzchni od 475 do 1190 m², co stanowi minimalnie 5%, a maksymalnie 15,9% powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z art. 3.

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

Na terenie inwestycji znajduje się obecnie skład materiałów budowlanych. Teren jest ogrodzony. Wjazdy na teren inwestycji zlokalizowane są w jego północnej granicy (jeden pośrodku; drugi w północno-wschodnim narożniku), od ul. Tylnej.

Zabudowania znajdujące się na terenie inwestycji to parterowe budynki i zadaszenia przeznaczone do rozbiórki wg odrębnego opracowania. Teren jest niemal w całości utwardzony, za wyjątkiem ciągu mniejszych i większych drzew zlokalizowanych wzdłuż jego zachodniej granicy.

Projektowane bryły budynków wynikają z zastanego kontekstu i odnoszą się do istniejących zabudowań przy ulicy Tylnej.

Zaprojektowano 4 budynki i oznaczono je literami A-D, gdzie A-C to trzy budynki mieszkalne w kolejności od ul. Tylnej w głąb działki, a budynek D to budynek usługowy stanowiący inwestycję towarzyszącą.

Budynek frontowy „A” (mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową) oraz budynek usługowy („D”) zlokalizowano wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w MPZP kontynuując tym samym linię sąsiedniej zabudowy znajdującej się na działce przy ul. Tylnej 5. Na projektowane założenie składają się 3 wolnostojące budynki mieszkalne wielorodzinne w układzie analogicznym do tego po przeciwnej stronie ul. Tylnej oraz dodatkowy wolnostojący budynek usługowy w północno-zachodniej części terenu inwestycji stanowiący inwestycję towarzyszącą do projektowanej inwestycji mieszkaniowej.

Projektowane budynki nawiązują do okolicznej zabudowy mieszkaniowej. Podobnie jak sąsiednia zabudowa zwiększają swoją wysokość wraz z odległością od ulicy, uzyskując najwyższy punkt wewnątrz kwartału. Górne kondygnacje wycofano tworząc uskoki w bryłach.

Orientacyjny bilans terenu w zakresie powierzchni utwardzonej, biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy przedstawiono w załączniku nr 8.

W stanie obecnym na terenie inwestycji znajduje się uzbrojenie w postaci przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego oraz ciepłowniczego, sieci ciepłowniczej wraz z komorą i odwadniającymi ją przyłączami kanalizacyjnymi, kabli elektrycznych oraz instalacji wody i kanalizacji deszczowej.

Projektowane zagospodarowanie terenu przewiduje wykorzystanie istniejących instalacji, ich przebudowę lub likwidację w zależności od warunków, które zaistnieją w trakcie dalszych prac projektowych na etapie sporządzania projektu budowlanego. Planuje się wykonanie wspólnych przyłączy dla inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej.

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

Na terenie inwestycji znajduje się uzbrojenie w postaci przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego oraz ciepłowniczego, sieci ciepłowniczej wraz z komorą i odwadniającymi ją przyłączami kanalizacyjnymi, kabli elektrycznych oraz instalacji wody i kanalizacji deszczowej.

Przewiduje się przebudowę i demontaż instalacji zewnętrznych na terenie inwestycji ze względu na planowane roboty ziemne związane z budową garażu podziemnego.

1.Instalacja wody

Do projektowanego zespołu budynków *mieszkalnych oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą* woda będzie dostarczana za pośrednictwem istniejącego przyłącza wodociągowego przewidzianego do przebudowy.

Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.1594.2025.KZ z dnia 14.07.2025 r.

2. Instalacja sanitarna

Ścieki bytowe z projektowanego zespołu budynków *mieszkalnych oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą* będą odprowadzane do systemu ogólnospławnej kanalizacji miejskiej poprzez nowoprojektowane lub istniejące przyłącze przewidziane do przebudowy.

Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.1594.2025.KZ z dnia 14.07.2025 r.

3. Instalacja wody deszczowej

Wody opadowe z dachów projektowanych budynków *mieszkalnych, budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą* oraz z terenu objętego inwestycją będą odprowadzane do systemu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej poprzez nowoprojektowane przyłącze kanalizacji deszczowej w ilości maksymalnej wymaganej przez gestora sieci, a pozostała ich część będzie retencjonowana na terenie powierzchniowo wraz z infiltracją wód do gruntu, a w przypadku braku technicznej możliwości zastosowania ww. formy retencji zostaną przewidziane urządzenia opóźniające odpływ i zapewniające możliwie największy stopień infiltracji do gruntu.

Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.1594.2025.KZ z dnia 14.07.2025 r.

4. Instalacja C.O.

Ogrzewanie zespołu budynków *mieszkalnych oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą* zostanie zapewnione w oparciu o istniejące przyłącze ciepłownicze przewidziane do przebudowy.

Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do ciepła systemowego wystawioną przez Veolia Energia Łódź S.A.: VECP/HRSR/HZ/2025 z dn. 3.09.2025 r.

5. Instalacja elektroenergetyczna

Zespół budynków *mieszkalnych oraz budynek usługowy stanowiący inwestycję towarzyszącą* zostanie zaopatrzony w energię energetyczną w oparciu o nowoprojektowane przyłącze elektroenergetyczne oraz stację transformatorową.

Dla inwestycji uzyskano promesę o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej wystawioną przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź: 25-D7/WZD/00558/SL z dn. 31.07.2025 r.

2.7. Charakterystyka inwestycji obejmująca określenie:

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

- ☐ woda z wodociągu miejskiego.....do 5,5 dm³/s
dla budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego na cele bytowo-gospodarcze oraz do 1,5 dm³/s
dla prowadzonej działalności gospodarczej, do 5,0 dm³/s do celów wewnętrznej ochrony ppoż.
- ☐ z ujęcia własnego.....nie dotyczy
- ☐ ścieki do kanalizacji miejskiej.....w ilości równej
pobieranej wody oraz max 2,0 dm³/s wód opadowych
- ☐ do zbiorników bezodpływowych (szambo).....nie dotyczy
- ☐ do oczyszczalni na terenie inwestycji.....nie dotyczy
- ☐ gaz do celów bytowych.....nie dotyczy
- ☐ do celów grzewczych.....nie dotyczy
- ☐ ciepło z sieci miejskiej.....do 1392,5 kW
- ☐ z własnego źródła ciepła.....nie dotyczy
- ☐ energia elektryczna z sieci miejskiej.....do 900kW
- ☐ inne media.....
- ☐ sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów

Wody opadowe będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z promesą potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.1594.2025.KZ z dnia 14.07.2025 r.

***Ścieki bytowe** będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z promesą potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.1594.2025.KZ z dnia 14.07.2025r.*

***Odpady stałe** będą wywożone zgodnie z regulaminem utrzymywania porządku i czystości na terenie Miasta Łodzi.*

Liczba miejsc parkingowych:

Liczbę miejsc postojowych wymaganych ze względu na liczbę mieszkań projektuje się zgodnie z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2024 r. (DZ.U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm.) oraz zgodnie z Uchwałą nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi z dnia 10 października 2018 r. (z późn. zm.)

Liczba miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji powinna wynosić:

- dla mieszkalnictwa - co najmniej 0,7 MP na lokal mieszkalny, natomiast na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto 1 MP na lokal mieszkalny, co przekłada się na minimum 140 MP przy minimalnej liczbie mieszkań wynoszącej 140 oraz maksimum 200 MP przy maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 200,
- dla handlu lub usług – co najmniej 1,5 MP na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczonej na działalność handlową lub usługową, co przekłada się na minimum 5 MP przy minimalnej powierzchni usług wynoszącej 300 m² oraz maksimum 12 MP przy maksymalnej powierzchni usług wynoszącej 800 m²,

- obsługa realizowanej inwestycji towarzyszącej – na każde rozpoczęte 100m² powierzchni całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą minimum 2MP, co przekłada się na 6MP przy minimalnej powierzchni całkowitej budynku usługowego 300m² oraz maksimum 10MP przy maksymalnej powierzchni całkowitej budynku usługowego 490m²

Suma zaprojektowanych miejsc postojowych zostanie docelowo dostosowana do potrzeb inwestycji zgodnie z ww. parametrami.

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

Sposób zagospodarowania terenu, charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:

Inwestycja przewiduje budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o maksymalnie 8 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej mieszczącej garaż oraz budynku usługowego o maksymalnie 3 kondygnacjach nadziemnych stanowiącego inwestycję towarzyszącą. Budynek frontowy „A” (mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową) oraz budynek usługowy „D” zlokalizowano wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w MPZP kontynuując tym samym linię sąsiedniej zabudowy znajdującej się na działce przy ul. Tylnej 5. Na projektowane założenie składają się 3 wolnostojące budynki mieszkalne wielorodzinne w układzie analogicznym do tego po przeciwnej stronie ul. Tylnej z dodatkowym wolnostojącym budynkiem usługowym w północno-zachodniej części terenu inwestycji.

Projektowane budynki nawiązują do okolicznej zabudowy mieszkaniowej. Podobnie jak sąsiednia zabudowa zwiększają swoją wysokość wraz z odległością od ulicy, uzyskując najwyższy punkt wewnątrz kwartału. Górne kondygnacje wycofano tworząc uskoki w bryłach.

W parterach wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki A, B i C) znajdują się m.in. lokale mieszkalne, przestrzenie wspólne, rowerownie, pomieszczenia gromadzenia odpadów i pomieszczenia techniczne. Dodatkowo, w części parteru budynku A (frontowego) od strony ulicy Tylnej zlokalizowano lokale usługowe, a w parterze skrzydła północnego budynku B - garaż. Pozostałe kondygnacje przeznaczono tylko na lokale mieszkalne z częściami wspólnymi. Budynek usługowy (D) w całości przewidziano jako przestrzeń usługową. Wejścia do budynków znajdują się w ich północnych ścianach (w budynku A także w ścianie południowej). W części podziemnej zlokalizowano garaże. Wjazdy do garaży realizowane za pomocą ramp – jedna w bryle budynku A; druga – zewnętrzna - wzdłuż wschodniej granicy działki. Wrota do garażu w parterze północnego skrzydła budynku B znajdują się w jego ścianie północnej.

Nieruchomość obsługiwana jest przez 2 istniejące zjazdy z ulicy Tylnej przewidziane do przebudowy i zmiany lokalizacji. Zjazd w północno-wschodnim narożniku terenu inwestycji stanowi dojazd do garażu w parterze północnego skrzydła budynku B oraz rampy zewnętrznej zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy działki i ściany budynku B do hali garażowej pod budynkami B i C na poziomie -1, natomiast drugi stanowi dojazd do rampy zlokalizowanej w bryle budynku A do hali garażowej na poziomie -1 pod budynkiem A.

Wymagane miejsca postojowe dla budynku usługowego „D” będącego inwestycją towarzyszącą zostały zapewnione w garażu w parterze budynku B oraz na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Wzdłuż ulicy Tylnej, między poszczególnymi budynkami oraz wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy działki projektuje się utwardzenia służące obsłudze komunikacyjnej inwestycji, a w pozostałych miejscach powierzchnię biologicznie czynną w postaci trawników i niskich nasadzeń.

w tym:

a) przeznaczenie budynku/ budynków:

*inwestycja mieszkaniowa: 3 budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym 1 z częścią usługową
inwestycja towarzysząca na działce inwestora (dz. nr ewid. 97/5, obręb S-9): budynek usługowy*

b) parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji - 9350 m², w tym:

- *powierzchnia terenu inwestycji należąca do inwestora (dz. nr ewid. 97/5, obręb S-9- działka należąca do inwestora) – 7468 m²*

z podziałem na:

- *powierzchnię zabudowy inwestycji mieszkaniowej - minimalnie 2241 m², a maksymalnie 4481 m², co stanowi od 30% do 60% powierzchni działki inwestora (dz. nr ewid. 97/5, obręb S-9)*
- *powierzchnię zabudowy budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą – minimalnie 80m², a maksymalnie 300m², co stanowi od 1 do 4% powierzchni działki inwestora (dz. nr ewid. 97/5, obręb S-9)*
- *powierzchnie utwardzone - minimalnie 1121 m², a maksymalnie 3734 m², co stanowi od 15% do 50% powierzchni działki inwestora (dz. nr ewid. 97/5, obręb S-9)*
- *powierzchnie utwardzone - bez zmian na działkach lub fragmentach działek, na których zlokalizowana jest jedynie inwestycja towarzysząca polegająca na budowie/przebudowie przyłączy do budynków i przebudowie infrastruktury technicznej oraz przebudowie zjazdów (fragm. dz. nr ewid. 93/10, dz. nr ewid. 93/12, fragm. dz. nr ewid. 93/17, obręb S-9)*
- *powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 935 m², a maksymalnie 3734 m², co stanowi od 12,5% do 50% powierzchni działki inwestora (dz. nr ewid. 97/5, obręb S-9)*

Uwaga: w wypadku realizacji maksymalnych współczynników powierzchni zabudowy oraz powierzchni utwardzonych na terenie inwestycji planuje się realizację części powierzchni biologicznie czynnej na stropodachach budynków.

Budynki mieszkalne

- wysokość zabudowy - do 24,5 m
- liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem) - max. 8 kondygnacji nadziemnych
- liczba kondygnacji podziemnych - max. 1 kondygnacja podziemna
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych - **płaski o kącie nachylenia max. 12°**
- kubatura - max. 70 000 m³ **dla części nadziemnej**
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych)/usługowa - min. 300 m², max. 800 m²
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia - min. 145, max. 212 **(powierzchnia zależy od wybranego systemu parkingowego i ilości mieszkań przy zachowaniu minimalnych współczynników miejsc postojowych. Wszystkie projektowane miejsca postojowe będą dostępne niezależnie)**

Budynek usługowy stanowiący inwestycję towarzyszącą

- wysokość zabudowy - **do 15 m**
- liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem) - **max. 3 kondygnacje nadziemne**
- liczba kondygnacji podziemnych - **brak**
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych - **płaski o kącie nachylenia max. 12°**
- kubatura - **max. 5 000 m³ dla części nadziemnej**
- powierzchnia całkowita obiektu- **min. 300 m², max. 490 m²**
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych)/usługowa - **min. 175 m², max. 390 m²**
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia - **min. 6, max. 10- miejsca postojowe zostaną zapewnione na terenie inwestycji mieszkaniowej (powierzchnia zależy od wybranego systemu parkingowego i ilości mieszkań przy zachowaniu minimalnych współczynników miejsc postojowych. Wszystkie projektowane miejsca postojowe będą dostępne niezależnie)**

Łączna ilość miejsc postojowych dla inwestycji wynosi minimum 151, a maksimum 222.

Uwaga: ww. parametry, w szczególności bilansu terenu są szacunkiem koncepcyjnym i podane są orientacyjnie.

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

Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.) projektowana inwestycja *(składająca się z inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w postaci budynku usługowego)* nie jest klasyfikowana jako inwestycja mogąca znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2.7a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej

Zgodnie z art. 17 ust. 4b pkt. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących obowiązek zapewnienia minimalnego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt. 1, nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej. Zgodnie z SUIKZP teren inwestycji znajduje się na obszarze zabudowy śródmiejskiej, zatem powierzchnia ogólnodostępnego terenu wypoczynku i rekreacji wynosi 0 m².

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

Działki inwestora

nr działki/działek

nr księgi wieczystej

Dz. nr: 97/5 (S-9) fragm.

KW:

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

Nie dotyczy.

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

Przebudowa sieci i instalacji podziemnych, nowoprojektowane i przebudowywane przyłącza, przebudowywane zjazdy

nr działki/działek	nr księgi wieczystej
Dz. nr: 93/10 (S-9) fragm.	KW:.....
Dz. nr: 93/12 (S-9)	KW:.....
Dz. nr: 93/17 (S-9) fragm.	KW:.....

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

Projektowana inwestycja objęta jest ustaleniami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - uchwały nr LXV/1219/06 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Sienkiewicza, Tylnej, Kilińskiego i ks. bp. W. Tymienieckiego.

Zgodnie z zapisami ww. planu działka nr 97/5, obręb S-9 należy do stref oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.UaD-MW oraz 2.Ua(r)-MU.

Inwestycja mieszkaniowa nie spełnia zapisów MPZP w następującym zakresie:

ROZDZIAŁ 2

Zasady zagospodarowania terenów

§6

W obszarze objętym planem ustala się szczególne wymogi kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- 1) obowiązek zachowania historycznych obrysów, gabarytów oraz historycznych rozwiązań architektonicznych i materiałowych istniejącej zabudowy objętej obszarowym wpisem do rejestru zabytków;
- 3) wymóg przeprowadzenia rehabilitacji zabytkowej zabudowy – położonej w granicach terenów strefy UA(r) – i jej otoczenia;
- 4) obowiązek spełnienia wszystkich wymogów wynikających z ustaleń planu dotyczących terenów poszczególnych stref w zakresie określonych w planie linii zabudowy, gabarytów zabudowy, rozwiązań materiałowych.

Istniejący budynek objęty obszarowym wpisem do rejestru budynków na terenie działki 97/5 przy ul. Tylnej 7 przeznaczono do wyburzenia. Projektowane budynki B i C od strony wschodniej nie zachowują nieprzekraczalnej linii zabudowy. Projektowane zamierzenie nie spełnia ww. zapisów.

§7

Dla całego obszaru objętego planem ustala się szczególne wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym:

- 13) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

Istniejące mniejsze i większe drzewa zlokalizowane wzdłuż fragmentu zachodniej granicy terenu inwestycji przeznaczono do wycinki. Projektowane zamierzenie nie spełnia ww. zapisów.

§8

1. Budynki - oznaczone na rysunku planu pogrubionym obrysem - położone przy ul. Sienkiewicza 112, Tylnej 1, 3 i 7, Kilińskiego 183 i 185, Tymienieckiego 8, 10, 12, 14, 16, 18 i 20, w granicach terenów strefy UA(r), objęte są obszarowym wpisem do rejestru zabytków i podlegają ochronie.
2. W granicach wszystkich terenów strefy UA(r) - opisanych symbolami UA(r)-U oraz UA(r)-MU - obowiązuje zachowanie historycznych obrysów, gabarytów oraz historycznych rozwiązań architektonicznych i materiałowych zabudowy objętej obszarowym wpisem do rejestru zabytków.

Istniejący budynek objęty obszarowym wpisem do rejestru budynków na terenie działki 97/5 przy ul. Tylnej 7 przeznaczono do wyburzenia. Projektowane zamierzenie nie spełnia ww. zapisów.

§11

Dla wszystkich terenów strefy UaD - opisanych symbolami UaD-MW oraz UaD-U - ustala się:

- 1) obowiązek dostosowania się do nieprzekraczalnych lub ściśle określonych linii zabudowy, naniesionych w rysunku planu; dla zabudowy lokalizowanej przy ul. Tymienieckiego dopuszcza się wycofanie ścian frontowych w stosunku do ściśle określonych linii zabudowy pod warunkiem, że ściany te będą przylegać do ściśle określonych linii zabudowy na odcinku odpowiadającym co najmniej 50% szerokości frontu działki;

Projektowane budynki B i C od strony wschodniej nie zachowują nieprzekraczalnej linii zabudowy. Projektowane zamierzenie nie spełnia ww. zapisów.

- 2) zakaz przekroczenia pułapu intensywności zabudowy określonego współczynnikiem $i=2,0$ (zgodnie z zapisami Rozdziału 1 § 4. pkt. 4) przez współczynnik intensywności zabudowy „I” w obszarze objętym planem rozumie się stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości);

Wskaźnik intensywności zabudowy inwestycji w jej obecnym kształcie wynosi 2,67. Projektowane zamierzenie nie spełnia ww. zapisów.

- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią urządzoną w formie parkowej - z zapewnieniem 50% naturalnej powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej - oznaczonych w rysunku planu części nieruchomości; łączny udział terenów zagospodarowanych zielenią i biologicznie czynnych w granicach całej nieruchomości nie może być mniejszy niż 25% powierzchni nieruchomości;

Łączny udział terenów zagospodarowanych zielenią i biologicznie czynnych w granicach całej nieruchomości stanowiącej własność inwestora (działka nr ewid. 97/5, obręb S-9) wynosi min. 12,5%. Projektowane zamierzenie nie spełnia ww. zapisów.

- 4) wysokość budynków - w miejscu nieprzekraczalnych lub ściśle określonych linii zabudowy oznaczonych w rysunku planu w obrębie terenu nr 1 strefy UaD-U oraz położonych wzdłuż zewnętrznego obrysu terenów nr 1 i 2 strefy UaD-MW (bez uwzględnienia lokalnego wycofania linii zabudowy przy ul. Tymienieckiego, w obrębie działki nr 96/5) jako nie większą niż 10,25 m. Wysokość zabudowy może ulegać stopniowemu zwiększeniu w miarę oddalania się budynków lub ich części od określonych w planie linii zabudowy lub linii rozgraniczających. Przyrost

wysokości w stosunku do przyrostu odległości nie może jednak przekroczyć wartości 0,4, a zwiększona tą drogą wysokość zabudowy (liczona od naturalnej rzędnej terenu w punkcie pomiaru wysokości budynku) nie może w żadnym miejscu strefy UaD-MW przekroczyć łącznie wymiaru 24,5 m, zaś w obrębie strefy UaD-U - 15,5 m;

Projektowany budynek położony po stronie północnej zewnętrznego obrysu terenu nr 2 strefy UaD-MW (od strony ulicy Tylnej) ma 20,8 m. Projektowane zamierzenie nie spełnia ww. zapisów.

- 9) obowiązek wykończenia elewacji cegłą licową (nietynkowaną) w częściach budynków sąsiadujących z terenami przestrzeni publicznej lub eksponowanych od strony terenów przestrzeni publicznej;

Projektowany budynek sąsiadujący z terenami przestrzeni publicznej (od strony ulicy Tylnej) wykończony tynkiem. Projektowane zamierzenie nie spełnia ww. zapisów.

§15

1. W obszarze objętym planem ustala się – oznaczony w rysunku planu – zasięg terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i jej otoczenia, obejmujący fragment terenu nr 1 strefy UA(r)-U oraz tereny nr 1 i 2 strefy UA(r)-MU.
2. Zakres działań rehabilitacyjnych podejmowanych na terenach strefy UA(r) – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – obejmuje:
 - 1) modernizację techniczną budynków, z zachowaniem formy zewnętrznej obiektów objętych obszarowym wpisem do rejestru budynków;
 - 2) pełne wyposażenie budynków i terenów w zakresie uzbrojenia technicznego – zgodnie z ustaleniami §6;

Istniejący budynek objęty obszarowym wpisem do rejestru budynków na terenie działki 97/5 przy ul. Tylnej 7 przeznaczono do wyburzenia. Projektowane zamierzenie nie spełnia ww. zapisów.



Fragment wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z oznaczeniem projektowanej inwestycji.

Inwestycja towarzysząca w postaci budynku usługowego znajduje się na terenie oznaczonym jako UaD-MW i nie spełnia zapisów MPZP w następującym zakresie:

- 7) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych oraz blach lakierowanych; a w pokryciach dachowych - zakaz stosowania blachy dachówkowej;

W przedstawionym opracowaniu zaprojektowano część elewacji parteru budynku usługowego jako pokrytą płytkami ceramicznymi w kolorze ceglanym.

- 8) obowiązek wykończenia elewacji cegłą licową (nietynkowaną) w częściach budynków sąsiadujących z terenami przestrzeni publicznej lub eksponowanych od strony terenów przestrzeni publicznej;

Budynek usługowy zostanie wykończony luksferami, okładziną ceramiczną oraz elementami metalowymi. Dobór materiałów nastąpi na dalszych etapach projektu.

2.12. - **ZALĄCZNIK NR 6** - Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, w formie opisowej i graficznej – jako fragment wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczącego inwestycji:

Przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, ponieważ znajduje się poza jego obszarem.

Działka stanowiąca teren inwestycji jest objęta ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi - Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. z późn. zm. Działka o numerze ewidencyjnym 97/5 (obręb S-9) znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem W3b.

Analiza zgodności ze Studium obejmuje łącznie inwestycję mieszkaniową oraz inwestycję towarzyszącą w postaci budynku usługowego.

USTALENIA STUDIUM DLA JEDNOSTKI W3b	ZGODNOŚĆ/SPRZECZNOŚĆ
PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH	
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej.	Zgodność z SUiKZP
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.	Zgodność z SUiKZP
2. Uzupełnianie istniejących pierzei ulic, a w zespołach zabudowy innych niż w układzie pierzejowym (przemysłowe, mieszkalne) – zgodnie z zasadami zespołu.	Zgodność z SUiKZP

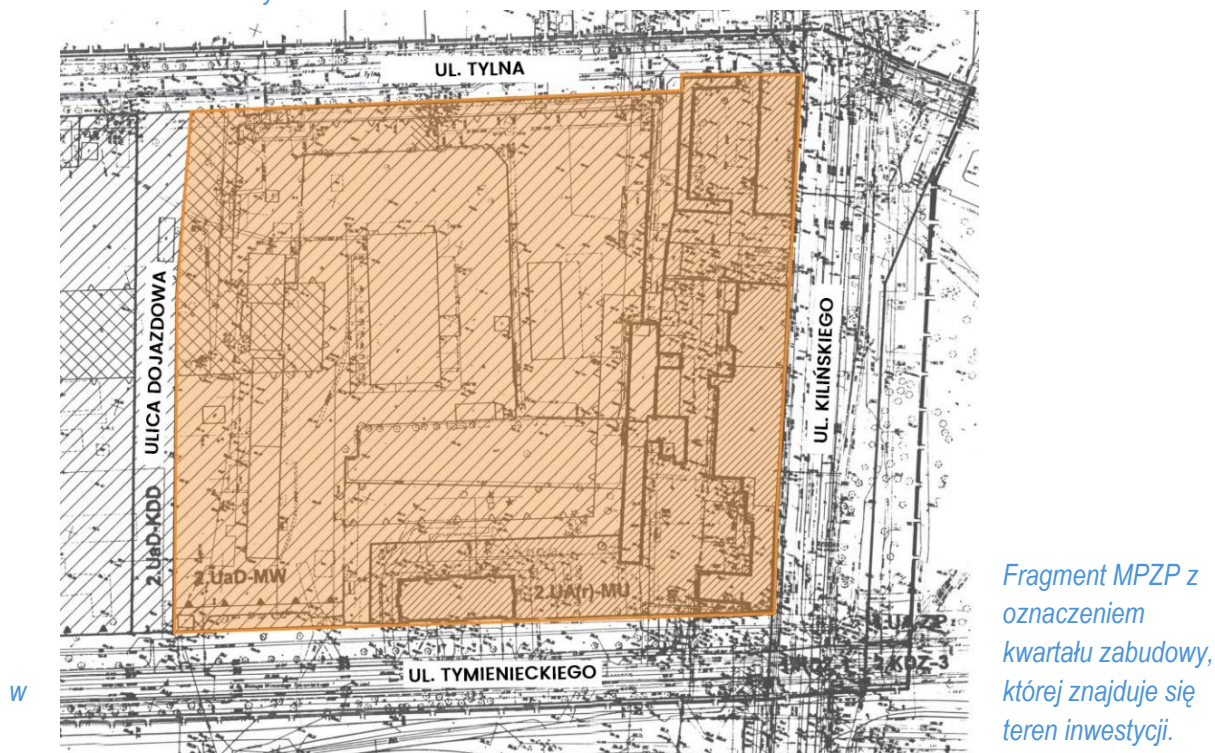
3. Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów.	Zgodność z SUIKZP
6. Zachowanie ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta.	Zgodność z SUIKZP
KSZTAŁTOWANIE ZIELENI	
1. Zapewnienie minimalnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż: • 500 m od 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	Zgodność z SUIKZP
WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW	
Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% Intensywność zabudowy – maksimum 2,5 (brutto dla całości terenu)	Zgodność z SUIKZP Powierzchnia biologicznie czynna min. 12,5% Intensywność zabudowy w stanie istniejącym - 0,985 brutto dla całości terenu Intensywność zabudowy z uwzględnieniem projektowanej inwestycji - 1,048 brutto dla 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.	Zgodność z SUIKZP 1. Maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów wynikająca z zapisów SUIKZP Wysokość zabudowy w pierzei ulicy Tylnej- max. 20,8 m 2. Wysokość zabudowy wewnątrz kwartału – max. 24,5 m – nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach (wysokość istniejącej zabudowy w pierzei ulicy dojazdowej zlokalizowanej na działce o nr.

2. Maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów – nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach.	ewid. 96/8 – 24,5 m). 3. Budynek usługowy w ramach inwestycji towarzyszącej max. 15 m
POLITYKA PARKINGOWA	
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 m ² powierzchni użytkowej usług.	Zgodność z SUIKZP Zaprojektowano 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, 1,5 miejsca na 100 m ² (15 miejsc na 1000 m ²) powierzchni użytkowej usług oraz dla inwestycji towarzyszącej w postaci budynku usługowego 2MP na każde rozpoczęte 100m ² powierzchni całkowitej

WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, który obejmuje swoim zakresem teren inwestycji wyznacza ulice okalające tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz linie zabudowy obowiązujące w kwartale.

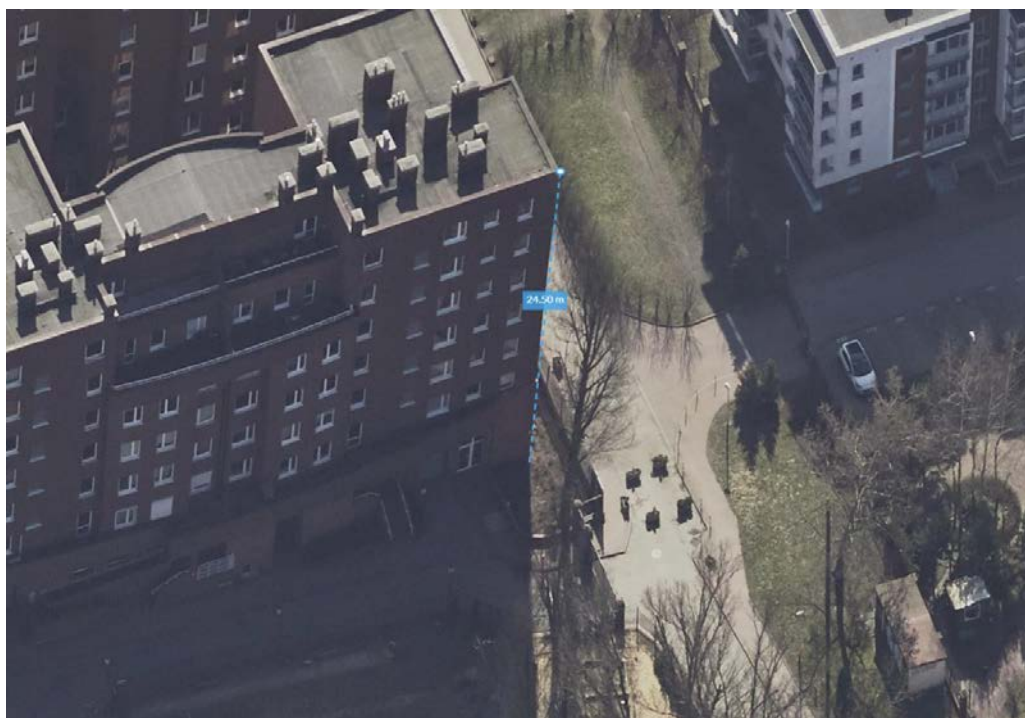
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wskazuje ulice Tylną, Kilińskiego oraz Tymienieckiego jako ulice okalające kwartał zabudowy, w którego skład wchodzi teren projektowanej inwestycji. Z zachodniej strony wyznacza teren 2.UaD-KDD stanowiący drogą dojazdową, która zamyka kwartał zabudowy.



Fragment MPZP z oznaczeniem kwartału zabudowy, której znajduje się teren inwestycji.



Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Tymienieckiego 16E jest zlokalizowany w kwartale ulic, w którego skład wchodzi teren inwestycji oraz przy wyznaczonej przez MPZP linii zabudowy nieprzekraczalnej i stanowi zabudowę w pierzei. Wysokość istniejącego budynku wynosi 24,5 m.



Wnioskowane parametry dot. wysokości zabudowy:

Wysokość zabudowy w pierzei ulicy Tylnej- max. 20,8 m

Wysokość zabudowy wewnątrz kwartału - max. 24,5 m - nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach (wysokość istniejącej zabudowy w pierzei ulicy dojazdowej zlokalizowanej na działce o nr. ewid. 96/8 – 24,5 m).

W związku z powyższym projektowana zabudowa wewnątrz kwartału o wysokości maksimum 24,5 m nie jest wyższa niż zabudowa w pierzejach.

2.13. - **ZAŁĄCZNIK NR 7** - Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy), w formie opisowej i graficznej, obrazującej wymagane odległości, o których mowa w Lokalnych standardach urbanistycznych (uchwała nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. z późn. zm. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi)

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

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496 z późn. zm.):

Zgodnie z treścią Art. 17. ust. 1. inwestycja ma zapewnić:

1. bezpośredni dostęp do drogi publicznej z ul. Tylnej, fragm. dz. nr ewid. 93/10, dz. nr ewid. 93/12, fragm. dz. nr ewid. 93/17, obręb S-9, za pomocą istniejących zjazdów przewidzianych do przebudowy i zmiany lokalizacji;
2. zgodnie z zapotrzebowaniem dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie promesy potwierdzającej możliwości przyłączenia do sieci wystawionej przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o.: IT.424.1594.2025.KZ z dnia 14.07.2025 r.;
3. zgodnie z zapotrzebowaniem dostęp do sieci elektroenergetycznej na podstawie wydanej promesy o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej wystawionej przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź: 25-D7/WZD/00558/SL z dn. 31.07.2025 r.;
4. zgodnie z zapotrzebowaniem dostęp do sieci ciepłowniczej na podstawie promesy potwierdzającej możliwości przyłączenia do ciepła systemowego wystawionej przez Veolia Energia Łódź S.A.: VECP/HRSR/HZ/2025 z dn. 3.09.2025 r. – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi.

Zgodnie z treścią Art. 17. ust. 2 inwestycja zlokalizowana jest:

1. w odległości ok. 280 m (nie więcej niż 500 m) od przystanku komunikacyjnego (przystanek komunikacji Kilińskiego – Fabryczna) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778 z późn. zm.) – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi.
2. w odległości ok. 965 m (nie więcej niż 1000 m) od szkoły podstawowej (Szkoła Podstawowa nr 2 im. ks. Jana Twardowskiego), która będzie w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi.

Zgodnie z treścią Art. 17. ust. 3 spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt. 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej zostało potwierdzone zaświadczeniem znak DEP-Ed-I.0124.15.2025 z dn. 03 lipca 2025 r. wydanym przez Wydział Edukacji w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury Urzędu Miasta Łodzi – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi.

Zgodnie z treścią Art. 17. ust. 4 inwestycja zlokalizowana jest na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu - Parku im. płk. Jana Kilińskiego - o powierzchni ok. 22 472 m² (minimalna powierzchnia powinna stanowić co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców, tj. 316 oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², zatem 1264 m²) w odległości ok. 320 m (nie więcej niż 1000 m) – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi.

Zgodnie z treścią Art. 17. ust. 4b pkt. 2) inwestycja mieszkaniowa znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej, zatem zwolniona jest z obowiązku zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej stanowiącej co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z treścią Art. 17. ust. 4d:

1. Na projektowanym terenie inwestycji mieszkaniowej udział powierzchni biologicznie czynnej określa się w przedziale 12,5 – 50 % (wymagane minimum 12,5 % powierzchni inwestycji mieszkaniowej),
2. *Liczba miejsc postojowych min. 151, max. 222. Ilość miejsc postojowych jest zależna od liczby mieszkań i wynosi 1 MP dla 1 mieszkania oraz od powierzchni użytkowej części inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową i wynosi 1,5MP na każde rozpoczęte 100 m² oraz powierzchni całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą w wymiarze minimum 2MP na każde rozpoczęte 100m². Miejsca postojowe dla inwestycji towarzyszącej zostaną zapewnione w garażu oraz na terenie inwestycji mieszkaniowej.*

Zgodnie z treścią Art.17 ust.7 ustawy oraz w nawiązaniu do §2 ust. 3 i 4 Uchwały Rady Miejskiej LXXVI/2076/18 w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. (z późn. zm.) wysokość projektowanych budynków o maksymalnie 8 kondygnacjach nadziemnych i maksymalnej wysokości 24,3 m ustalono w odniesieniu do wysokości budynków mieszkalnych w istniejącej zabudowie zlokalizowanej w odległości nie większej niż 250 m – dla budynków mieszkalnych przy ulicy Tymienieckiego 16d, 16e, 16f i 16g, o wysokości do 8 kondygnacji nadziemnych, tj. około 25 m, w odległości około 18 m.

Załączniki do wniosku:

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

	Zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy	Ilość
ZAŁĄCZNIK NR 8	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności:	1
	informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu	
	informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej	
	informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	
	informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	
	informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	
	wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej	
ZAŁĄCZNIK NR 9	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 (specustawy).	1
ZAŁĄCZNIK NR 10	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 (specustawy); w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art.	Nie dotyczy

	10 ust. 1 (specustawy).	
ZALĄCZNIK NR 11	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 (specustawy).	Nie dotyczy
ZALĄCZNIK NR 12	Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479).	Nie dotyczy
ZALĄCZNIK NR 13	Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 (specustawy), o ile zostało zawarte.	Nie dotyczy
	Dokumenty dodatkowe	
ZALĄCZNIK NR 14	Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną: • spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub • jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień).	1
ZALĄCZNIK NR 15	Pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17 zł) o ile jest wymagane.	1
ZALĄCZNIK NR 16	Wersja cyfrowa wniosku w jednym pliku, na płycie CD itp., pozbawiona danych osobowych (zanonimizowana), do opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP), w rozdzielczość maks. do 150 DPI	1

* Niepotrzebne skreślić

** Uzupełnić jeśli dotyczy

Podpis wnioskodawcy

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

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

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

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

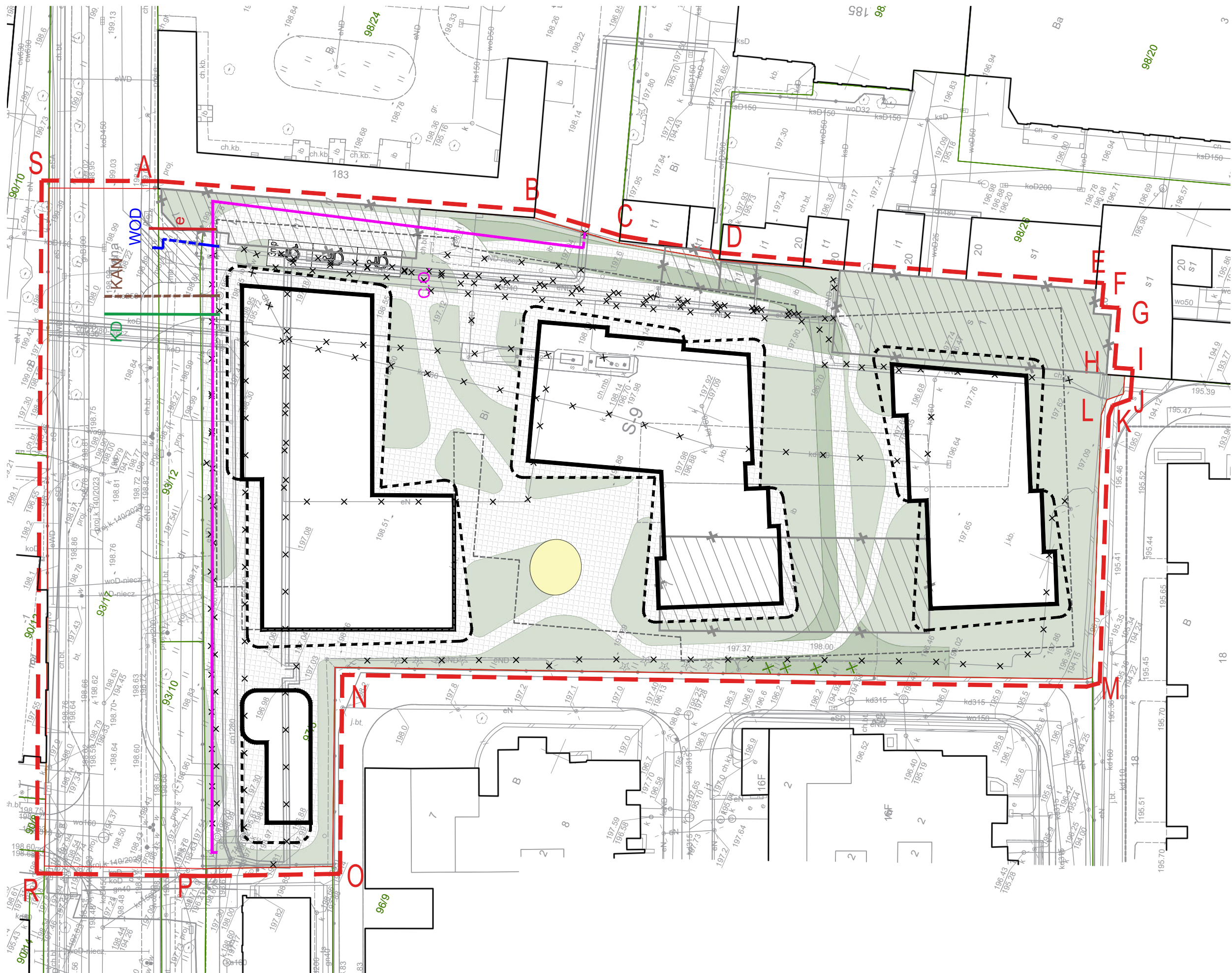
- ☒ adresu poczty elektronicznej
☒ numeru telefonu

w celu usprawnienia procesu komunikacji z inwestorem/pelnomocnikiem inwestora.

Wiem, że podanie danych jest dobrowolne oraz, że mam prawo kontroli przetwarzania swoich danych osobowych, prawo dostępu do treści tych danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz o prawo wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania.

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

Data i podpis wnioskodawcy / pełnomocnika



LEGENDA:

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- ZABUDOWA DO USUNIĘCIA
- OBRYŚ PARTERU PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
- OBRYŚ NADWIESZENIŃ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
- OBRYŚ KONDYGANCJI PODZIEMNEJ
- ISTNIEJĄCE SIECI I INSTALACJE DO LIKWIDACJI
- ISTNIEJĄCY ZJAZD PRZEWIDZANY DO PRZEBUDOWY WRAZ ZE ZMIANĄ LOKALIZACJI WG ODREBNEGO OPRACOWANIA
- ISTNIEJĄCY ZJAZD PRZEWIDZANY DO PRZEBUDOWY WRAZ ZE ZMIANĄ LOKALIZACJI WG ODREBNEGO OPRACOWANIA
- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK
- PROJEKTOWANE UTWARDZENIE TERENU
- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA (ZIELEŃ / ZIELEŃ UTWARDZONA POD DROGĘ PPOŻ)
- PROJEKTOWANY PLAC ZABAW
- ISTNIEJĄCE DRZEWIA DO WYCINKI

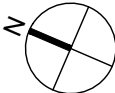
PRZYŁĄCZA:

- PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE (istniejące przyłącze przewidziane do przebudowy)
- PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ (istniejące przyłącze przewidziane do przebudowy lub nowoprojektowane)
- PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ (nowoprojektowane)
- PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE (istniejące przyłącze przewidziane do przebudowy)
- PRZYŁĄCZE ELEKTRYCZNE

budynku.

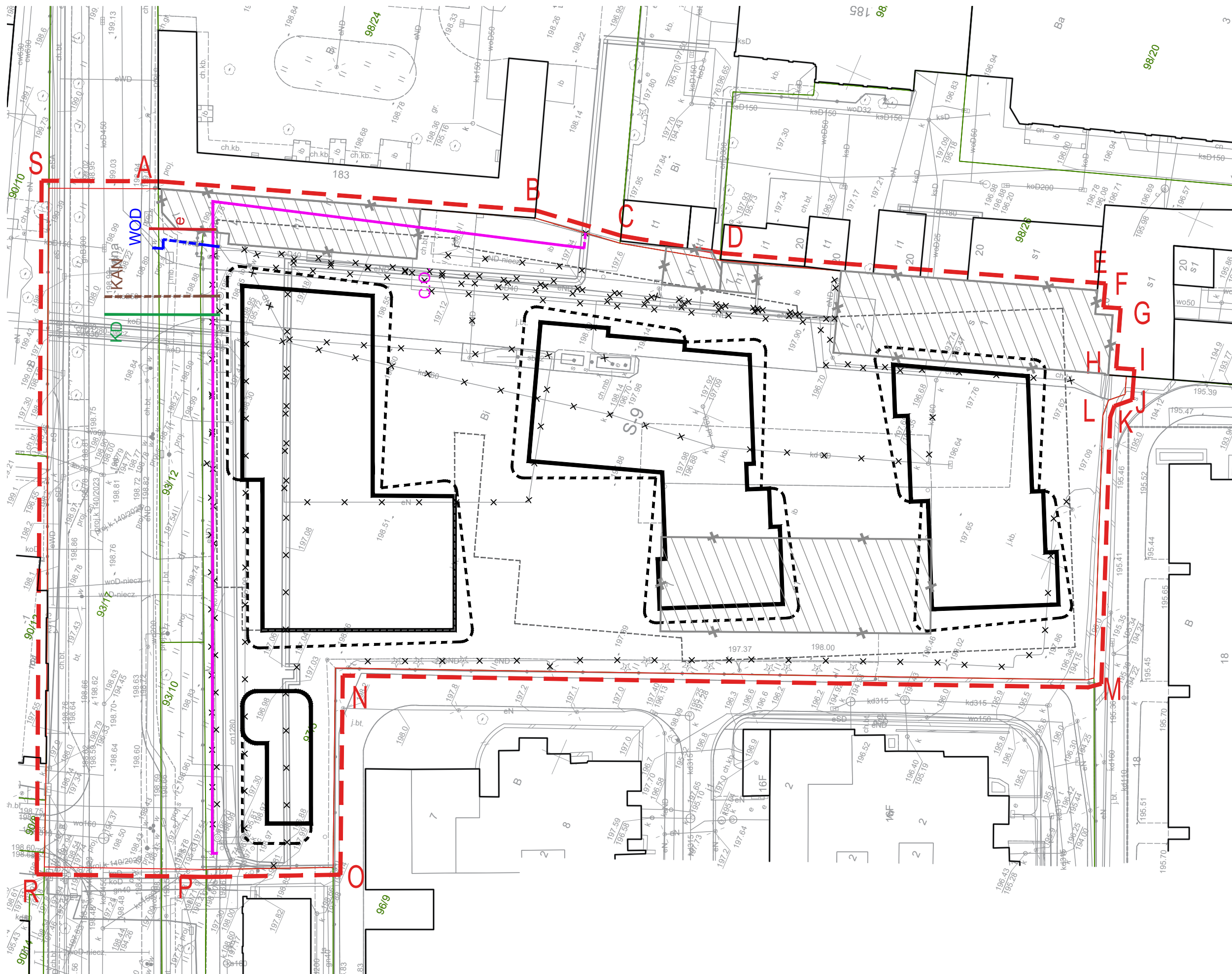
**Uwaga: Wskazane na niniejszym rysunku wymiary i parametry poszczególnych elementów zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektu budowlanego. Zakres dopuszczalnych modyfikacji będzie dostosowany do obowiązujących przepisów prawa oraz wnioskowanych parametrów zabudowy, w szczególności w ramach przedziałów określonych w tabeli "Bilans terenu".*

0 5 10 20 40 m



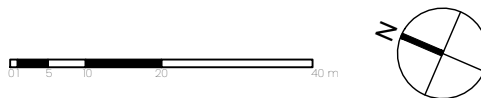
OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU, SKALA 1:500

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI



- LEGENDA:
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
 - ZABUDOWA DO USUNIĘCIA
 - OBRYŚ PARTERU PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
 - NADWIESZENIE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
 - OBRYŚ KONDYGANCJI PODZIEMNEJ
 - ISTNIEJĄCE SIECI I INSTALACJE DO LIKWIDACJI
- PRZYŁĄCZA:
- PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE (istniejące przyłącze przewidziane do przebudowy)
 - PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ (istniejące przyłącze przewidziane do przebudowy lub nowoprojektowane)
 - PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ (nowoprojektowane)
 - PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE (istniejące przyłącze przewidziane do przebudowy)
 - PRZYŁĄCZE ELEKTRYCZNE

**Uwaga: Wskazane na niniejszym rysunku wymiary i parametry poszczególnych elementów zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektu budowlanego. Zakres dopuszczalnych modyfikacji będzie dostosowany do obowiązujących przepisów prawa oraz wnioskowanych parametrów zabudowy, w szczególności w ramach przedziałów określonych w tabeli "Bilans terenu".*



ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI Z UZBROJENIEM TERENU, SKALA 1:500

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI



- LEGENDA:
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
 - GRANICE I NUMERY DZIAŁEK
 - OBRYŚ PARTERU PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
 - OBRYŚ POSZCZEGÓLNYCH KONDYGNACJI PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
 - OBRYŚ NADWIESEŃ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
 - OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
 - LICZBA KONDYGNACJI Z KOLORYSTYCZNYM ROZRÓŻNIENIEM
 - BUDYNEK USŁUGOWY "D" STANOWIĄCY INWESTYCJĘ TOWARZYSZĄCĄ
 - WEJŚCIA DO BUDYNKU: CZĘŚĆ MIESZKALNA, USŁUGI
 - WJAZD NA TEREN INWESTYCJI / DO GARAŻU
 - POCHYLNIA DO PARKINGU PODZIEMNEGO
 - DROGA POŻAROWA
 - PROJEKTOWANY ZJAZD WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
 - PRZEBUDOWA ISTNIEJĄCEGO ZJAZDU WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
 - UTWARDZENIE TERENU
 - POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA (ZIELEŃ / ZIELEŃ UTWARDZONA POD DROGĘ PPOŻ)
 - PLAC ZABAW

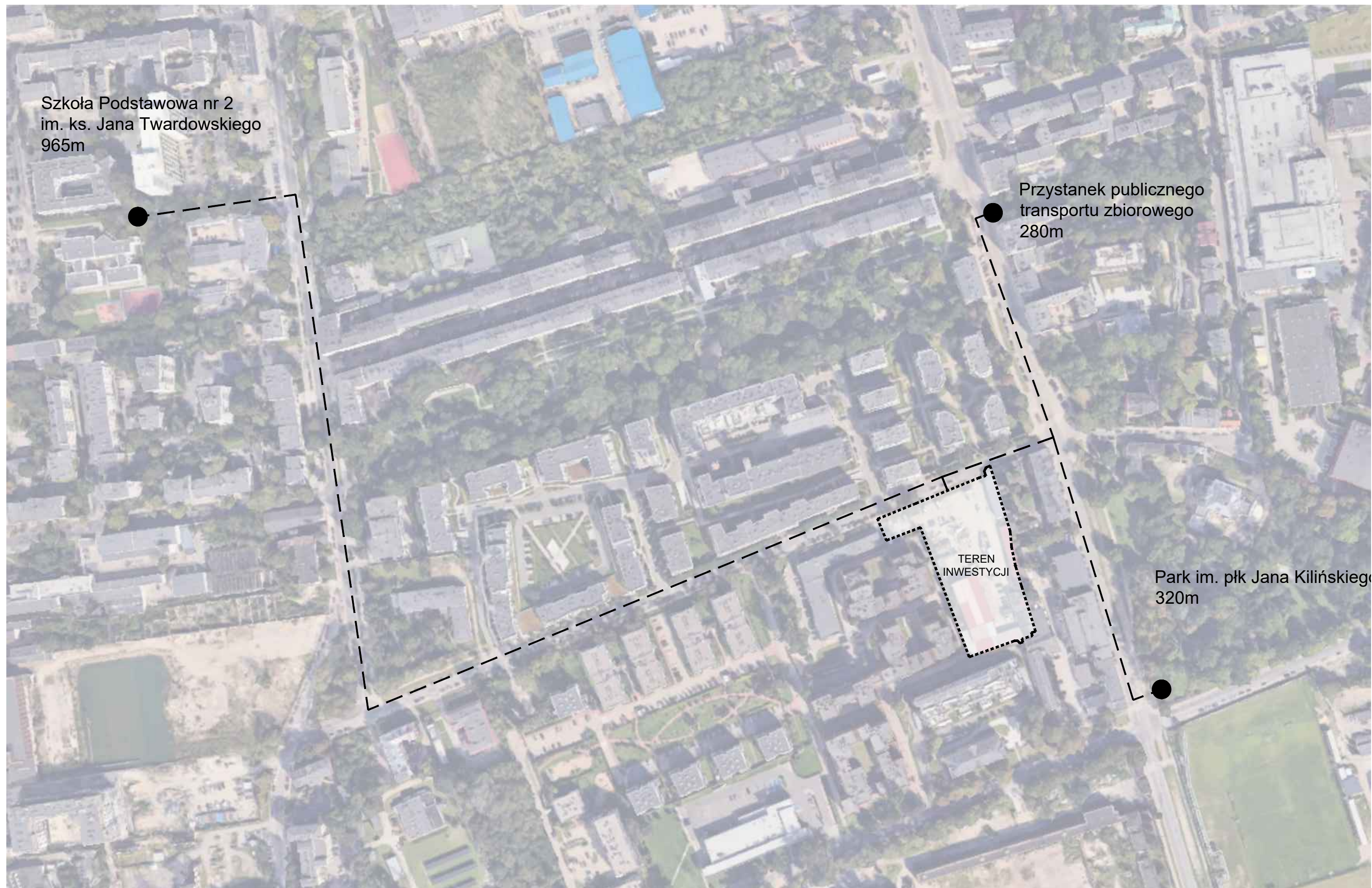
BILANS TERENU DLA KONCEPCJI W AKTUALNYM KSZTAŁCIE:	WNIOSKOWANE PARAMETRY:	
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI NA DZIAŁCE INWESTORA (dz. nr ewid. 97/5, obręb S-9):	7 468,00 m ² (100%)	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:	3 201,58 m ² (42,87%)	30% - 60%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY INWESTYCJI TPWZYSZĄCEJ (BUDYNKU USŁUGOWEGO):	115,84 m ² (1,55%)	1%-4%
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA:	1 914,43 m ² (25,39%)	12,5% - 50%
POWIERZCHNIA UTWARDZONA:	2 406,88 m ² (32,23%)	15% - 50%

**Uwaga: w wypadku realizacji maksymalnych współczynników powierzchni zabudowy budynku oraz powierzchni utwardzonych na terenie inwestycji planuje się realizację części powierzchni biologicznie czynnej na dachu budynku.*

**Uwaga: Wskazane na niniejszym rysunku wymiary i parametry poszczególnych elementów zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektu budowlanego. Zakres dopuszczalnych modyfikacji będzie dostosowany do obowiązujących przepisów prawa oraz wnioskowanych parametrów zabudowy, w szczególności w ramach przedziałów określonych w tabeli "Bilans terenu".*

PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU, SKALA 1 : 500

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI



POTWIERDZENIE ODLEGŁOŚCI ZAWARTYCH W LOKALNYCH STANDARDACH URBANISTYCZNYCH

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI

Załącznik 7

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI.

ADRES INWESTYCJI:

UL. TYLNA 7, 90-348 ŁÓDŹ

DZIAŁKA NR EWID. 97/5, 93/12

FRAGMENTY DZIAŁEK NR EWID. 93/10 I 93/17

OBRĘB S-9

ZAMAWIAJĄCY:

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

OPRACOWANIE:

DATA:

15.10.2025r.

SPIS TREŚCI

1	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	
2	PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA	
2.1	Specustawa Mieszkaniowa	3
2.2	Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi	3
2.3	Studium zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi	3
2.4	Jednostka funkcjonalno-przestrzenna W3b	4
3	UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE	
4	STRUKTURA FUNKCJONALNEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU; (Art. 6, ust. 2, pkt 1 Ustawy)	
4.1	Istniejący stan zagospodarowania terenu	5
4.2	Projektowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	6
4.2.1	Układ funkcjonalny	6
4.2.2	Parametry zabudowy	6
4.2.3	Orientacyjny bilans terenu	6
5	UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ; (Art. 6, ust. 2, pkt 2 Ustawy)	
5.1	Układ urbanistyczny zabudowy	7
5.2	Kompozycja architektoniczna i kształtowanie brył budynków	7
5.3	Urbanistyczna analiza widokowa	9
6	PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU; (Art. 6, ust. 2, pkt 3 Ustawy)	
6.1	Istniejący stan uzbrojenia terenu	13
6.2	Projektowane uzbrojenie terenu	13
6.3	Drogi publiczne obsługujące projektowaną zabudowę	13
7	ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU; (Art. 6, ust. 2, pkt 4 Ustawy)	
8	POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI; (Art. 6, ust. 2, pkt 5 Ustawy)	
8.1	Stan istniejący	14
8.2	Analiza funkcjonalna terenów sąsiednich	14
8.3	Analiza powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	14

8.4	Analiza oddziaływania inwestycji mieszkaniowej	16
8.4.1	Analiza obszaru oddziaływania obiektu	16
8.5	Naturalne oświetlenie	17
8.5.1	Analiza zacieniania obiektu	17
8.6	Prześlanianie	19
8.7	Miejsce gromadzenia odpadów stałych	20
8.8	Lokalizacja placu zabaw	20
8.9	Lokalizacja stanowisk postojowych	20
8.10	Usytuowanie budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe	20
8.11	Uwagi prawne	21
8.12	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	21

9 RYSUNKI ARCHITEKTONICZNE-KONCEPCYJNE

2.4 Jednostka funkcjonalno-przestrzenna W3b

Jednostka W3b należy do strefy wielkomiejskiej jako wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie. Dopuszczalne przeznaczenie terenów w jednostce to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa.

Analiza zgodności ze Studium obejmuje łącznie inwestycję mieszkaniową oraz inwestycję towarzyszącą w postaci budynku usługowego.

USTALENIA STUDIUM DLA JEDNOSTKI W3b		ZGODNOŚĆ/SPRZECZNOŚĆ
PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH		
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej.		Zgodność z SUIKZP
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.		Zgodność z SUIKZP
2. Uzupełnianie istniejących pierzei ulic, a w zespołach zabudowy innych niż w układzie pierzejowym (przemysłowe, mieszkalne) – zgodnie z zasadami zespołu.		Zgodność z SUIKZP
3. Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów.		Zgodność z SUIKZP
6. Zachowanie ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta.		Zgodność z SUIKZP
KSZTAŁTOWANIE ZIELENI		
1. Zapewnienie minimalnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż: 500 m od 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		Zgodność z SUIKZP

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW	
Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% Intensywność zabudowy – maksimum 2,5 (brutto dla całości terenu)	Zgodność z SUIKZP Powierzchnia biologicznie czynna min. 12,5% Intensywność zabudowy w stanie istniejącym – 0,985 brutto dla całości terenu Intensywność zabudowy z uwzględnieniem projektowanej inwestycji – 1,048 brutto dla 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.	Zgodność z SUIKZP Wysokość zabudowy w pierzei ulicy Tyłnej– max. 20,8 m Wysokość zabudowy wewnątrz kwartału – max. 24,3 m – przewyższenie ze względów uzasadnionych kompozycyjnie, nawiązujące do istniejącej od strony zachodniej zabudowy o wysokości sięgającej 25 m. Budynek usługowy w ramach inwestycji towarzyszącej max. 15 m

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

3 UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE

Teren inwestycji znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Forma ochrony:

- wpis obszarowy do Gminnej Ewidencji Zabytków układu urbanistycznego „Posiadła wodno-fabryczne 1827 r.”;
- wpis obszarowy do Rejestru Zabytków nr A/44 z dnia 20.01.1971 r. – historyczny zespół budownictwa przemysłowego Scheiblera-Grohmana

Najbliższe obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków to dom robotniczy przy ul. Kilińskiego 183, zespół przędzalni odpadkowej z zespołu Karola Wilhelma Scheiblera przy ul. Kilińskiego 185/Tymienieckiego 20, budynki z zespołu fabrycznego "Przemysł Wełniany – Salomon Barciński i spółka" przy ul. Tylnej 4/6.

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

4.1 Istniejący stan zagospodarowania terenu



Na terenie inwestycji znajduje się obecnie skład materiałów budowlanych. Teren jest ogrodzony. Wjazdy na teren inwestycji zlokalizowane są w jego północnej granicy (jeden pośrodku; drugi w północno-wschodnim narożniku), od ul. Tylnej.

Zabudowania znajdujące się na terenie inwestycji to parterowe budynki i zadaszenia przeznaczone do rozbiórki wg odrębnego opracowania. Teren jest niemal w całości utwardzony, za wyjątkiem ciągu mniejszych i większych drzew zlokalizowanych wzdłuż jego zachodniej granicy.

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

4.2 Projektowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

4.2.1 Układ funkcjonalny

Oznaczenie kondygnacji:	Projektowana funkcja:
kondygnacje podziemne (maksymalnie 1 kondygnacja)	- parking podziemny, przestrzeń techniczna - pomieszczenia techniczne
0	- garaż zamknięty - przestrzenie wspólne - wejścia do klatek schodowych - pomieszczenia gromadzenia odpadów stałych - pomieszczenia techniczne - wjazdy do garażu - lokale usługowe - mieszkania
1-7	- mieszkania - przestrzenie wspólne
0-2 (Budynek D)	- lokale usługowe

4.2.2 Parametry zabudowy

Budynki mieszkalne

Parametr:	Wartość:
Wysokość budynku:	max. 24,5 m
Liczba kondygnacji nadziemnych:	max. 8
Liczba kondygnacji podziemnych:	max. 1
Liczba mieszkań:	min. 140-max. 200
Powierzchnia użytkowa mieszkań:	min. 7500-max. 9500 m ²
Powierzchnia użytkowa usług:	min. 300 -max. 800 m ²
Liczba miejsc postojowych:	min. 145-max. 212
Kąt nachylenia dachu:	PŁASKI
Kubatura brutto:	max. 75 000 m ³ dla części nadziemnej

Budynek usługowy stanowiący inwestycję towarzyszącą

Parametr:	Wartość:
Wysokość zabudowy:	max. 15 m
Liczba kondygnacji nadziemnych:	max. 3
Liczba kondygnacji podziemnych:	0

Powierzchnia całkowita obiektu:	min. 300 m ² , max. 490 m ²
Powierzchnia użytkowa usług:	min. 175 m ² , max. 390 m ²
Kubatura brutto:	max. 5 000 m ³
Liczba miejsc postojowych:	min. 6- max. 10

Łączna wnioskowana liczba miejsc postojowych dla całej inwestycji wynosi min. 151, max. 222.

4.2.3 Orientacyjny bilans terenu

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia
Powierzchnia terenu inwestycji (działek, na których zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycje towarzyszące)	9350 m ²
Powierzchnia terenu inwestycji należąca do inwestora - działki o nr ewid. 97/5, obręb S-9	7468 m ²
Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych	min. 2241 m ² - max. 4481 m ² (od 30% do 60% powierzchni działki inwestora,dz. nr ewid. 97/5, ob. S-9)
Powierzchnia zabudowy budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą	min. 80 m ² - max. 300 m ² (od 1% do 4% powierzchni działki inwestora,dz. nr ewid. 97/5, ob. S-9)
Powierzchnie utwardzone na terenie inwestycji mieszkaniowej	min. 1121 m ² - max. 3734 m ² (od 15% do 50% powierzchni działki inwestora,dz. nr ewid. 97/5, ob. S-9)
Powierzchnie utwardzone na terenie inwestycji towarzyszącej	bez zmian
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji mieszkaniowej*	min. 935 m ² - max. 3734 m ² (od 12,5% do 50% powierzchni działki inwestora,dz. nr ewid. 97/5, ob. S-9)

*Uwaga: w wypadku realizacji maksymalnych współczynników powierzchni zabudowy budynku oraz powierzchni utwardzonych na terenie inwestycji planuje się realizację części powierzchni biologicznie czynnej na dachu budynku.

Uwaga: ww. parametry, w szczególności bilansu terenu są szacunkiem koncepcyjnym i podane są orientacyjnie.

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

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

5.1 Układ urbanistyczny zabudowy

Teren inwestycji zlokalizowany jest we wschodniej części strefy śródmiejskiej miasta Łodzi, w obszarze charakteryzującym się zróżnicowaną strukturą urbanistyczną. W przeciwieństwie do zwartego, historycznego centrum miasta, w okolicy dominuje zabudowa o bardziej otwartym charakterze – stanowiąca mozaikę dawnych kamienic czynszowych, obiektów pofabrycznych adaptowanych na cele mieszkaniowe i usługowe oraz współczesnych, wolnostojących budynków mieszkalnych.

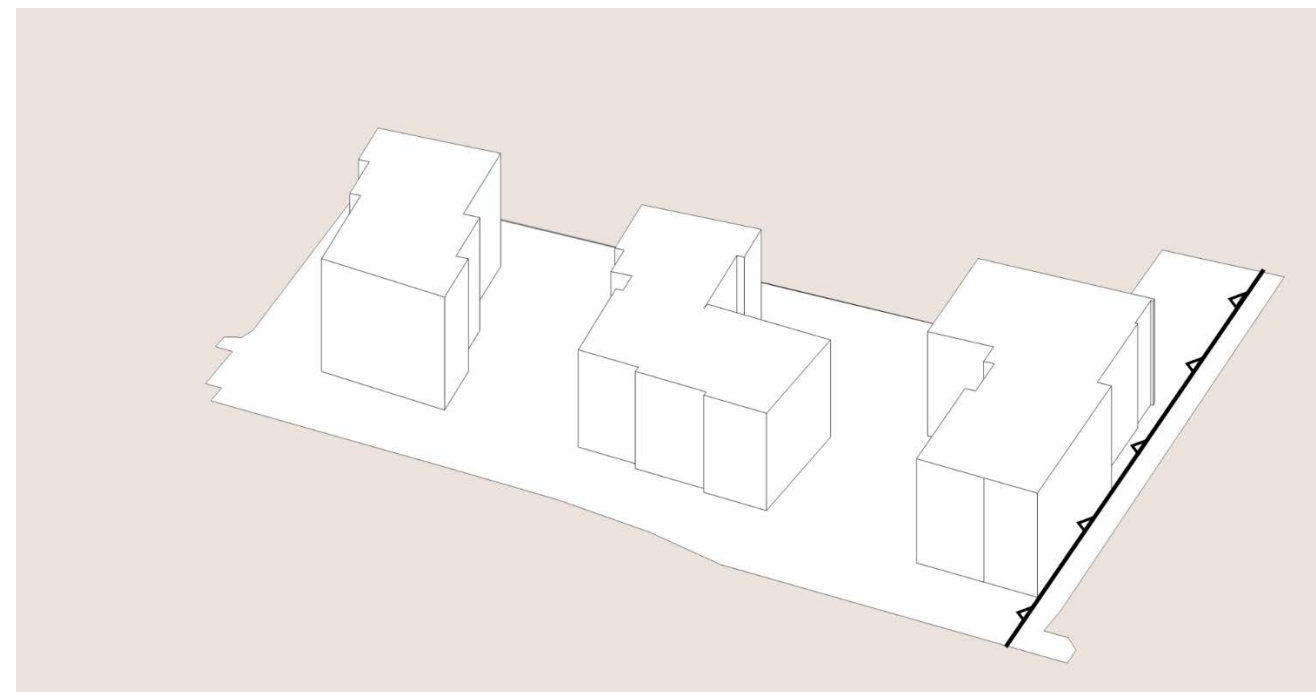
Kwartały wewnątrz obszaru ograniczonego ulicami: Tymienieckiego, Kilińskiego, Abramowskiego i Sienkiewicza są w dużej mierze zabudowane nową, wolnostojącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną kształtującą obecnie wizerunek tej części miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego terenu, przy ul. Tymienieckiego 16d–16g, znajduje się kompleks budynków mieszkalnych, które stopniowo zwiększają swoją wysokość – od 4–5 kondygnacji nadziemnych w pierzei ulicy, do 8 kondygnacji wewnątrz kwartału. Podobny układ wysokościowy występuje również po północnej stronie ul. Tylnej, gdzie zabudowa stopniowo rośnie ku wnętrzu działek, tworząc spójną, harmonijną kompozycję przestrzenną.

Projektowane budynki zostały zaplanowane w taki sposób, aby wpisywały się w charakter okolicznej zabudowy i współtworzyły nowoczesny, ale spójny kontekst urbanistyczny. Podobnie jak w zabudowie sąsiedniej, ich wysokość stopniowo wzrasta wraz z oddalaniem się od ulicy, osiągając najwyższy punkt wewnątrz kwartału. Układ inwestycji tworzą trzy wolnostojące budynki mieszkalne wielorodzinne oraz jeden budynek usługowy, których usytuowanie i skala odpowiadają sąsiednim realizacjom mieszkaniowym, zachowując czytelność przestrzeni publicznych oraz odpowiednie doświetlenie i przewietrzanie działki.

Budynek frontowy oraz budynek usługowy zlokalizowano wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w MPZP. Przy ich sytuowaniu uwzględniono również nieprzekraczalne strefy ochronne związane z przebiegającym przez teren inwestycji ciepłociągami, co pozwoliło na optymalne wykorzystanie przestrzeni i zapewnienie bezpieczeństwa eksploatacji sieci technicznej.

5.2 Kompozycja architektoniczna i kształtowanie brył budynków

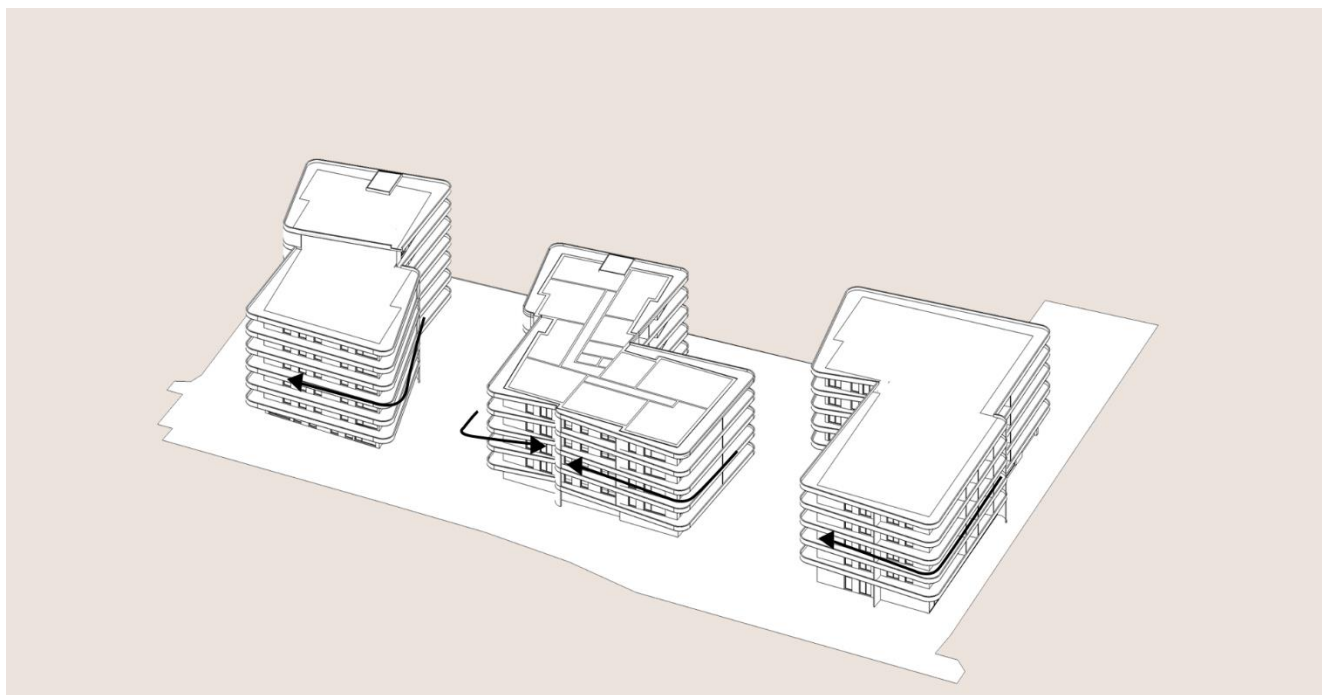
Bryły budynków zostały zaprojektowane w ścisłej relacji do istniejącego kontekstu urbanistycznego, szczególnie zabudowy przy ulicy Tylnej. Układ brył dostosowano do istniejącej linii zabudowy, zachowując spójność z otoczeniem i podkreślając sąsiedni charakter przestrzeni.



Budynek frontowy i podział na trzy bryły

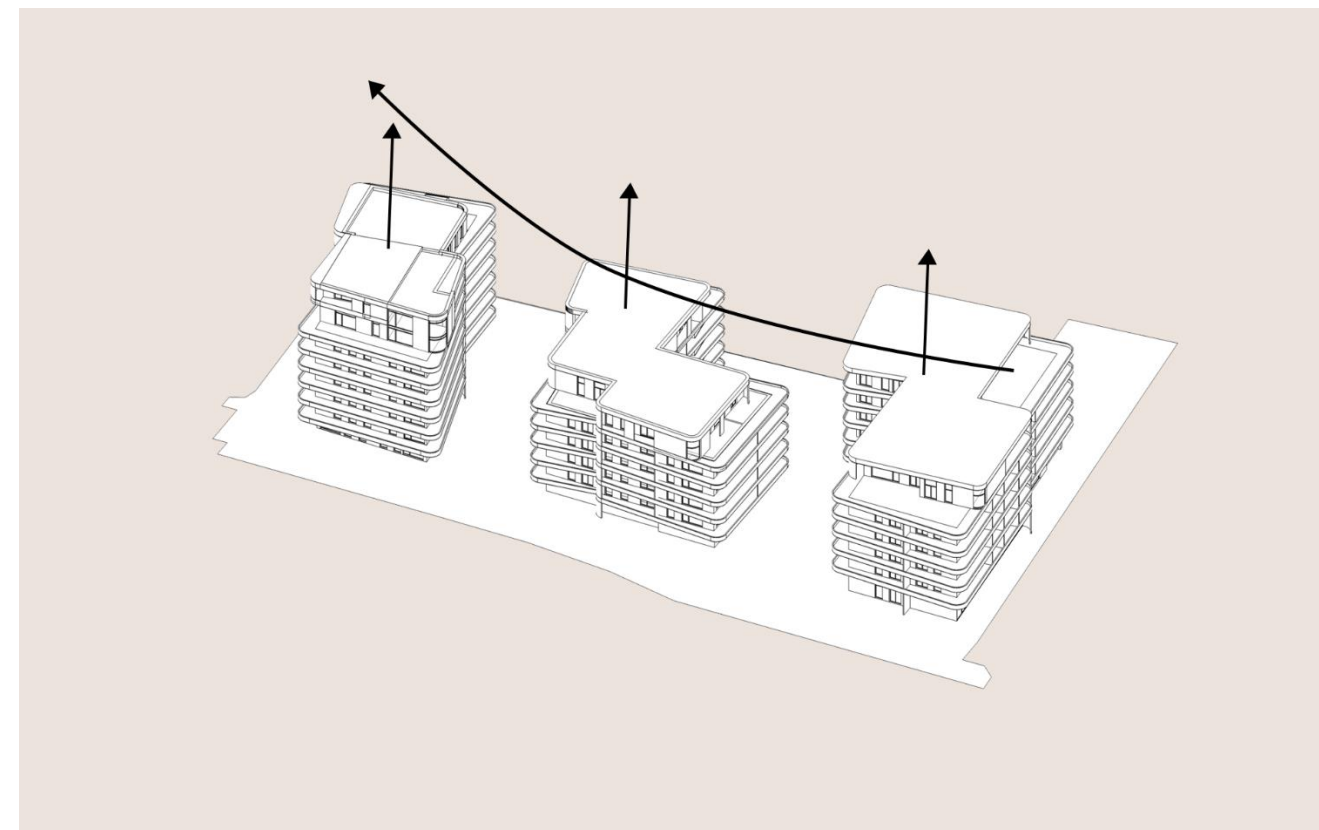
Budynek frontowy został zlokalizowany wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co umożliwia harmonijne wpisanie inwestycji w kontekst sąsiednich obiektów. Całe założenie mieszkaniowe zostało podzielone na trzy wolnostojące budynki, nawiązujące układem do istniejącej zabudowy po przeciwnej stronie ulicy Tylnej. Takie rozwiązanie sprzyja tworzeniu przyjaznej, osiedlowej skali przestrzeni i jednocześnie umożliwia wprowadzenie przejrzystych ciągów pieszych oraz naturalnej cyrkulacji światła w obrębie kwartału.

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



Dodanie tarasów.

Wprowadzenie okalających tarasów nadaje bryłom lekkości i nowoczesnego wyrazu, przełamując prostą formę bloków. Tarasy pełnią funkcję zarówno estetyczną, jak i użytkową, tworząc dodatkowe przestrzenie rekreacyjne dla mieszkańców. Dzięki nim budynki zyskują dynamiczny, rytmiczny charakter, a fasady stają się bardziej zróżnicowane i interesujące wizualnie.



Zróżnicowanie wysokości.

Projektowane obiekty harmonizują z otaczającą zabudową mieszkaniową. Podobnie jak sąsiednie budynki, ich wysokość wzrasta wraz z odległością od ulicy, osiągając najwyższe kondygnacje w głębi kwartału. Wycofanie górnych kondygnacji i zastosowanie uskoków dodatkowo podkreśla rytm i proporcje brył, wprowadzając zróżnicowanie wysokości, które wzbogacają wyraz przestrzenny i nadają kompozycji większą lekkość.

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

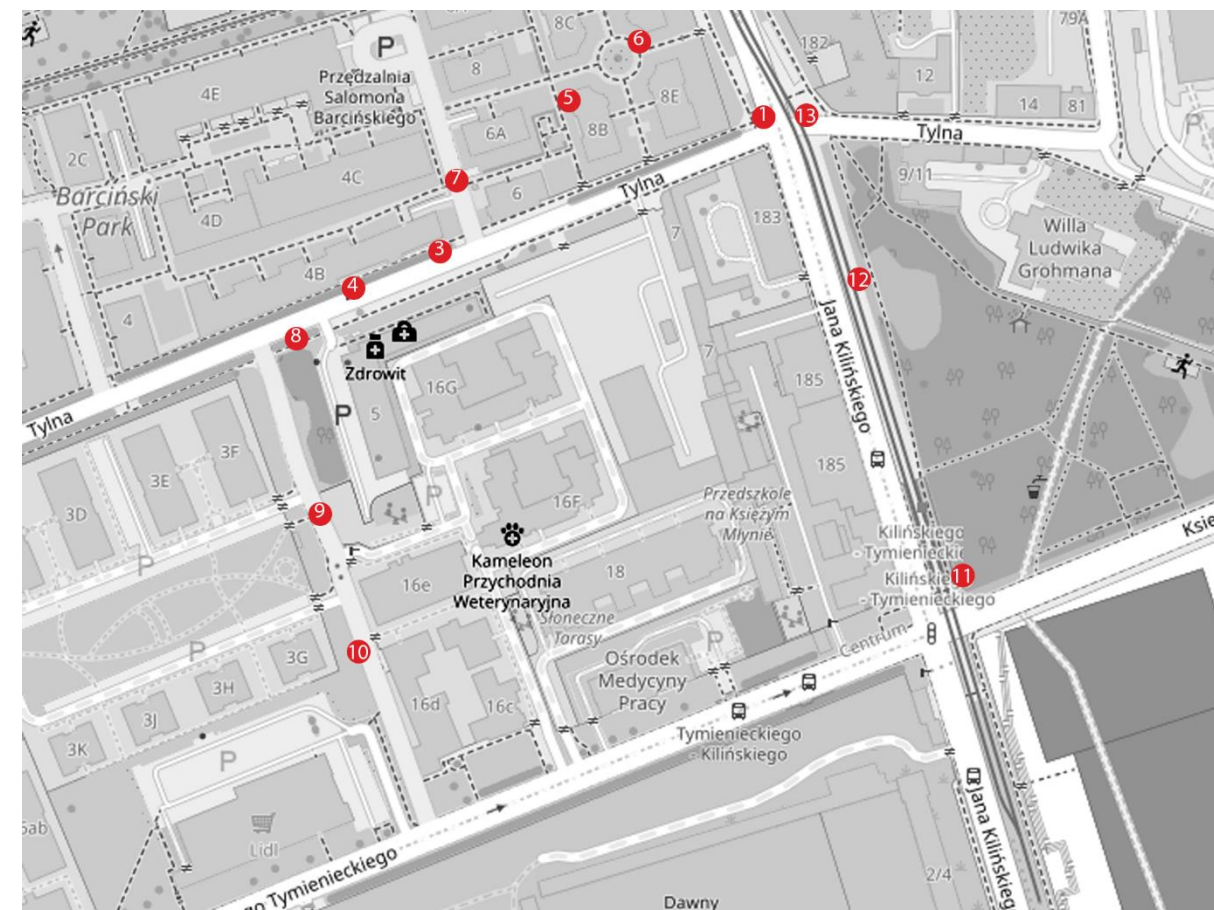


Pawilon usługowy uzupełniający zabudowę (stanowiący inwestycję towarzyszącą)

W północno-zachodnim narożniku działki przewidziano niski pawilon handlowo-usługowy, który uzupełnia pierzeję ulicy Tylnej i stanowi inwestycję towarzyszącą dla całego założenia. Jego skala i funkcja zostały tak dobrane, aby harmonijnie współgrały z istniejącym układem urbanistycznym, tworząc spójny ciąg usługowy, dostępny zarówno dla mieszkańców planowanej inwestycji, jak tych zamieszkujących sąsiednią zabudowę. Całość założenia łączy spójność urbanistyczną z nowoczesnym wyrazem architektonicznym, tworząc przestrzeń funkcjonalną, estetycznie atrakcyjną i dobrze wpisaną w lokalny kontekst.

5.3 Urbanistyczna analiza widokowa

Na potrzeby niniejszego opracowania wykonana została analiza widokowa obrazująca jak projektowane budynki wpiszą się w otaczający kontekst urbanistyczny. Opracowane widoki przedstawiające projektowane budynki wkomponowane w otoczenie załączono poniżej.



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



Widok 1 – widok w kierunku południowo-zachodnim ze skrzyżowania ulic Tylnej i Kilińskiego



Widok 4 – widok w kierunku południowo-wschodnim z ulicy Tylnej



Widok 3 – widok w kierunku południowo-wschodnim z ulicy Tylnej



Widok 5 – widok w kierunku południowym z ulicy Tylnej 8b (wnętrze kwartału)

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



Widok 6 – widok w kierunku południowym z ulicy Tylnej 8e (wnętrze kwartału)



Widok 8 – widok w kierunku wschodnim z ulicy Tylnej



Widok 7 – widok w kierunku południowo-wschodnim z ulicy wewnętrznej osiedla przy ul. Tylnej 6 (wnętrze kwartału)



Widok 9 – widok w kierunku wschodnim z ulicy wewnętrznej osiedla przy ul. Tylnej 3 (wnętrze kwartału)

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



Widok 10 – widok w kierunku wschodnim z ulicy wewnętrznej osiedla przy ul. Tylnej 3 (wewnątrz kwartału)



Widok 12 – widok w kierunku zachodnim z ulicy Kilińskiego



Widok 11 – widok w kierunku północno-zachodnim z ulicy Kilińskiego



Widok 13 – widok w kierunku południowo-zachodnim ze skrzyżowania ulic Tylnej i Kilińskiego

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

6 PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU; (Art. 6, ust. 2, pkt 3 Ustawy)

6.1 Istniejący stan uzbrojenia terenu

Na terenie inwestycji znajduje się uzbrojenie terenu w postaci:

- przyłącza wodociągowego,
- przyłącza kanalizacyjnego,
- przyłącza ciepłowniczego,
- sieci ciepłowniczej wraz z komorą i odwadniającymi ją przyłączami kanalizacyjnymi,
- kabli elektrycznych,
- instalacji wody,
- instalacji kanalizacji deszczowej.

Projektowane zagospodarowanie terenu przewiduje wykorzystanie istniejących instalacji, ich przebudowę lub likwidację w zależności od warunków, które zaistnieją w trakcie dalszych prac projektowych na etapie sporządzania projektu budowlanego.

6.2 Projektowane uzbrojenie terenu

• Instalacja wody

Do projektowanego zespołu budynków mieszkalnych oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą woda będzie dostarczana za pośrednictwem istniejącego przyłącza wodociągowego przewidzianego do przebudowy.

Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwość przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **IT.424.1594.2025.KZ** z dnia 14.07.2025 r.

• Instalacja sanitarna

Ścieki bytowe z projektowanego zespołu budynków mieszkalnych oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą będą odprowadzane do systemu ogólnospławnej kanalizacji miejskiej poprzez nowoprojektowane lub istniejące przyłącze przewidziane do przebudowy.

Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwość przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **IT.424.1594.2025.KZ** z dnia 14.07.2025 r.

• Instalacja wody deszczowej

Wody opadowe z dachów projektowanych budynków mieszkalnych, budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą oraz z terenu objętego inwestycją będą odprowadzane do systemu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej poprzez nowoprojektowane przyłącze kanalizacji deszczowej w ilości maksymalnej wymaganej przez gestora sieci, a pozostała ich część będzie retencjonowana na terenie powierzchniowo wraz z infiltracją wód do gruntu, a w przypadku braku technicznej możliwości zastosowania ww. formy retencji zostaną przewidziane urządzenia opóźniające odpływ i zapewniające możliwie największy stopień infiltracji do gruntu.

Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwość przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **IT.424.1594.2025.KZ** z dnia 14.07.2025 r.

• Instalacja C.O.

Ogrzewanie zespołu budynków mieszkalnych oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą zostanie zapewnione w oparciu o istniejące przyłącze ciepłownicze przewidziane do przebudowy.

Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwość przyłączenia do ciepła systemowego wystawioną przez Veolia Energia Łódź S.A.: **VECP/HRSR/HZ/2025** z dn. 3.09.2025 r.

• Instalacja elektroenergetycznej

Zespół budynków mieszkalnych oraz budynek usługowy stanowiący inwestycję towarzyszącą zostanie zaopatrzony w energię energetyczną w oparciu o nowoprojektowane przyłącze elektroenergetyczne oraz stację transformatorową. Proponowana lokalizacja trafostacji do uzgodnienia z PGE na etapie uzyskiwania docelowych warunków przyłączenia.

Dla inwestycji uzyskano promesę o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej wystawioną przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź: **25-D7/WZD/00558/SL** z dn. 31.07.2025 r.

6.3 Drogi publiczne obsługujące projektowaną zabudowę

Teren inwestycji posiada dostęp bezpośredni do ulicy Tylnej (fragm. działki nr ew. 93/10, działka nr ewid. 93/12, fragm. działki nr ewid. 93/17, obręb S-9) za pomocą dwóch zjazdów. W celu obsługi komunikacyjnej projektowanej inwestycji przewiduje się ich przebudowę ze zmianą lokalizacji.

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

Inwestycja realizowana będzie jednoetapowo.

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

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

8.1 Stan istniejący

Teren inwestycji zlokalizowany jest we wschodniej części strefy śródmiejskiej miasta Łodzi, w obszarze charakteryzującym się zróżnicowaną strukturą urbanistyczną. W przeciwieństwie do zwartego, historycznego centrum miasta, w okolicy dominuje zabudowa o bardziej otwartym charakterze – stanowiąca mozaikę dawnych kamienic czynszowych, obiektów pofabrycznych adaptowanych na cele mieszkaniowe i usługowe oraz współczesnych, wolnostojących budynków mieszkalnych.

Kwartały wewnątrz obszaru ograniczonego ulicami: Tymienieckiego, Kilińskiego, Abramowskiego i Sienkiewicza są w dużej mierze zabudowane nową, wolnostojącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną kształtującą obecnie wizerunek tej części miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego terenu, przy ul. Tymienieckiego 16d–16g, znajduje się kompleks budynków mieszkalnych, które stopniowo zwiększają swoją wysokość – od 4–5 kondygnacji nadziemnych w pierzei ulicy, do 8 kondygnacji wewnątrz kwartału. Podobny układ wysokościowy występuje również po północnej stronie ul. Tylnej, gdzie zabudowa stopniowo rośnie ku wnętrzu działek, tworząc spójną, harmonijną kompozycję przestrzenną.

8.2 Analiza funkcjonalna terenów sąsiednich



8.3 Analiza powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Projektowana zabudowa zastąpi istniejący skład materiałów budowlanych zlokalizowany na terenie inwestycji i stanie się nowym akcentem w strukturze kwartału przy ul. Tymienieckiego i ul. Tylnej. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego terenu, przy ul. Tymienieckiego 16d–16g, znajduje się kompleks budynków mieszkalnych, które

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

stopniowo zwiększając swoją wysokość – od 4–5 kondygnacji nadziemnych w pierzei ulicy, do 8 kondygnacji wewnątrz kwartału. Podobny układ wysokościowy występuje również po północnej stronie ul. Tylnej, gdzie zabudowa stopniowo rośnie ku wnętrzu działek, tworząc spójną, harmonijną kompozycję przestrzenną.

Projektowane obiekty kontynuują lokalną logikę urbanistyczną, wpisując się w rytm istniejącej zabudowy i tworząc spójny kompleks trzech wolnostojących budynków. Bryła budynków została ukształtowana w taki sposób, aby nawiązywać do skali sąsiednich obiektów – niższe części znajdują się przy granicy z ulicą, natomiast wyższe w głębi działki, w kierunku wnętrza kwartału. Dzięki temu nowa zabudowa harmonijnie dopełnia istniejące linie zabudowy, tworząc logiczne zakończenie kwartału.

Projekt uwzględnia również przestrzenie między budynkami, zapewniające dostęp naturalnego światła do mieszkań oraz wprowadzenie zieleni, która integruje inwestycję z otoczeniem. Elewacje budynków zaprojektowano z dbałością o rytm i proporcje, nawiązując do sąsiednich obiektów pod względem podziałów okiennych i detali architektonicznych.

Inwestycja stanowi nie tylko kontynuację lokalnego układu urbanistycznego, ale także podnosi jakość przestrzeni publicznej, wzbogacając estetykę i funkcjonalność otoczenia. Nowy kompleks będzie harmonijnie współgrał z sąsiednią zabudową, poprawiając czytelność kwartału i wprowadzając nową wartość architektoniczną, która odpowiada potrzebom mieszkańców oraz charakterowi otoczenia.



Widok z lotu ptaka w kierunku południowo-zachodnim

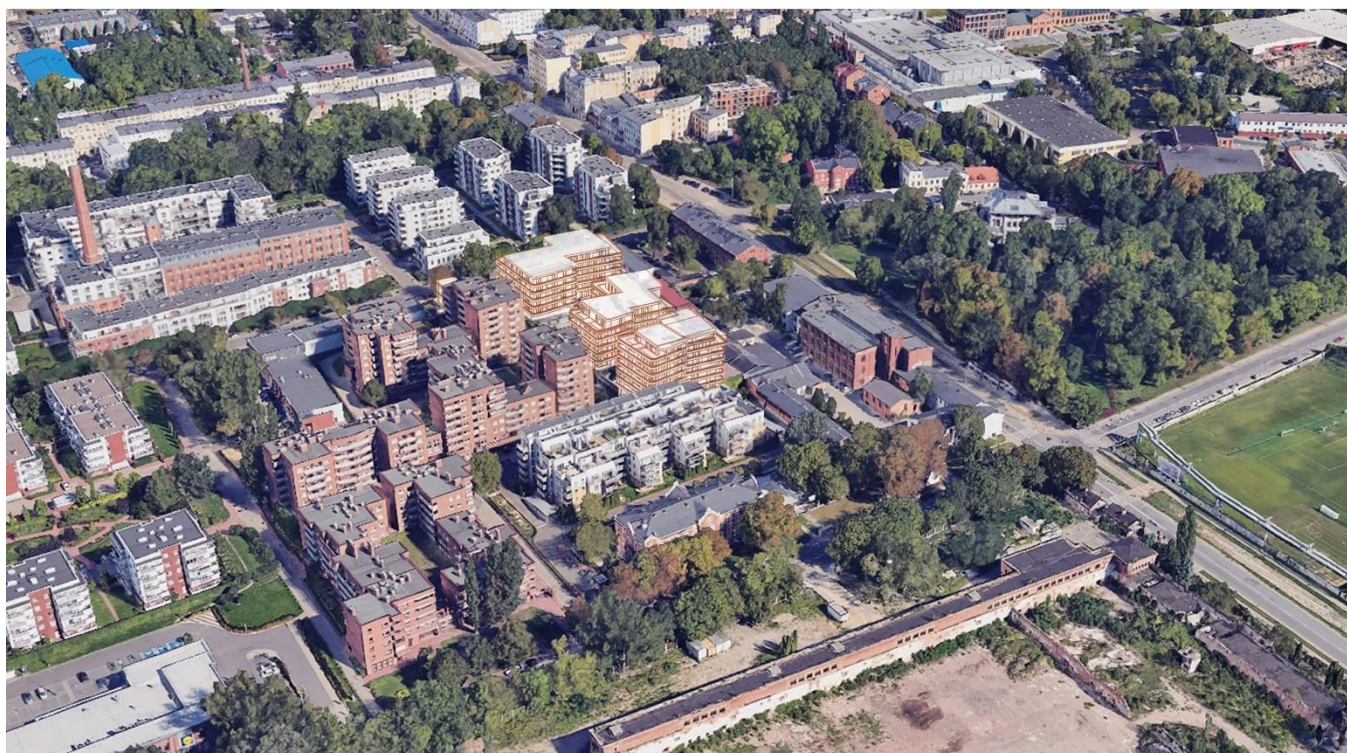


Widok z lotu ptaka w kierunku północno-zachodnim



Widok z lotu ptaka w kierunku południowo-wschodnim

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



Widok z lotu ptaka w kierunku północno-wschodnim

8.4 Analiza oddziaływania inwestycji mieszkaniowej

Wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu dokonano dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków obejmującego 3 budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym 1 z częścią usługową oraz budynek usługowy wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi przy ul. Tylnej 7 w Łodzi.

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

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

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

8.4.1 Analiza obszaru oddziaływania obiektu

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



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

8.5 Naturalne oświetlenie

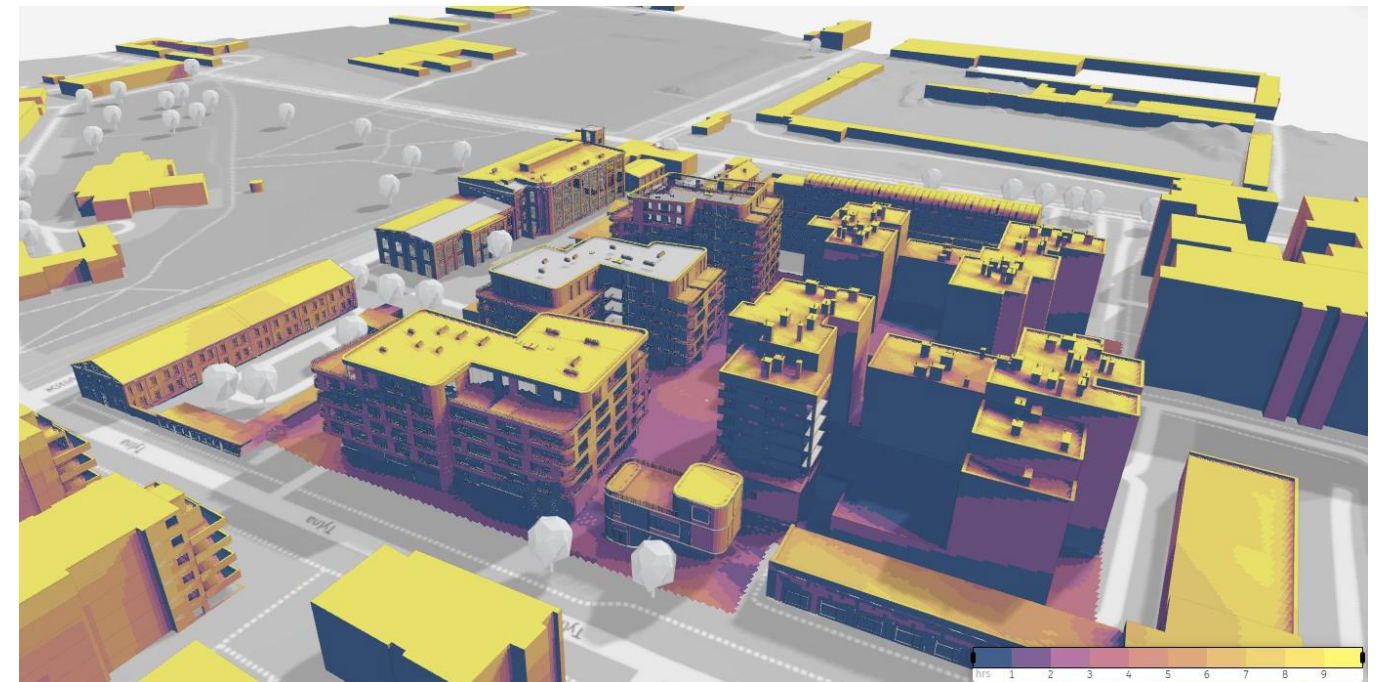
Zgodnie z §60 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8:00 – 16:00, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7:00 – 17:00.
2. W mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju.
3. W przypadku budynków zlokalizowanych w zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia, określonego w ust. 1, do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia

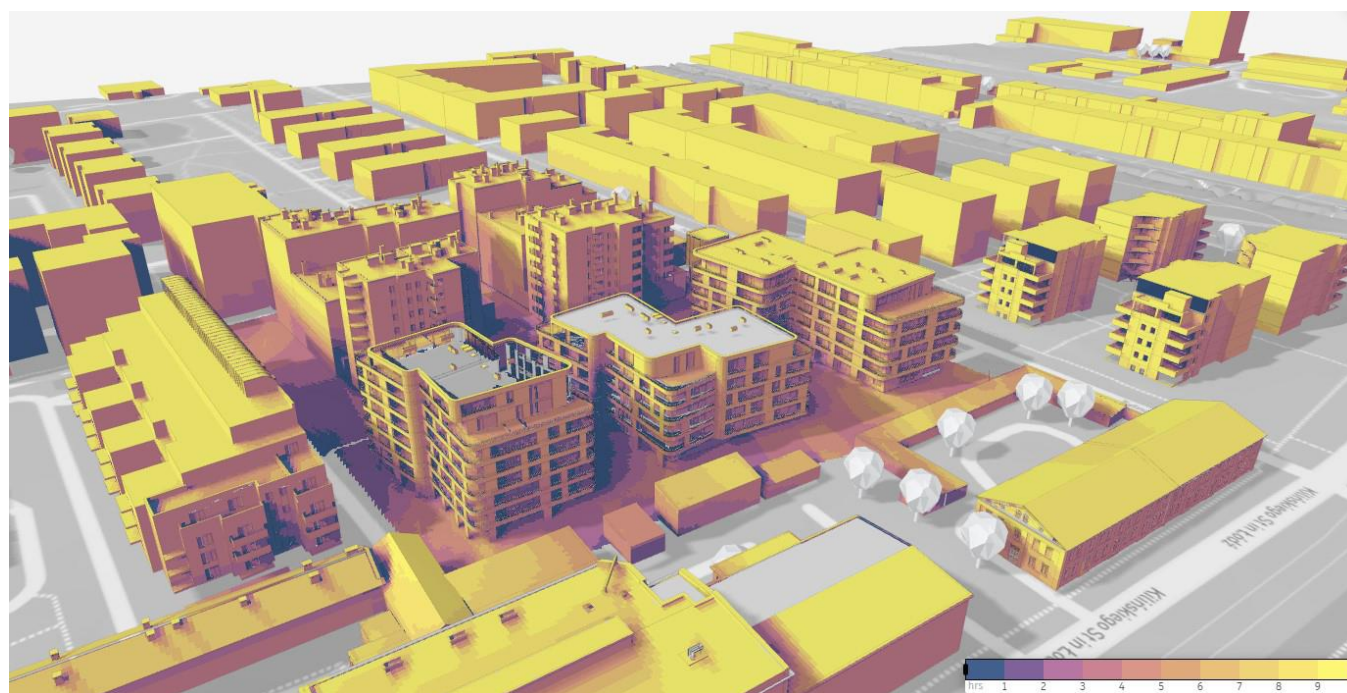
8.5.1 Analiza zacieniania obiektu

Dla przedmiotowej inwestycji została przeprowadzona analiza zacieniania obiektu w dniach równonocy wiosennej i jesiennej. Zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z ogólnych przepisów techniczno-budowlanych, które regulują warunki lokalizacji i realizacji inwestycji – dla terenów objętych analizą w zakresie istniejącego zainwestowania nie następuje zmiana warunków użytkowania, w sposób zasadniczy zmieniająca istniejący standard użytkowy.

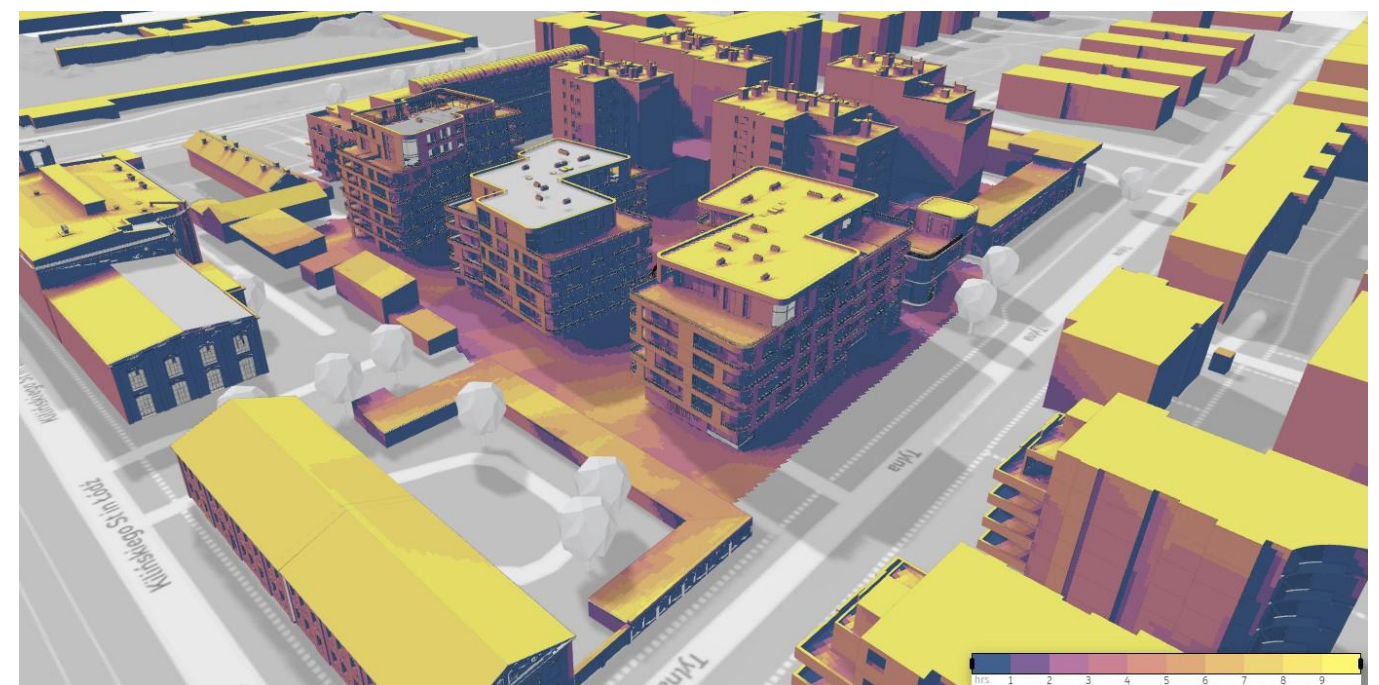
Po realizacji planowanej inwestycji na sąsiednich działkach będzie możliwa realizacja zabudowy o parametrach właściwych dla rejonu lokalizacji i zgodnych z MPZP.



Nasłonecznienie w dniu równonocy wiosennej (20.03), widok w kierunku południowo-wschodnim

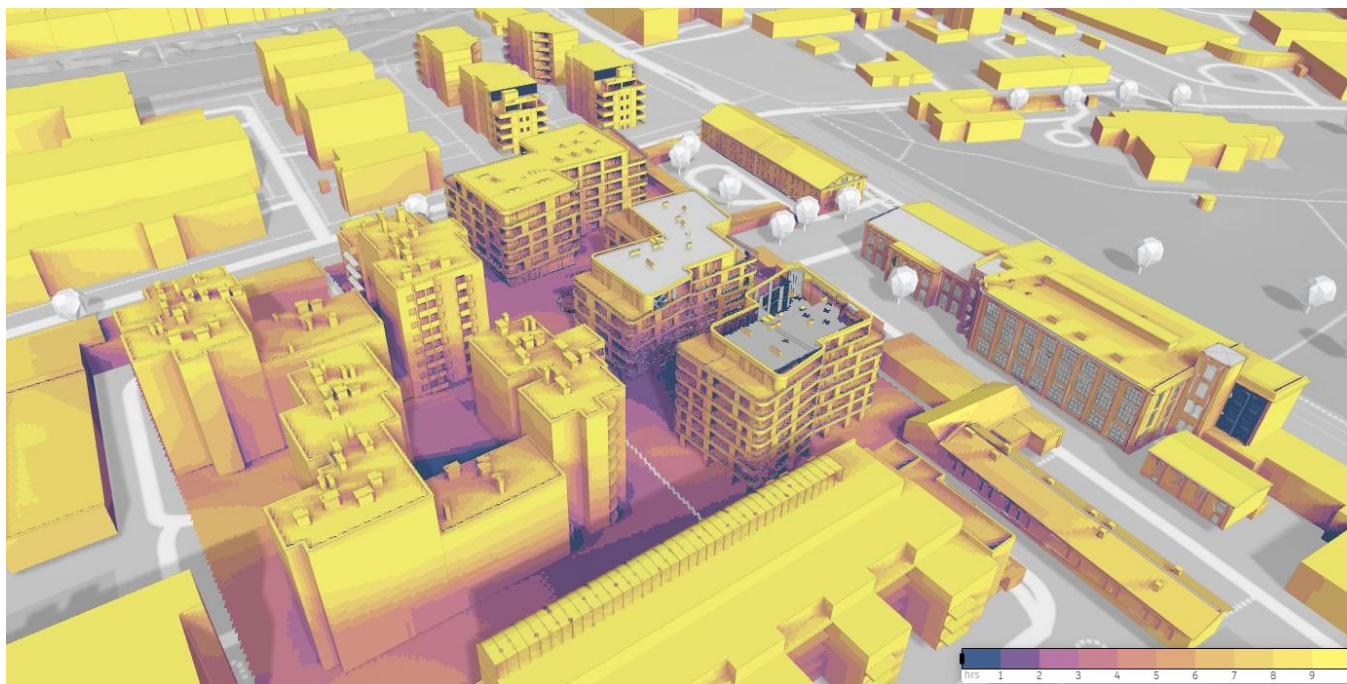


Nasłonecznienie w dniu równonocy wiosennej (20.03), widok w kierunku północno-zachodnim

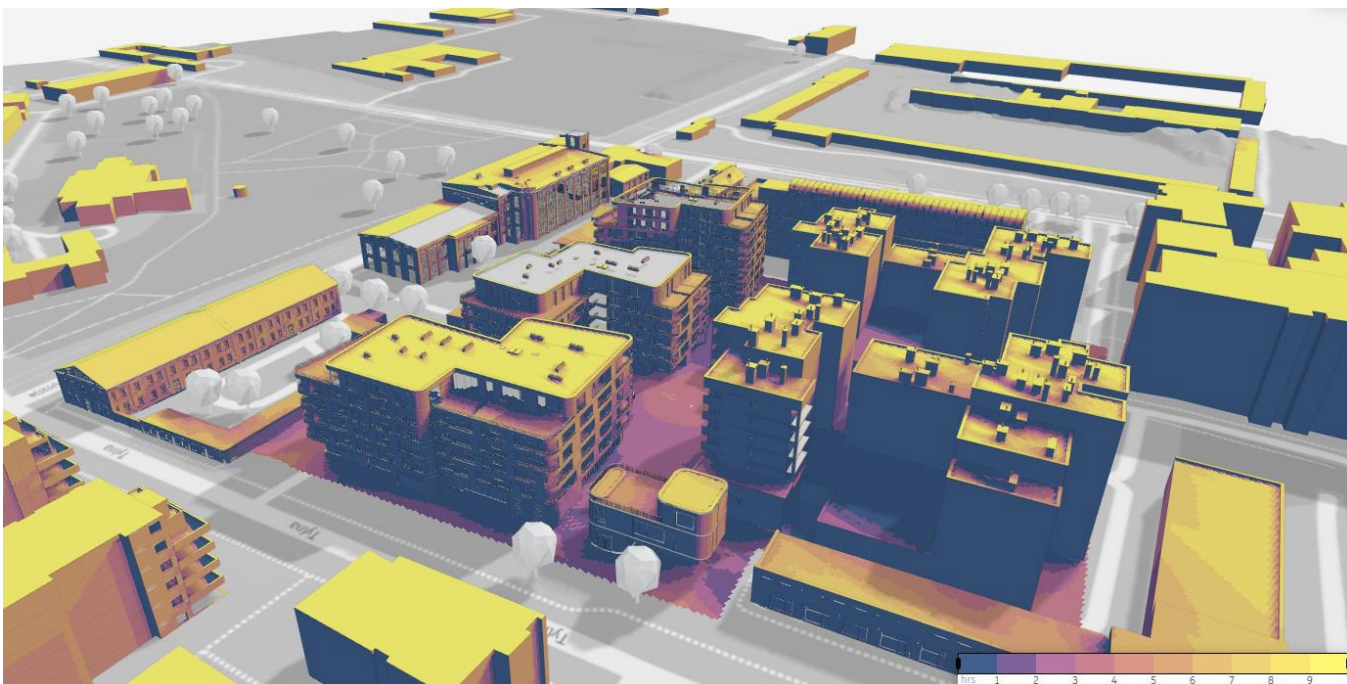


Nasłonecznienie w dniu równonocy wiosennej (20.03), widok w kierunku południowo-zachodnim

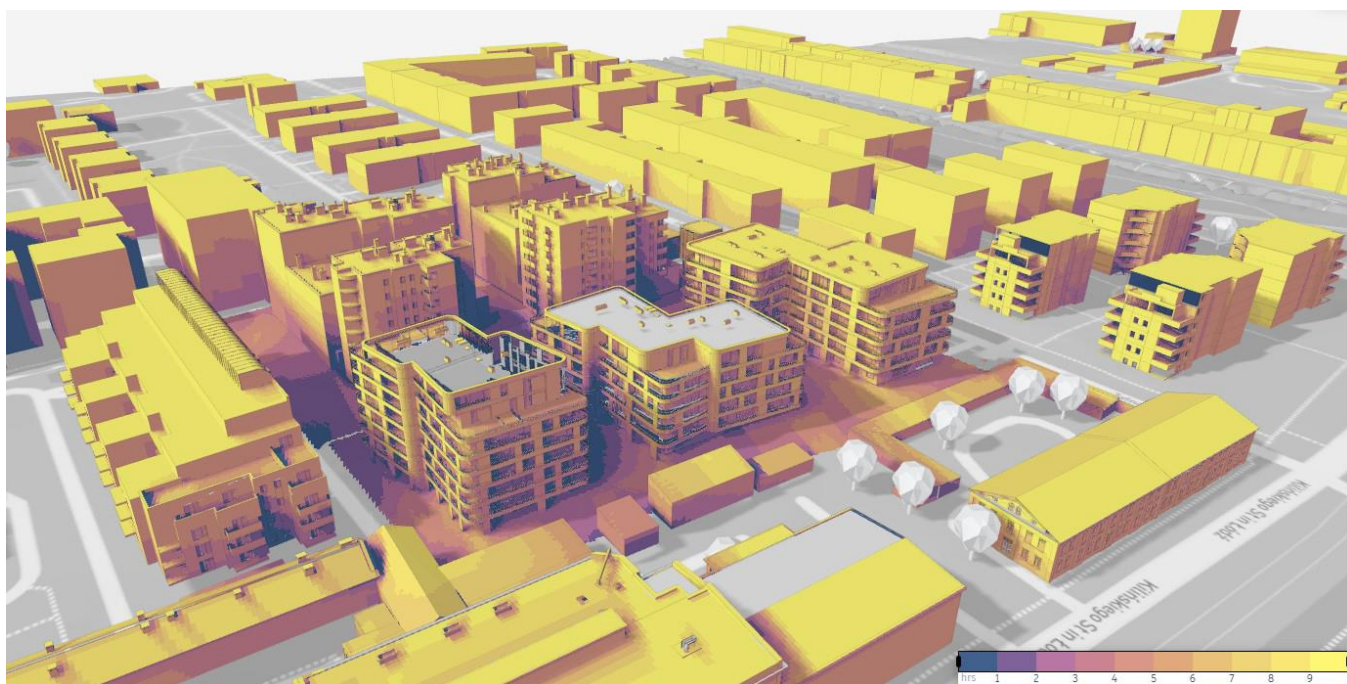
*Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu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



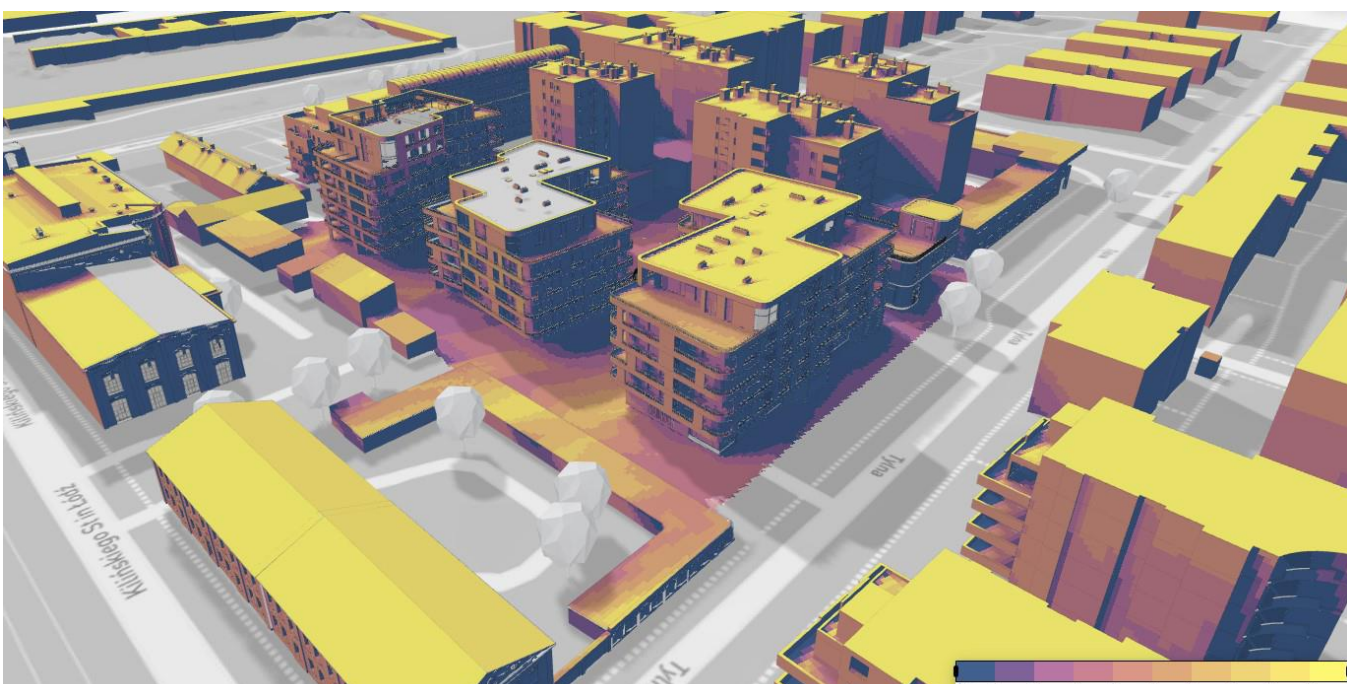
Nastłonecznienie w dniu równonocy wiosennej (20.03), widok w kierunku północno-wschodnim



Nastłonecznienie w dniu równonocy jesiennej (22.09), widok w kierunku południowo-wschodnim

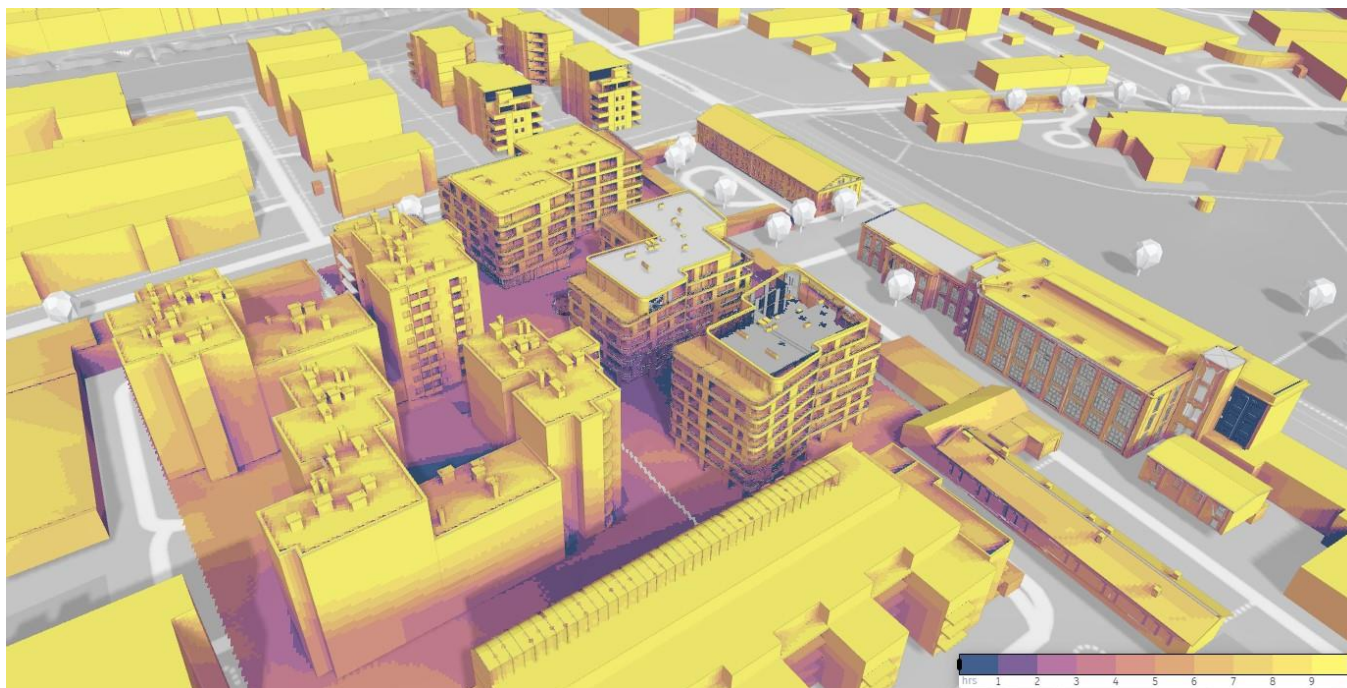


Nastłonecznienie w dniu równonocy jesiennej (22.09), widok w kierunku północno-zachodnim



Nastłonecznienie w dniu równonocy jesiennej (22.09), widok w kierunku południowo-zachodnim

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



Nasłonecznienie w dniu równonocy jesiennej (22.09), widok w kierunku północno-wschodnim

8.6 Przesłanianie

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

1. Odległość budynku z pomieszczeniami na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń – co uznaje się za spełnione, jeżeli:

1) Między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż: wysokość przesłaniania – dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,

35 m – dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m;

2) Zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.

2. Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniższej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.

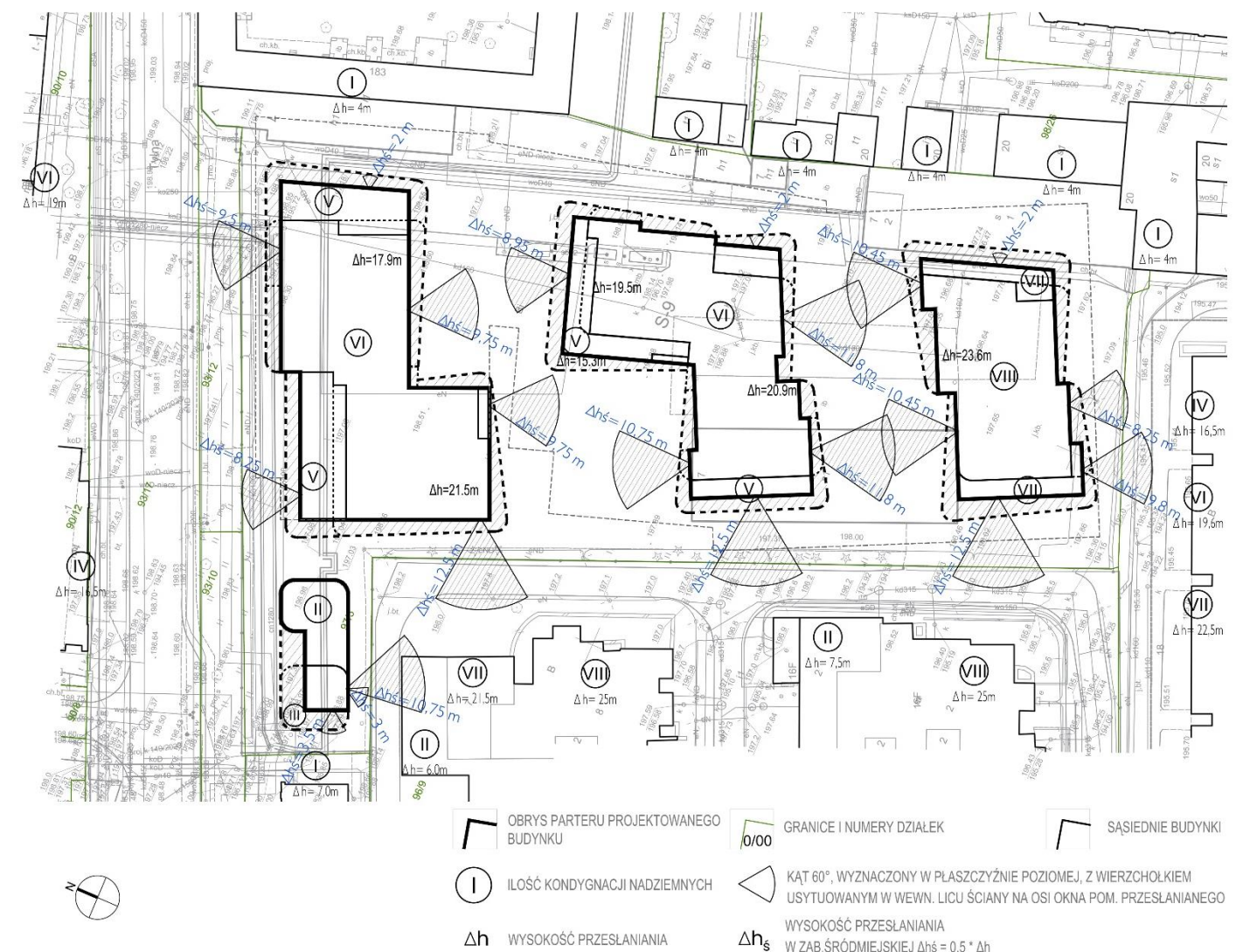
(...)

4. Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej.

Zgodnie z §13 ust. 1 pkt. 1 Warunków Technicznych między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania- dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35m. Zgodnie z §13 ust. 4

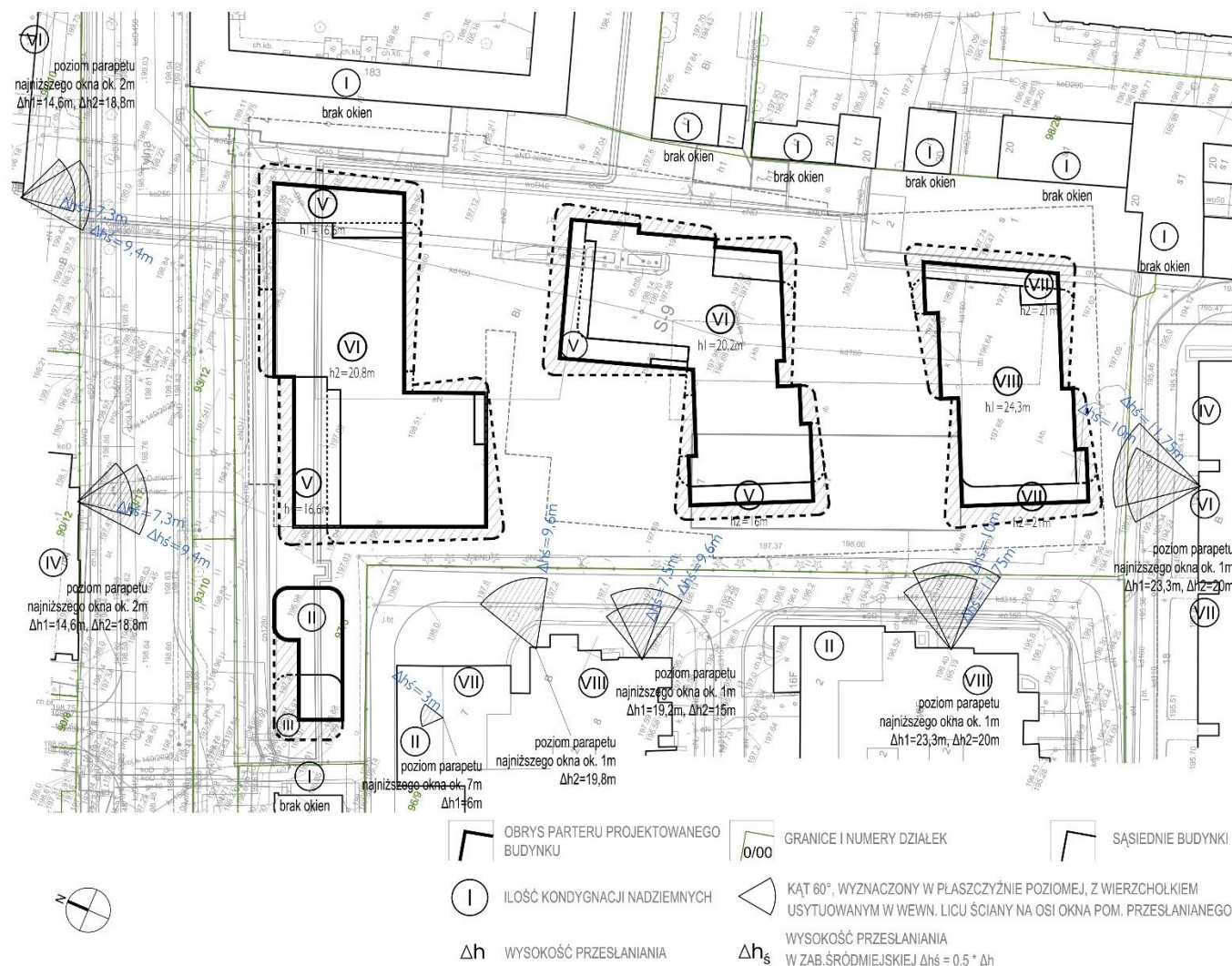
odległość przesłaniania może być zmniejszona nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej.

Zgodnie z poniższą analizą nie następuje przesłanianie okien sąsiednich budynków przez projektowany budynek oraz okna pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi nie będą przesłaniane przez budynki sąsiednie.



Analiza przesłaniania budynków projektowanych

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



8. Powierzchnia placu zabaw dla dzieci wynosi co najmniej: [...]

3) 0,5 m² na każde mieszkanie – w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 101 do 300 mieszkań;

15. W przypadku budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20, w zabudowie śródmiejskiej, dopuszcza się: [...]

2) wykonanie placu zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej co najmniej 50% powierzchni, o której mowa w ust. 8, lecz nie mniejszej niż 20 m².

W związku z powyższym przewidziano realizację placu zabaw na terenie w centralnej części inwestycji o powierzchni większej niż minimalna wymagana powierzchnia dla 160 (min. 40m²) projektowanych lokali mieszkalnych.

8.9 Lokalizacja stanowisk postojowych

W ramach inwestycji przewidziano lokalizację miejsc postojowych w parterze północnego skrzydła budynku B, na kondygnacji podziemnej oraz na terenie inwestycji. Zjazdy zlokalizowane z ul. Tylnej. Zgodnie z §19 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

Odległość stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych od: placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, nie może być mniejsza niż:

1) dla samochodów osobowych:

a) 7 m – w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych łącznie, [...]

W projektowanej inwestycji przewidziano 222 miejsca postojowe z czego 3 stanowią miejsca na terenie inwestycji, a pozostałych 219 miejsc postojowych zlokalizowanych zostało w garażach podziemnych i w parterze północnego skrzydła budynku B. W ogólnej liczbie projektowanych miejsc postojowych zapewnia się 9 miejsc dla osób niepełnosprawnych, co stanowi 4,05 % wszystkich miejsc.

8.10 Usytuowanie budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe

Na rysunku „Analiza obszaru oddziaływania obiektu” pokazano obszar z ograniczoną możliwością zabudowy ze względu na bezpieczeństwo pożarowe w odległości co najmniej 8 m od projektowanych ścian z oknami. W miejscach zbliżenia z istniejącą zabudową zaprojektowano ściany oddzielenia przeciwpożarowego, dzięki czemu projektowana zabudowa nie zmienia warunków użytkowania istniejących budynków.

Analiza przestłaniania budynków sąsiednich

8.7 Miejsce gromadzenia odpadów stałych

W ramach inwestycji przewidziano gromadzenie odpadów stałych w pomieszczeniach zlokalizowanych w projektowanych budynkach. Zgodnie z §22 i §23 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie występuje oddziaływanie na działki sąsiednie ze względu na lokalizację pomieszczenia odpadów stałych.

8.8 Lokalizacja placu zabaw

Zgodnie z § 40. ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

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

8.11 Uwagi prawne

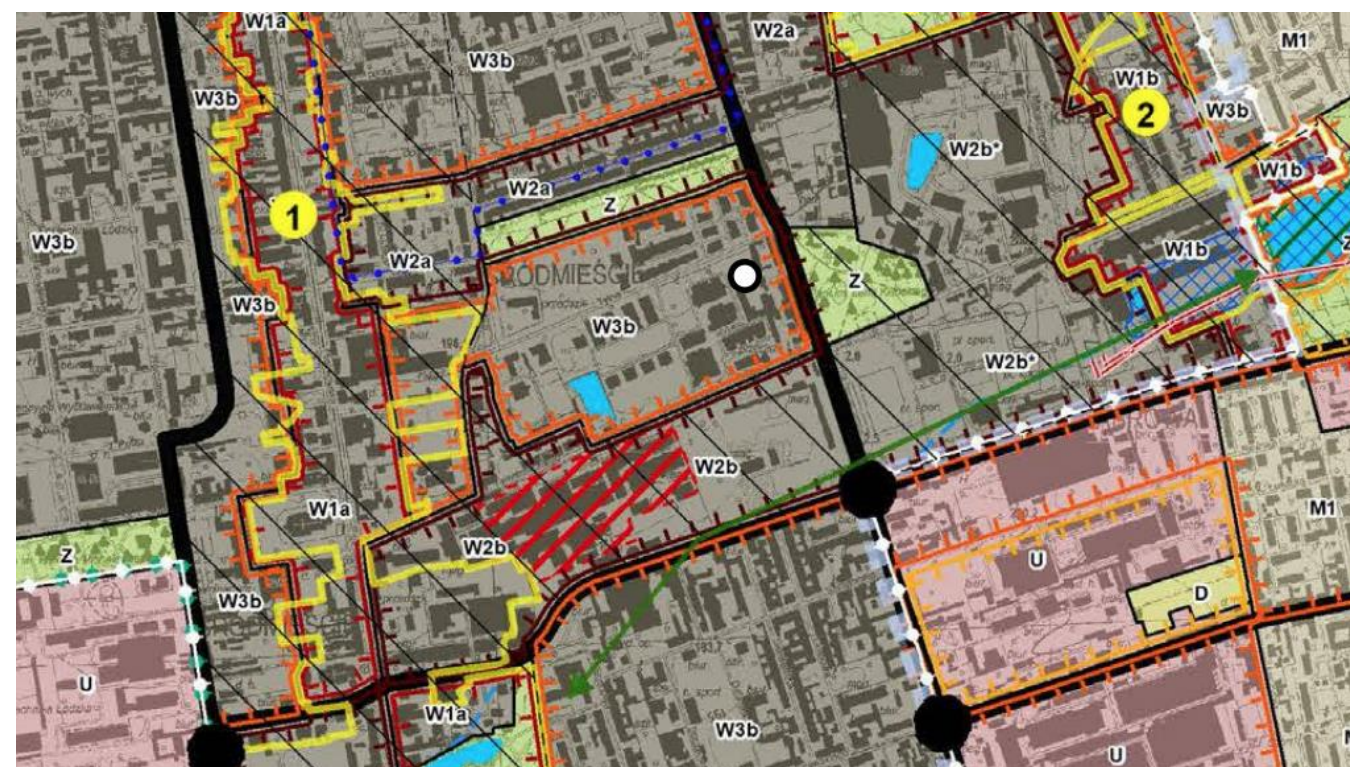
m.in. fragmenty uzasadnienia do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 września 2015 r. zmieniające Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2015.1554):

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

8.12 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, załącznik nr 13 Kierunki obszar inwestycji otoczony jest jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi:

- od północy – W3b – wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III
- od wschodu – z układem drogowym
- od południa – jednostki W2b, W3b – kolejno: zespoły zabudowy wielofunkcyjnej w dolinie rzeki Jasień, wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III
- od zachodu – W3b – wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III



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

9 RYSUNKI ARCHITEKTONICZNE-KONCEPCYJNE

Zestawienie rysunków:

- A-100 Rzut garaży podziemnych, skala 1:350
- A-101 Rzut parteru, skala 1:350
- A-102 Rzut piętra +1, skala 1:350
- A-103 Rzut piętra +2, skala 1:350
- A-104 Rzut piętra +3, skala 1:350
- A-105 Rzut piętra +4, skala 1:350
- A-106 Rzut piętra +5, skala 1:350
- A-107 Rzut piętra +6, skala 1:350
- A-108 Rzut piętra +7, skala 1:350
- A-201 Przekrój A-A, skala 1:400
- A-301 Budynki A, B, C – Elewacje od strony zachodniej i wschodniej, skala 1:400
- A-302 Budynek A – Elewacje północna i południowa, skala 1:400
- A-303 Budynek B i C: Elewacje północna i południowa, skala 1:400

Uwaga: Przedstawione rysunki mają przedstawić wizję projektową wraz z propozycją wykończenia możliwą do realizacji na podstawie wnioskowanych parametrów zabudowy.

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

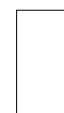


LEGENDA

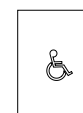
GARAŻ
 POM. TECHNICZNE /
 KOMÓRKI LOKATORSKIE



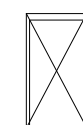
POCHYLNIA DO GARAŻU PODZIEMNEGO



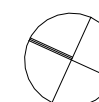
MIEJSCE POSTOJOWE



MIEJSCE POSTOJOWE DLA OSÓB
Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ



NIEZALEŻNY SYSTEM MIEJSC
POSTOJOWYCH



RZUT GARAŻY PODZIEMNYCH

A-100

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY ULICY TYLNEJ 7 W ŁÓDZI



RZUT PARTERU

A-101

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY ULICY TYLNEJ 7 W ŁODZI

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



RZUT PIĘTRA +1

A-102



RZUT PIĘTRA +2

A-103



RZUT PIĘTRA +3

A-104



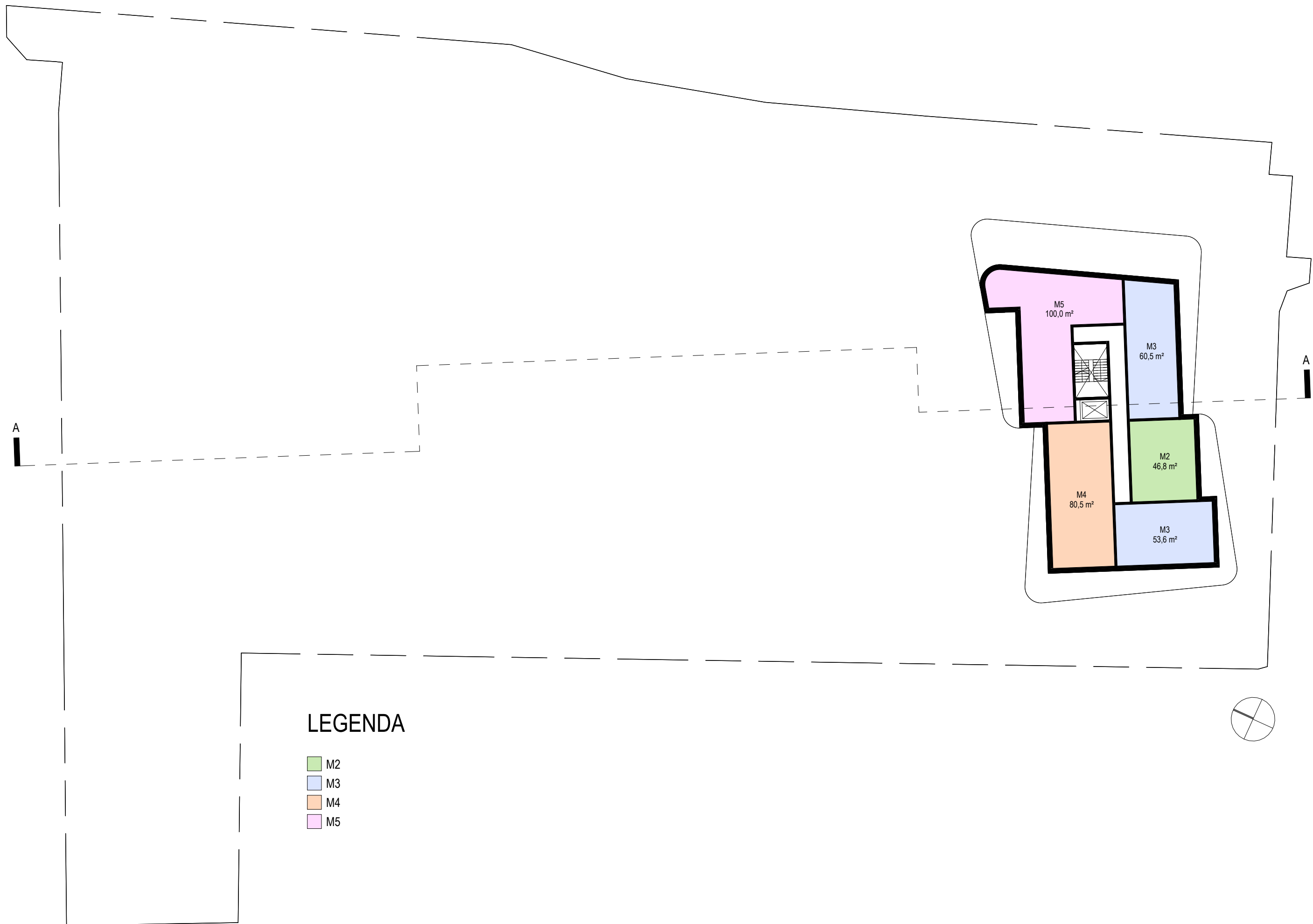
RZUT PIĘTRA +4

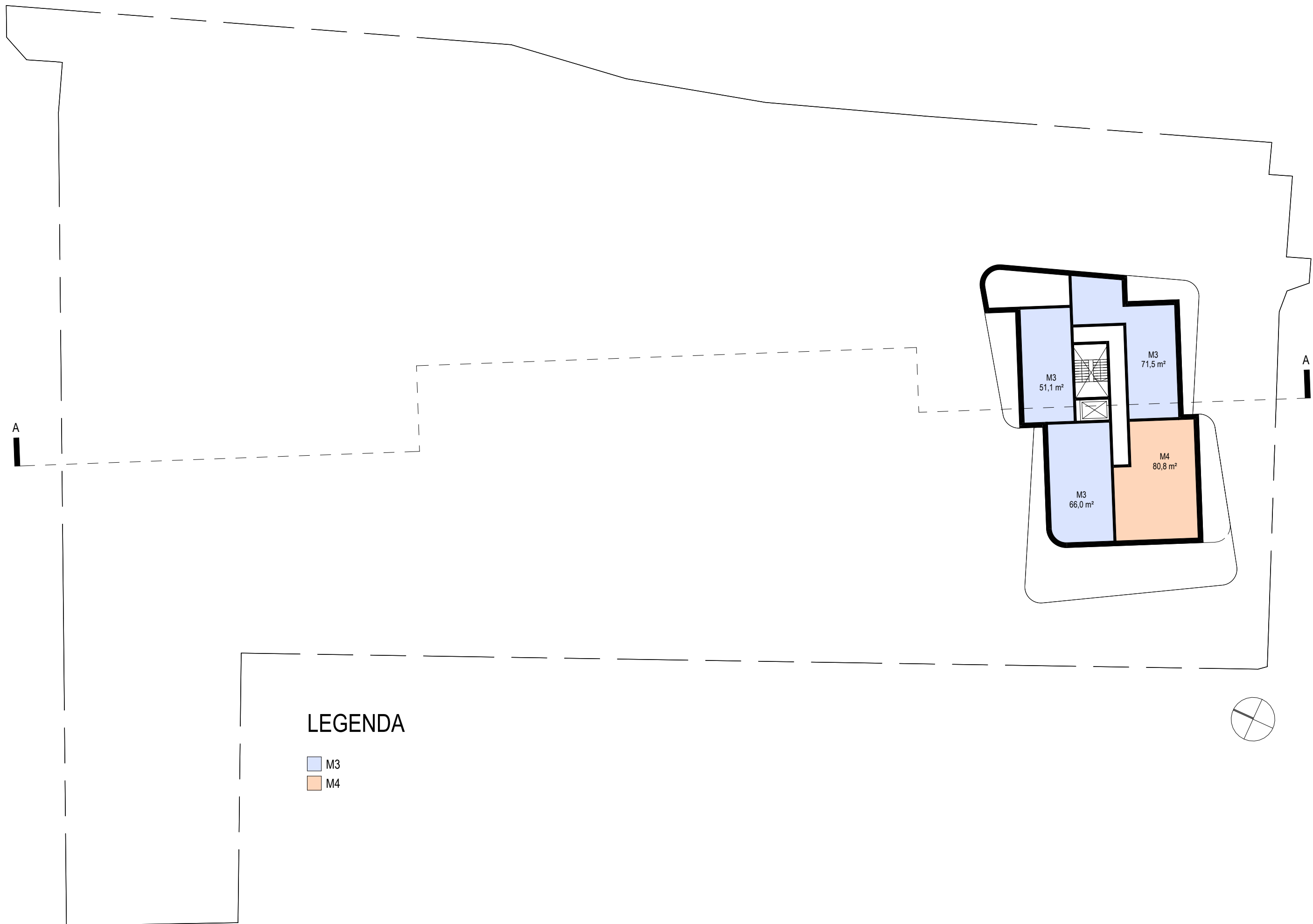
A-105



RZUT PIĘTRA +5

A-106

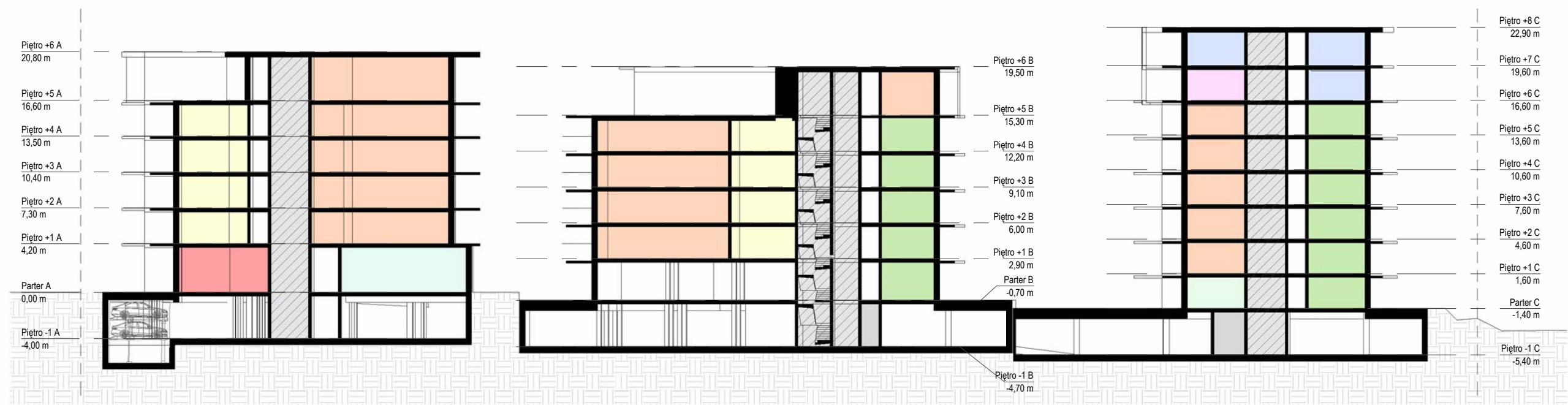




RZUT PIĘTRA +7

A-108

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY ULICY TYLNEJ 7 W ŁODZI



PRZEKRÓJ A-A

A-201



ELEWACJA OD STRONY ZACHODNIEJ



ELEWACJA OD STRONY WSCHODNIEJ

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



ELEWACJE, SKALA 1:400

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI



ELEWACJA PÓŁNOCNA



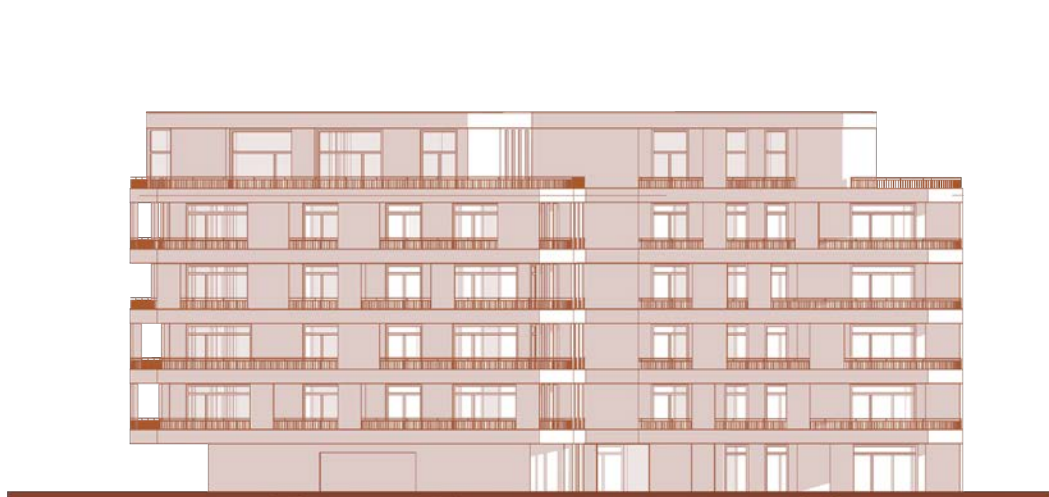
ELEWACJA POŁUDNIOWA

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



BUDYNEK A - ELEWACJE PÓŁNOCNA, POŁUDNIOWA, SKALA 1:400

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI



BUDYNEK B: ELEWACJA PÓŁNOCNA



BUDYNEK C: ELEWACJA PÓŁNOCNA



BUDYNEK B: ELEWACJA POŁUDNIOWA



BUDYNEK C: ELEWACJA POŁUDNIOWA

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



BUDYNEK B, C - ELEWACJE PÓŁNOCNA, POŁUDNIOWA, SKALA 1:400

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI

10. ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE

SPIS TREŚCI:

1.1. PGE – Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii nr 25-D7/WZD/00558/SL23

1.2. VEOLIA – Oświadczenie o możliwości podłączenia do ciepła systemowego nr VECP/HRSR/HZ/2025.....24

1.3. ZWIK – Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci nr IT.424.1594.2025.KZ25

1.4. Oświadczenie Wydziału Edukacji nr DEP-Ed.I.0124.15.2025.....27

1.5. Mapa zasadnicza nr P.1061.2014.727

1.6. Licencja nr ZDT.ZOPG.4133.5662.2025_1061_CL228

1.1. PGE – Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii nr 25-D7/WZD/00558/SL



PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Łódź
Rejon Energetyczny Łódź

Zat. nr 3
wyd. 115.05.2023

91 231 Łódź, ul. Ratajska 5/7
tel. + 48 42 575 10 00, fax: + 48 42 675 20 01
e-mail: lodz.olod@pgedystrybucja.pl

Łódź, 31-07-2025 r.
25-D7/WZD/00558/SL

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

Nazwa obiektu: Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową i infrastruktura towarzysząca.
Lokalizacja: miejsowość Łódź-Śródmieście, ul. Tylna 7, nr działki: 97/5.
Moc przyłączeniowa: 900,00 kW.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 31-07-2025 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej **informujemy**, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu niżej wymienionych wymagań:

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

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

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

Wydział Przyłączenia i Rozwoju

podpis, pieczęć

Wykonano w 2 egzemplarzach
1. Egzemplarz nr 1 – adresat
2. Egzemplarz nr 2 – a/a RP

PGE DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE, 20-340 LUBLIN, UL. GARBARSKA 21A, WPIEANA DO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONEGO PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY POD NR KRS: 0000343124, NIP: 946-25-93-853, REGON: 060552840, KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 9 729 424 160 ZŁ W PEŁNI OPŁACONY, KONTO BANKOWE: BANK PEKAO S.A. O/WARSZAWA, AL. JERUZOLIMSKIE 2, 00-490 WARSZAWA, NR 40 1240 6016 1111 0010 2859 5194, www.pgedystrybucja.pl

1 / 1

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

1.2. VEOLIA – Oświadczenie o możliwości podłączenia do ciepła systemowego nr VECP/HRSR/HZ/2025



VECP/HRSR/HZ/2025

Łódź, dnia 3 września 2025 r.

Dotyczy: podłączenia do ciepła systemowego projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Łodzi przy ulicy Tylnej 7, na dz. nr 97/5, obręb S-9.

W odpowiedzi na złożone zapytanie, Veolia Energia Łódź S. A. informuje, iż istnieje techniczna możliwość podłączenia do sieci ciepłej projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Łodzi przy ulicy Tylnej 7, na dz. nr 97/5, obręb S-9. Przyłączenie do ciepła systemowego uzależnione jest od uzyskania kompletu zgód w postaci ustanowienia służebności przesyłu dla działek, przez które przebiegać będzie sieć ciepłownicza oraz od wyniku analizy techniczno-ekonomicznej wykonanej na podstawie Wniosku o przyłączenie.

Wypełniony Wniosek o przyłączenie, podpisany przez osobę uprawnioną do reprezentowania Właściciela przyłączanej nieruchomości, z kompletem dokumentów prosimy przestać zgodnie z informacją dostępną na stronie internetowej Veolii: www.energiadlalomdi.pl → Przyłączenie do sieci → jak przyłączyć ciepło → "Krok 3".

Wniosek o przyłączenie, winien uwzględniać między innymi wielkość mocy, kubaturę, powierzchnię ogrzewanych pomieszczeń oraz przewidywany termin dostawy ciepła. Do wniosku należy załączyć mapę zagospodarowania terenu z zaznaczoną lokalizacją i kondygnacją węzła ciepłego wraz z tytułem prawnym podłączanego obiektu oraz dokumenty niezbędne do zawarcia umowy o przyłączenie zgodnie ze wskazanym w "Kroku 4" wykazem.

Dodatkowo informujemy, że maksymalna dopuszczalna temperatura powrotu z instalacji wewnętrznej wynosi 50°C. Wszystkie nowo podłączane obiekty muszą spełniać w/w warunek.

Czas niezbędny do zaprojektowania i wybudowania przyłącza to ok. 24 miesiące od momentu podpisania umowy o przyłączenie.

Dla opiniowanej inwestycji jest nadany numer ewidencyjny: ISO PO03/2014/1992/W.

Veolia Energia Łódź S.A.
ul. J. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź
Kapitał zakładowy: 150 000 000,00 zł wpłacony w całości | NIP 728-00-18-564 | REGON 470791581 | KRS 000041013
Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Konto: 05 1940 1210 0103 0810 0010 0000
tel.: +48 42 675 51 16, e-mail: veolalodz@veolia.com
Adres do doręczeń elektronicznych: AEPL-71841-75110-AJW/B-29
www.energiadlalomdi.pl
www.veolia.pl
Polityka prywatności udostępniona jest pod adresem www.energiadlawaarszawy.pl lub w siedzibie Veolia Energia Łódź S.A.



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

Sprawę prowadzi :

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

Z wyrazami szacunku,

K/O
RA

Veolia Energia Łódź S.A.
ul. J. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź
Kapitał zakładowy: 150 000 000,00 zł wpłacony w całości | NIP 728-00-18-564 | REGON 470791581 | KRS 000041013
Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Konto: 05 1940 1210 0103 0810 0010 0000
tel.: +48 42 675 51 16, e-mail: veolalodz@veolia.com
Adres do doręczeń elektronicznych: AEPL-71841-75110-AJW/B-29
www.energiadlalomdi.pl
www.veolia.pl
Polityka prywatności udostępniona jest pod adresem www.energiadlawaarszawy.pl lub w siedzibie Veolia Energia Łódź S.A.

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

☐ - właściwe zaznaczyć

1. Informacje o opiniowanym obiekcie:

Adres obiektu: Łódź / Tylna / 7
(miejscowość) (ulica) (nr)

Obręb: 8 - 9 Działka nr ewidencyjny: 97/5

Obiekt: ☒ nowy ☐ istniejący Obecnie zasilany: ☐ s.c. ☐ gaz ☐ olej ☐ inne:

Charakter obiektu: ☒ mieszkalny wielorodzinny ☐ handlowy / usługowy ☐ biurowy ☐ przemysłowy / produkcyjny
☐ mieszkalny jednorodzinny ☐ hotelowy / zamieszkania zbiorowego ☐ administracja państwowa / samorządowa
☐ ochrona zdrowia ☐ edukacja ☐ inny, jaki:

Kubatura części ogrzewanej: 30000 m³ Powierzchnia użytkowa: 10800 m² Liczba mieszkańców lub stałych użytkowników: 386

Numer ewidencyjny obiektu: PO 03 / / Przewidywany termin odbioru ciepła: 2027-09 (data)

Węzeł cieplny/obiekt nr:		
Instalacja:	Moc cieplna:	
	ZIMA [kW]	LATO [kW]
Centralne ogrzewanie	N _{c.o.} = 850.0	
Ciepła woda użytkowa	N _{c.w.u. max} = 350.0	N _{c.w.u. zam.} = 192.5
Wentylacja	N _{went. zima} = 350.0	N _{went. lato} = 0.0
Technologia	N _{techn. zima} = 0.0	N _{techn. lato} = 0.0
Inne, jakie:	N _{inne zima} = 0.0	N _{inne lato} = 0.0
Szacowana moc:	N = 1392.5	
Uwagi:		

Załączniki:

1. Mapa lub plan sytuacyjny z zaznaczoną inwestycją.

2. Inne, jakie: Pełnomocnictwo (jeżeli konieczne).

POLA WYBORU ORAZ POLA OZNACZONE KOLOREM SZARYM WYPEŁNIA WNIOSKODAWCA

Podanie powyższych informacji (wyróżnione pola i pola wyboru) oraz dostarczenie załączników jest obowiązkowe, a jakiegokolwiek brak w tym zakresie spowoduje uznanie wniosku za niekompletny.

Oświadczam, że zostałem(am) poinformowany(a) zgodnie z art. 13 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej: Rozporządzenia), że:

1. Administratorem danych osobowych przekazanych w niniejszym wniosku jest Veolia Energia Łódź S.A. z siedzibą w Łodzi (92-550) przy ul. J. Andrzejewskiej 5.

2. Dane osobowe przekazane w niniejszym wniosku przetwarzane będą w celu jego realizacji, zgodnie z art. 6 Rozporządzenia ust. 1 pkt. b, c i będą przetwarzane przez 5 lat od daty przyjęcia wniosku. Dane te będą przekazywane podmiotom, z którymi Veolia Energia Łódź S.A. współpracuje na potrzeby realizacji niniejszego wniosku. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak niezbędne do realizacji wniosku.

3. W związku z przetwarzaniem moich danych osobowych przysługują mi prawa określone w RODO. Szczegółową informację RODO wraz z opisem poszczególnych praw i wskazaniem możliwych sposobów ich realizacji mogę znaleźć pod adresem: <https://energia.veolia.pl/politika-prywatnosci/>

4. Z Inspektorem ochrony danych osobowych mogę skontaktować się pod adresem: inspektor@lapal.veolia.com

Jednocześnie zobowiązuję się w imieniu Veolia Energia Łódź S.A. do poinformowania osób wymienionych w niniejszym wniosku o w/w informacji zgodnie z art. 14 ust. 2 Rozporządzenia.

2. Inwestor:

(nazwa lub imię i nazwisko)
(nazwa lub imię i nazwisko)
(kod pocztowy) (miejscowość) (ulica) / (nr) /- (lokal)
(przedstawiciel) (telefon kontaktowy)
(adres e-mail)
Łódź dnia 2025-06-13 (miejscowość) (data) 1 z 1

Podpis i pieczęć Inwestora/Wnioskodawcy lub przedstawiciela Inwestora/Wnioskodawcy

1.3. ZWIK – Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci nr IT.424.1594.2025.KZ



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-13240.2025/P

Łódź, dn. 14.07.2025r.

IT.424.1594.2025.KZ

Pełnomocnik

Dotyczy: możliwości rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej dz. nr 97/5, obręb S-9, przy ul. Tylniej 7 w Łodzi dla potrzeb prowadzenia gospodarstwa domowego oraz prowadzenia działalności gospodarczej – budownictwo wielorodzinne i usługi (handel, gastronomia, biura)

W odpowiedzi na pismo w sprawie jw. informujemy, że przedmiotowa działka obsługiwana jest poprzez:

- przyłącze wodociągowe Ø63/50mm (rok bud: 1994, L=10,57m, mat. PE, nr inw. B-8753, własność i eksploatacja ZWiK Sp. z o.o.) włączone do wodociągu Ø200mm (nr arch. 103-4336, nr. inw. B-37942) w ul. Tylniej.
- przyłącze kanalizacji ogólnospławnej d=0,15m (rok bud: 1995, L=15,50m, mat. PCV, nr inw. B-11340, własność i eksploatacja ZWiK Sp. z o.o.) włączone do kanału ogólnospławnego D=0,45m (nr arch. 203-271, nr inw. B-615/51) w ul. Tylniej.

1. Biorąc pod uwagę ograniczoną przepustowość przyłącza wody opisanego w pkt. a) (2,5dm³/s) oraz zadeklarowane we wniosku zapotrzebowanie na wodę nie widzimy możliwości odnośnie wykorzystania przyłącza dla nowych potrzeb posesji.

Istnieje możliwość:

- przebudowy przyłącza wodociągowego na większe (po śladzie bądź ze zmianą lokalizacji) z włączeniem do sieci wodociągowej Ø200mm (nr arch. 103-4336, nr. inw. B-37942) w ul. Tylniej

- poboru wody we wnioskowanej ilości:

- 5,5 dm³/s dla celów bytowo-gospodarczych,
- 1,5 dm³/s dla działalności gospodarczej.

- poboru wody do celów wewnętrznej ochrony p.poż w maksymalnej ilości 5,0 dm³/s.

Zewnętrzna ochronę p.poż. można będzie realizować w oparciu o hydranty zlokalizowane na miejskiej sieci wodociągowej w ul. Tylniej.

- rozbudowy wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej dla potrzeb planowanej inwestycji w oparciu o istniejące przyłącze kanalizacyjne opisane w pkt b). W celu zapewnienia niezawodności i ciągłości odbioru ścieków wykorzystanie w/w przyłącza dla nowych potrzeb posesji będzie możliwe pod warunkiem sprawdzenia i uzyskania pozytywnej oceny jego stanu technicznego. Powyższe może wykonać ZWiK na wniosek Inwestora.

- odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych w ilości równej ilości pobranej wody w oparciu o istniejące przyłącze kanalizacyjne;

- odprowadzania wód opadowych w maksymalnej ilości 2,0 dm³/s. Pozostałą ilość wód opadowych należy zretencjonować na terenie posesji. W zależności od rodzaju gruntu

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi

XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS: 0000945146

Wysokość kapitału zakładowego: 951.600.000,00 zł

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych dostępna na: www.bip.zwik.lodz.pl w zakładce RODO

1 z 2

NIP: 725 18 61 126

Regon: 472836141

BNP Paribas Bank Polska SA

96 1600 1143 1847 6912 8000 0602

A-.....

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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI

na terenie inwestycji należy zastosować retencję powierzchniową wraz z infiltracją wód do gruntu. W przypadku braku technicznej możliwości zastosowania ww. formy retencji należy przewidzieć budowę urządzeń opóźniających odpływ i zapewniających możliwie największy stopień infiltracji wód opadowych do gruntu.

2. W przypadku gdy przepustowość, stan techniczny lub lokalizacja istniejącego przyłącza kanalizacyjnego nie będzie zezwalać na jego wykorzystanie, istnieje możliwość przebudowy przyłącza (po śladzie lub ze zmienioną lokalizacją) na nowe z włączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej D=0,45m (nr arch. 203-271, nr inw. B-615/51) w ul. Tylnej. W przypadku przebudowy przyłącza kanalizacyjnego (na całej długości) nie jest wymagane sprawdzenie stanu technicznego przyłącza.
3. Jednocześnie informujemy, że z mapy sytuacyjnej wynika, że na wysokości przedmiotowej działki zlokalizowane są dwa przyłącza kanalizacyjne d=0,15m służące do odwodnienia komory ciepłowniczej na terenie dz. nr 97/5 i 96/6. W/w przyłącza nie znajdują się w eksploatacji ZWiK Sp. z o.o. Dla w/w przyłączy obowiązują pasy ochronne o szerokości po 2,5m od osi po obu stronach przewodu. Należy zapoznać się z ograniczeniami zawartymi w wytycznych dot. pasów ochronnych zamieszczonymi na naszej stronie internetowej www.zwik.lodz.pl. Z planu zagospodarowania terenu załączonego do wniosku wynika, że projektowana zabudowa może kolidować z istniejącymi kanałami ciepłowniczymi zlokalizowanymi na terenie dz. nr 97/5. W przypadku podjęcia decyzji o przebudowie/likwidacji przyłączy należy ją prowadzić za zgodą ich właściciela i użytkownika ciepłociągu tj. Veolia Energia S.A. Stanowisko użytkownika należy przedłożyć do ZWiK.

Na likwidację/przebudowę przyłączy wod-kan. opisanych w pkt. a. i b. należy zawrzeć umowę ze ZWiK Sp. z o. o. W tym celu należy złożyć do ZWiK odpowiedni wniosek. Wzory wniosków, wymaganych załączników oraz szczegóły odnośnie procedury zawierania umowy zawarte są na naszej stronie internetowej

Na przebudowę przyłącza wodociągowego oraz rozbudowę istniejącej instalacji kanalizacyjnej lub ewentualną przebudowę przyłącza kanalizacyjnego należy uzyskać od ZWiK Sp. z o.o. zgodę. Do wniosku o wyrażenie zgody należy załączyć wypełnione oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem, dostępne w Biurze Obsługi Klienta (Łódź, ul. Wierzbowa 52) lub na naszej stronie internetowej www.zwik.lodz.pl, a w przypadku osoby korzystającej z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym opis statusu prawnego wnioskodawcy w stosunku do nieruchomości.

Do wniosku należy załączyć plan zabudowy lub szkic sytuacyjny, określający usytuowanie przyłączy w stosunku do istniejących sieci wod. i kan. oraz innych obiektów i sieci uzbrojenia terenu.

p.o. Z-cy Dyrektora
ds. Infrastruktury

Sprawę prowadzi:

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa.IT

Pełnomocnik:

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

Proszę o określenie możliwości technicznych podłączenia nieruchomości nr 7 działka nr 97/5 (obręb S-9) przy ul.

Tylnej w Łodzi do: miejskiej sieci wodociągowej* i kanalizacyjnej* (określić rodzaj kanalizacji) *sanitarnej i*

deszczowej. Woda pobierana będzie do celów*: budowy, prowadzenia gospodarstwa domowego (budownictwo

jednorodzinne/wielorodzinne), prowadzenie działalności gospodarczej z określeniem rodzaju: handel,

gastronomia, biura

Wielkość zapotrzebowania na wodę dla:

- budownictwa wielorodzinnego na cele bytowe 5,5 [dm³/s] i ppoż. 10,0 [dm³/s]
- prowadzonej działalności gospodarczej 1,5 [dm³/s] i ppoż. 5,0 [dm³/s]

Określenie ilości i rodzaju odprowadzanych ścieków: Odprowadzanie ścieków sanitarnych w ilości pobieranej wody (ścieki bytowe)

Załączniki:

1. Szkic lokalizacyjny
2. Pełnomocnictwo

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

Łódź, dn. 16/06/25

czytelny podpis

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

1.4. Oświadczenie Wydziału Edukacji nr DEP-Ed.I.0124.15.2025



URZĄD MIASTA ŁÓDZI

Łódź, dnia 03 lipca 2025 r.
DEP-Ed-I.0124.15.2025

Pełnomocnik

Na podstawie art. 217 § 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 19 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 195), w związku z § 2 ust. 1 pkt 2 Uchwały Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. z późn. zm. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5644, z późn.zm.) zaświadczam, że inwestycja mieszkaniowa w Łodzi (działka nr 97/5 obręb S-9) znajduje się w odległości nie większej niż 1000 m od Szkoły Podstawowej nr 2 w Łodzi przy ul. Henryka Sienkiewicza 137/139, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi

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



Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Macie Państwo prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych, usunięcia danych, wnieśienia sprzeciwu i co innego 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.

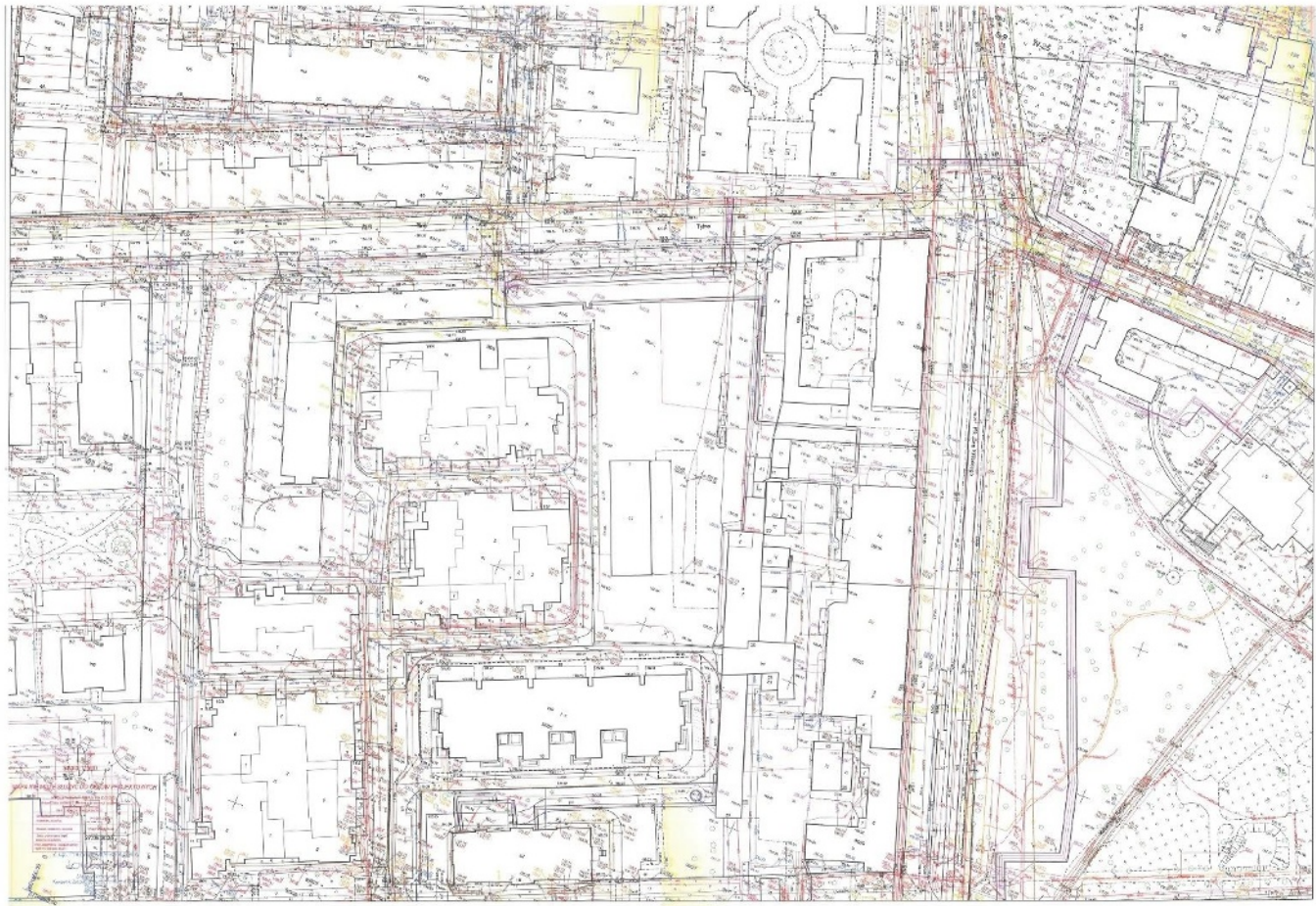
Urząd Miasta Łodzi
Departament Pracy, Edukacji i Kultury
Wydział Edukacji

ul. Krzemieniecka 2a
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

1.5. Mapa zasadnicza nr P.1061.2014.7



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

1.6. Licencja nr ZDT.ZOPG.4I33.5662.2025_1061_CL2

Łódź, 27.08.2025

Licencja nr ZDT.ZOPG.4I33.5662.2025_1061_CL2

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

2. Licencjodawca:

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

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru / obiektu, do którego odnosi się licencja ¹
1	Arkusz mapy zasadniczej w postaci drukowanej	P.1061.2014.7	2025-08-27	W-25, Dz.: 71/2, 77/8,S-9, Dz.: 90/8, 90/9, 90/10, 90/11, 90/12, 90/13, 90/14, 92/2, 92/6, 92/9, 92/10, 92/11, 92/12, 92/13, 92/14, 93/10, 93/11, 93/12, 93/13, 93/14, 93/17, 96/6, 96/9, 97/5, 98/15, 98/20, 98/24, 98/25, 98/26, 98/27, 103/23

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjodawcę do wykorzystania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego²
dla dowolnych potrzeb

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

POUCZENIE

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

¹ Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGIB: jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, daneści ewidencyjne, wykazanie górel map, współrzędnych poligonu.
² Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do treści niniejszej licencji.
³ Licencja wydawiana zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne znowelizowane:
1) niepowołany do identyfikacji umożliwiający weryfikację autentyczności licencji;
2) adres strony internetowej umożliwiający 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) klauzula, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowane licencje nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;

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

11. WIZUALIZACJE

Uwaga: przedstawione wizualizacje prezentują wizję projektową wraz z propozycją wykończenia elewacji możliwą do realizacji na podstawie wnioskowanych parametrów zabudowy. Szczegółowe rozwiązania i detale wykończenia elewacji zostaną uzgodnione i doprecyzowane z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie pozwolenia na budowę.

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



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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI



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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI



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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI



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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI



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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI

Łódź, dnia 15.10.2025 r.

Inwestor:

Pełnomocnik:

ZAŁĄCZNIK NR 9 – OŚWIADCZENIE INWESTORA

Na podstawie art 7, ust 8 pkt 2) ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Dz. U. z 2024 roku, poz. 195 z późn. zm., na dzień złożenia niniejszego oświadczenia nie zachodzi kolizja planowanej inwestycji mieszkaniowej, zlokalizowanej przy ul. Tylnej 7 w Łodzi, pt.:

BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW OBEJMUJĄCEGO 3 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, W TYM 1 Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNEK USŁUGOWY WRAZ Z AGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi PRZY UL. TYLNEJ 7 W ŁODZI

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

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162, 1890 i 2029),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1786, 1720 i 2029),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 979 i 2029),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2023 r. poz. 924, 1489, 1688, 1859 i 2029),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 733 i 1688),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1812 oraz z 2023 r. poz. 1890 i 2029),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1484 oraz z 2023 r. poz. 595, 1688 i 1890),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680, 1688 i 2029),

- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2021 r. poz. 1644 oraz z 2023 r. poz. 1688),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990),
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890),
- 13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1687, 1688 i 2029)

PODPIS INWESTORA

ZAŁĄCZNIK NR 14

POTWIERDZENIE, ŻE OSOBA SPORZĄDZAJĄCA
KONCEPCJĘ URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNĄ:

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

ADRES INWESTYCJI:

UL. TYLNA 7
90-348 ŁÓDŹ

INWESTYCJA MIESZKANIOWA: DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH:
97/5 , OBRĘB S-9

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA: DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH:
FRAGM. DZ. NR EWID. 93/10, DZ. NR EWID. 93/12, FRAGM. DZ. NR EWID. 93/17 , OBRĘB S-9

ZAMAWIAJĄCY:

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KOMISJA KWALIFIKACYJNA
ŁÓDZKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP

Znak sprawy: 1469/LOOKK/2014

Łódź, dnia 12 grudnia 2014 r.

DECYZJA nr 49/LOOKK/2014

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 z późn. zm.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz.1409 z późn. zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)

stwierdza się, że

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE
w specjalności architektonicznej do
projektowania bez ograniczeń**

**Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania
samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:
projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych
i sprawowanie nadzoru autorskiego**

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

Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.



Komisja egzaminacyjna działając w pełnym składzie:

1. Przewodniczący -

2. Zastępca -

3. Sekretarz -

4. Zastępca Sekr.

5. Członek -

6. Członek -

7. Członek -

8. Członek -

9. Członek -

Otrzymują:

1. Wnioskodawca:
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane ,
3. Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP,
4. a/a.



**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

Warszawa, 2015-03-09

DSW/ORZ/600/1946/15
EDW

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 7 i art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267, z późn. zm.),

magister inżynier architekt
uprawniony na mocy decyzji
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP
z dnia 12.12.2014 r., znak sprawy: 1469/LOOKK/2014,
numer: 49/LOOKK/2014
do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie
w specjalności architektonicznej
obejmującej projektowanie
bez ograniczeń
w zakresie określonym w powyższej decyzji

został wpisany
DO CENTRALNEGO REJESTRU OSÓB POSIADAJĄCYCH UPRAWNIENIA BUDOWLANE
pod pozycją 1848/15/U/C

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony, zgodnie z art. 107 § 4 Kpa, nie wymaga uzasadnienia.

Strona może wystąpić na podstawie art. 127 § 3 Kpa z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

Ostateczna decyzja o wpisie do centralnego rejestru, o którym mowa w art. 88 a ust. 1 pkt 3 lit. a Prawa budowlanego, stanowi podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Ponadto z uwagi, iż niniejsza decyzja uwzględnia w całości żądanie strony, na podstawie art. 130 § 4 Kpa, podlega wykonaniu przed upływem terminu do wystąpienia strony z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Otrzymują:

2. Okręgowa Izba Architektów RP
3. a/a





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **49/LOOKK/2014**, jest wpisany na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LO-0870**.

Członek czynny od: 08-04-2015 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 08-07-2025 r. Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-01-2026 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LO-0870-ACY5-8AA4-17Y5-B993

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 Okręgową Izbą Architektów RP.

Łódź, dnia 11.06.2025

PEŁNOMOCNICTWO

Ja, niżej podpisany/a udzielam pełnomocnictwa ogólnego
legitymującemu się dowodem osobistym o nr wydanym przez
do występowania w moim imieniu, w tym do składania wszelkich wystąpień, oświadczeń oraz
wniosków, z wyłączeniem majątkowych, przed organami administracji, urzędami, osobami fizycznymi
i prawnymi we wszystkich sprawach związanych z uzyskaniem niezbędnych dokumentów związanych
z wykonaniem dokumentacji projektowej dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Tylnej 7 w Łodzi na
działce o nr ewid. nr 97/5 w obrębie S-9.

Pełnomocnik, nie jest upoważniony do udzielania dalszych pełnomocnictw.

Potwierdzenie realizacji transakcji

Typ transakcji	Przelew krajowy, wychodzący
Stan transakcji	Zaksięgowane
Strona transakcji	Obciążenie
Data i godzina wygenerowania	2025-06-13 11:50:36
Data i godzina księgowania	2025-06-13 11:50:23
System	Elixir

Dane zlecniodawcy

Nazwa i adres

Rachunek

Dane beneficjenta

Nazwa i adres

URZĄD MIASTA ŁODZI

Rachunek

50124010371111001109250073

Szczegóły

Kwota **17,00**

Waluta **PLN**

Tytułem **OPLATA ZA PEŁNOMOCNICTWO**

Dodatkowe referencje Klienta
mCN **2222229555**

Referencje banku **BR25164203005602**

Identyfikator banku **209841028742623.010001**

Data sporządzenia dokumentu na elektronicznym nośniku informacji: 13.06.2025

Dokument związany z czynnością bankową, sporządzony na elektronicznym nośniku informacji na podstawie art. 7 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity: Dz.U.02.72.665 z późn. zm.). Nie wymaga podpisu ani stempla.