

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:

A. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej **

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz przebudowa i zmiana sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną budynków dawnej wozowni i stajni zespołu fabryki Biedermanna zlokalizowana przy ul. Kilińskiego 3a w Łodzi.

Teren inwestycji nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Studium określa ten teren jako „wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie”, mające pełnić rolę dzielnicy mieszkalno-usługowej.

Teren inwestycji to poprodukcyjna przestrzeń zespołu fabrycznego Roberta Biedermanna, z historyczną zabudową w części południowej obszaru – wozownią oraz stajniami, sąsiadującymi z zabytkowym magazynem fabrycznym przy ulicy Kilińskiego (poza obszarem opracowania). Same zabudowania fabryczne w części północnej są oznaczone wtórnymi nawarstwieniami oraz znacznym zdegradowaniem, co powoduje ich negatywny wpływ na okalającą przestrzeń, stanowiąc niedostępną dla mieszkańców przestrzeń w atrakcyjnej części miasta.

Obszar opracowania stanowi narożnik kwartału o znacznej ekspozycji, tworzonej przez rozległy Park Staromiejski. Jest on jednym z niewielu łódzkich parków o silnej, wielkomiejskiej oprawie architektonicznej, posiadającym jednak wyrwy w postaci dziur w zabudowie – sukcesywnie uzupełnianej w ostatnich latach m.in. dzięki inwestycjom Manu Park czy Ogrodowa Office. Przedmiotowy projekt wpisuje się w ten trend, zwiększając atrakcyjność południowo-wschodniej części parku, domykając urbanistycznie kwartał oraz podnosząc rangę skrzyżowania – obecnie nieposiadającego żadnego narożnika.

Założeniem projektu było stworzenie wysokiej jakości zabudowy śródmiejskiej, wykorzystującej walory otoczenia oraz zapewniającej atrakcyjną przestrzeń dla samych mieszkańców. Forma obiektu z wycofującymi się względem ulic przewyższeniami pozwala z perspektywy człowieka na zachowanie proporcji okolicznej zabudowy. Projektowany budynek respektuje wysokość okalającej zabudowy zakrywając istniejące ślepe ściany oraz stanowi ciągłe przedłużenie pierzei ulic Kilińskiego oraz Północnej. Przewyższenia zlokalizowano we wnętrzu kwartału, aby nie wpływały na odbiór założenia z poziomu ulicy.

Bogaty wachlarz usług, miejsc pracy, rekreacji oraz dobre skomunikowanie stanowi o atrakcyjności przedmiotowego terenu pod kątem inwestycji mieszkaniowej. Uwolnienie przestrzeni poprodukcyjnej wzbogaca ofertę mieszkalną centrum dla różnych grup odbiorców, co wpisuje się w strategię miasta Łodzi pod kątem przeciwdziałaniu problemowi suburbanizacji.

Działki inwestora

na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 3a, 91-421 Łódź

nr działki/działek 187, 160/8 obręb B-48

nr księgi wieczystej

Dz. nr: 187 KW:

Dz. nr: 160/8 KW:

B. Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej **

Przebudowa sieci i instalacji podziemnych, projektowane przyłącza

nr działki/działek nr księgi wieczystej

fragm. dz. nr: 157/5 (B-48) KW:

dz. nr: 159/2 (B-48) KW:

fragm. dz. nr: 159/3 (B-48) KW:

fragm. dz. nr: 178 (S-1) KW:

fragm. dz. nr: 179 (S-1) KW:

fragm. dz. nr: 180/1 (S-1) KW:

fragm. dz. nr: 420/30 (B-47) KW:

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

2.1. - **ZALĄCZNIK 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: 16 000 m²

maksymalna: 18 800 m²

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: 183

maksymalna: 345

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

W budynku przewidziano przestrzeń usługową o charakterze miastotwórczym w przyziemiu budynku od strony przestrzeni publicznych, o łącznej powierzchni od 940 m² do 3000 m², co stanowi minimalnie 5% i maksymalnie 18,75 % powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z art. 3.

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

Na terenie inwestycji znajdują budynki pofabryczne hala kryta dachem szedowym, hala w kształcie litery L przylegająca do wschodniej granicy działki. Od strony Kilińskiego znajduje się jednokondygnacyjny lokal usługowy. W południowej i zachodniej granicy terenu opracowania ulokowane są budynki dawnej wozowni i stajni zespołu fabryki Biedermanna, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Maksymalna wysokość budynków – dwie kondygnacje. Wysokość najwyższej hali – około 13 m. Zjazd na teren inwestycji jest możliwy z ulicy Kilińskiego oraz Północnej.

Teren jest ogrodzony (ogrodzenie w formie pozostałości po wyburzonym budynku w pierzei ul. Kilińskiego). Teren inwestycji częściowo utwardzony, pełniący rolę parkingowo-komunikacyjną. Nieliczna zieleń wysoka, głównie w formie zadrzewień iglastych.

Zespół budynków (poza budynkami ujętymi w GEZ) przeznaczony do wyburzenia na podstawie oddzielnego opracowania. Zagospodarowanie terenu przeznaczone do zmiany, ze względu na planowaną budowę parkingu podziemnego.

Przewiduje się budowę budynku o maksymalnie dziewięciu kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej pełniącej rolę parkingu.

Projektowany budynek umiejscowiony będzie w granicy działek od strony przestrzeni publicznych, natomiast odsunięty od granic wewnątrz kwartału (poza istniejącymi budynkami ujętymi w GEZ). W ramach inwestycji powstaną dwa podwórza z nowymi utwardzeniami (w tym droga pożarowa zlokalizowana wewnątrz założenia), terenami zielonymi, małą architekturą oraz przestrzeniami rekreacyjnymi. Nie przewiduje się budowy naziemnych miejsc postojowych.

Orientacyjny bilans terenu w zakresie powierzchni utwardzonych, zielonych oraz powierzchni zabudowy przedstawiono w załączniku 8.

Uzbrojenie terenu

Szczegóły w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

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

Na terenie inwestycji istnieją sieci wodne, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz ciepłownicze. Ze względu na zakres inwestycji obejmujący m.in. budowę parkingu podziemnego przewiduje częściowe usunięcie instalacji zewnętrznych na terenie inwestycji lub ich przebudowę.

1. Instalacja wody

Do budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową woda będzie dostarczana za pośrednictwem przebudowanego przyłącza wodociągowego oraz projektowanych instalacji na terenie działek objętych wnioskiem. Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.2472.2024.AK2 z dn. 22.10.2024 r.

2. Instalacja sanitarna

Ścieki bytowe z projektowanego budynku będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej. Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.2472.2024.AK2 z dn. 22.10.2024 r.

3. Instalacja wody deszczowej

Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynku oraz z terenu objętego inwestycją mieszkaniową projektuje się poprzez przyłącze do kanalizacji ogólnospławnej oraz układu wewnętrznej instalacji zlokalizowanej na zewnątrz budynku (na terenie komunikacji) z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej miejskiej. Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.2472.2024.AK2 z dn. 22.10.2024 r.

4. Instalacja C.O.

Ogrzewanie budynku mieszkalno-usługowego zostanie zapewnione w oparciu o budowę projektowanego przyłącza ciepłowniczego oraz budowę nowej instalacji CO na nieruchomości. Dla inwestycji wydano promesę potwierdzającą możliwość podłączenia do Ciepła Systemowego nr VECPI/HRSR/MKO/2024 z dn. 26.05.2025 r. przez Veolia Energia Łódź S.A.

5. Instalacja elektroenergetyczna

Budynek zostanie zaopatrzony w energię energetyczną w oparciu o budowę projektowanego przyłącza elektroenergetycznego oraz budowę nowej instalacji elektroenergetycznej na nieruchomości. Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź dn. 08.10.2024 r. nr 24-D7/WZD/00517/HM.

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 o szacowanej ilości 5 dm³/s do celów gospodarczo-bytowych oraz 10 dm³/s do celów wewnętrznej ochrony przeciwpożarowej (dokładna wartość zostanie określona na etapie projektu budowlanego i docelowych warunków przyłączeniowych)

☐ z ujęcia własnego nie dotyczy

☐ ścieki do kanalizacji miejskiejw ilości równej ilości pobieranej wody oraz max 10 dm³/s wód opadowych

☐ do zbiorników bezodpływowych (szambo)nie dotyczy

☐ do oczyszczalni na terenie inwestycjinie dotyczy

☐ gaz do celów bytowychnie dotyczy

☐ do celów grzewczychnie dotyczy

☐ ciepło z sieci miejskiej o szacowanej mocy przyłączeniowej 1707,5 kW (dokładna wartość zostanie określona na etapie projektu budowlanego i docelowych warunków przyłączeniowych)

☐ z własnego źródła ciepłanie dotyczy

☐ energia elektryczna z sieci miejskiej o szacowanej mocy przyłączeniowej 1200kW (dokładna wartość zostanie określona na etapie projektu budowlanego i docelowych warunków przyłączeniowych)

☐ inne media

☐ sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów

Wody opadowe będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej zgodnie z promesą potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.2472.2024.AK2 z dn. 22.10.2024 r.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej zgodnie z promesą potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.2472.2024.AK2 z dn. 22.10.2024 r.

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 art. 10 ustawy z dnia 25 lipca 2025r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (DZ.U. z 2025 r. poz. 1077) na podstawie uchwały nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10.X.2018 roku w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi oraz uchwały ją zmieniające z dn. 27.12.2028r. 02.12.2020r., 15.03.2023r. oraz 17.01.2024r. dotyczącej pozostałej części Strefy Wielkomiejskiej.

Liczbę miejsc postojowych wymaganych ze względu występowanie funkcji usługowej na zgodnie z uchwałą nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10.X.2018 roku w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi oraz uchwały ją zmieniające z dn. 27.12.2028r. 02.12.2020r., 15.03.2023r. oraz 17.01.2024r. dotyczącej pozostałej części Strefy Wielkomiejskiej.

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

Łączna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w garażu w bryle budynku:

- *na lokal mieszkalny przyjmuje się co najmniej 1 MP, co przekłada się na minimum 183 MP, przy minimalnej liczbie mieszkań wynoszącej 183 oraz maksimum 345 MP przy maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 345.*
- *na budynek mieszkalny jednorodzinny (w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne) - nie dotyczy*
- *na każde rozpoczęte 100 m² pow. całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą - nie dotyczy*
- *na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową: 1,5MP, co przekłada się na minimum 15 MP przy minimalnej powierzchni usługowej w budynku – 940 m² oraz maksymalnie 45 MP przy maksymalnej powierzchni usługowej w budynku tj. 3000 m².*

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

Sposób zagospodarowania terenu:

Przewiduje się budowę parkingu podziemnego pod większością przedmiotowego terenu inwestycji, z uwzględnieniem buforu dla budynków ujętych w GEZ. Parking pokrywa zapotrzebowanie na wymaganą ilość MP.

Projektowany budynek mieszkaniowo-usługowy będzie od strony północno-wschodniej usytuowany w granicy działki tworząc dwa narożne skrzydła w pierzei ulic Północnej i Kilińskiego, które wraz z dwoma skrzydłami prostopadłymi (jedno biegnące wzdłuż granicy wschodniej w oddaleniu min. 12m od budynków istniejących przy granicy działki, drugie biegnące wzdłuż ściany szczytowej budynku położonego na działce nr 160/6) tworzą dziedziniec wewnętrzny z dostępem kołowym jedynie na potrzeby drogi przeciwpożarowej dla służb. Od strony południowej zaprojektowano część budynku w kształcie litery L

przylegającą do projektowanej zabudowy z dziedzińcem oraz do budynków istniejących znajdujących się na terenie inwestycji.

Wejścia do klatek schodowych dostępne z wnętrza dziedzińców. Z ulicy Północnej (dz. nr 420/30, obręb B-47) dostępny zjazd do parkingu podziemnego. Drugi zjazd z ulicy Kilińskiego (dz. nr 159/2, 159/3, obręb B-48) do celów ochrony przeciwpożarowej oraz do celów gospodarczych. Dostęp do lokali usługowych bezpośrednio z ul. Północnej oraz ul. Kilińskiego.

Zachowany zostanie istniejący poziom gruntu oraz spadki terenu. Na dwóch dziedzińcach planuje się stworzenie przestrzeni rekreacyjnych dla mieszkańców. Projektowana powierzchnia biologicznie czynna wynosi od 12,5 % do 30 % powierzchni inwestycji.

Rozwiązanie techniczne umożliwiające zbliżenie do kanału ogólnospławnego w ul. Północnej będzie uzgodnione z gestorem sieci na etapie projektu budowlanego

Charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:

Bryła budynku ma złożoną formę o licznych uskokach i różnicach wysokości. Ich wspólną cechą jest chęć optycznego obniżenia budynku odbieranego z poziomu człowieka idącego lub jadącego ulicą. Liczne wycofania sprawiają, że bryła budynku od strony przestrzeni publicznej wydaje się lżejsza i niższa w odbiorze.

W miejscach styku z istniejącą zabudową pierzejową przy ulicy Kilińskiego i Północnej dostosowano wysokość projektowanego budynku. Przewyższenia znajdują się w oddaleniu od pierzei ulicy, aby jak najmniej ingerować we wzgląd w budynki historyczne wchodzące w skład dawnego zespołu fabryki Biedermanna. Budynek od strony ul. Kilińskiego w pierzei ulicy ma 5-6 kondygnacji. Przewyższenia znajdują w wycofaniu względem ulicy. Narożnik ulic Północnej i Kilińskiego podkreślono ponadnormatywną wysokością ostatniej kondygnacji budynku. W parterze wywołano podcienie, które podkreślają wielkomiejski charakter budynku. Najwyższe części budynku znajdują się wewnątrz kwartału.

w tym:

a) przeznaczenie budynku/ budynków:

budynek mieszkaniowo-usługowy

b) parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji- 12986 m²
- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej/powierzchnia działek należących do inwestora (dz. nr ewid. 187, 160/8, obręb B-48) – 9253 m²
- powierzchnia fragmentów działek, na których realizowane będą inwestycje towarzyszące - 3733 m²

z podziałem na:

- powierzchnię zabudowy - minimalnie 3702 m², maksymalnie 6477 m², co stanowi od 40% do 70% **powierzchni działek inwestora**, w tym:
 - o pow. Istniejąca 652m² (7%)
 - o pow. projektowana min. 3054 m², max. 5829m² (33%-63%)
- Powierzchnie utwardzone na działkach, na której zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa – 187, 160/8, obręb B-48 – minimalnie 925 m², a maksymalnie 3701 m², co stanowi od 10% do 40% **powierzchni działek inwestora**
- Powierzchnie utwardzone na fragmentach działek, na których zlokalizowana jest jedynie inwestycja towarzysząca polegająca na realizacji przyłączy do budynków i przebudowie infrastruktury technicznej – cz. dz. nr 180/1, 179, 178 – obręb S-1, cz. dz. nr.157/5, 159/2, 159/3 – obręb B-48 – bez zmian

- powierzchnie biologicznie czynną* - *minimalnie 1157 m², maksymalnie 2776 m², co stanowi min. 12,5% do 30% **powierzchni działek inwestora.***

*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.

- wysokość zabudowy- max. 29 m
- liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem) – max. 9 kondygnacji nadziemnych
- liczba kondygnacji podziemnych - max. 1 kondygnacja podziemna
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych - **płaski**
- kubatura - max. 130 000 m³ **dla części nadziemnej**
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) min. 940 m², max. 3000 m²
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia **min. 198**, max. 390 (powierzchnia **zależy od wybranego systemu parkingowego i ilości mieszkań przy zachowaniu minimalnych współczynników miejsc postojowych. Zapewnienie maksymalnej ilości miejsc postojowych jest możliwe przy zastosowaniu systemu parkingowego na najniższej kondygnacji podziemnej typu park-lift. Wszystkie projektowane miejsca postojowe będą dostępne niezależnie**)

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

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

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

Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839) oraz rozporządzenia z dnia 10 sierpnia 2023r. zmieniającego rozporządzenie ((Dz. U. 2023 poz. 1724) projektowana inwestycja nie jest klasyfikowana jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt. 58 lit. b – garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,*
- 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.*

Powierzchnia garaży, parkingów samochodowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą będzie wynosiła wynosi maksymalnie 9 900 m², zatem mniej niż 10 000m² , stąd inwestycja nie jest klasyfikowana jako inwestycja mogąca 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 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. Teren inwestycji znajduje się zgodnie z SUIKZP na obszarze zabudowy śródmiejskiej, zatem powierzchnia 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

Dz. nr: 187 KW:

Dz. nr: 160/8 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:

projektowane przyłącza, Rozwiązanie techniczne umożliwiające zbliżenie do kanału

ogólnospławnego

nr działki/działek nr księgi wieczystej

fragm. dz. nr: 157/5 (B-48) KW:

dz. nr: 159/2 (B-48) KW:

fragm. dz. nr: 159/3 (B-48) KW:

fragm. dz. nr: 178 (S-1) KW:

fragm. dz. nr: 179 (S-1) KW:

fragm. dz. nr: 180/1 (S-1) KW:

fragm. dz. nr: 420/30 (B-47) KW:

2.11. - **ZALĄCZNIK 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:

nie dotyczy

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 wyrysu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczącego inwestycji:

Działki znajdujące się w zakresie inwestycji są objęte ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi- Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. Działki o numerach ewidencyjnych 187 oraz 160/8 (obręb B-48) znajdują się w jednostce planistycznej oznaczonej jako W2a - tereny zabudowy wielorodzinnej, usługowej.

USTALENIA STUDIUM DLA TERENU W2a	ZGODNOŚĆ / SPRZECZNOŚĆ
FUNKCJA	
CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI: Obszar położony centralnie, istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej. Wyróżnia się zróżnicowaną strukturą przestrzenną - układy zwarte, pierzejowe, zespoły zabudowy wolnostojącej (np. przemysłowe), obiekty wolnostojące (np. wille) DOPUSZCZALNE: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMI: 1. Produkcja bazująca na nowych, wysokospecjalistycznych technologiach z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, kształtowana w sposób niekolidujący z zabudową mieszkaniową. 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - jako enklawy alternatywnego sposobu zamieszkania w śródmieściu - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu. 3. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² we wskazanych na rysunku 18 i na załączniku nr 13 do uchwały lokalizacjach.	Zgodność z SUIKZP
STRUKTURA PRZESTRZENNA	
1. Uzupełnianie historycznej kompozycji przestrzennej, w szczególności uzupełnianie zabudowy w pierzejach i narożnikach, a w zespołach zabudowy innych niż w układzie pierzejowym (przemysłowe, mieszkalne) -zgodnie z zasadami zespołu. 2. Zachowanie: ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta. 3. Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów. 4. Przekształcanie istniejących placów i skwerów na przestrzenie przyjazne mieszkańcom poprzez: zwiększanie udziału zieleni, podnoszenie jakości nawierzchni, mebli miejskich, małej architektury, wzmocnienie funkcji społecznych, a w szczególności przywrócenie placom historycznym ich funkcji w strukturze przestrzennej i życiu społecznym.	Zgodność z SUIKZP
KSZTAŁTOWANIE ZIELENI	
1.Zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż: 500 m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub 400 m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha lub 200 m do terenu zieleni urządzonej o powierzchni nie mniejszej niż 0,1 ha. 2.Zwiększanie udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów, w pasach drogowych.	Zgodność z SUIKZP

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW	
Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% Intensywność zabudowy- maksimum 3,0 (brutto do całości terenu)	powierzchnia biologicznie czynna od 12,5% do 30% intensywność zabudowy brutto ok. 1,29, z uwzględnieniem projektowanego budynku 1,36 Zgodność z SUIKZP
WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY	
1.Maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów - w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, jednak nie wyżej niż 21 m, z dopuszczeniem przewyższeń: w narożnikach ulic lub ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 25 m, w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m - nie wyżej niż 25 m, w pierzejach korytarzy drogowych o szerokości powyżej 25 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 25 m. 2.Maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów - nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach. 3.Zalecenie ustalenia w MPZP minimalnej wysokości zabudowy od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej.	Wysokość zabudowy w pierzei ulicy maksymalnie 25m Wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów maksymalnie 29m <u>Sprzeczność z SUIKZP</u>
KSZTAŁTOWANIE ARCHITEKTONICZNE NOWEJ ZABUDOWY	
1.Zalecenie artykulacji elewacji od strony przestrzeni publicznych: podziały wertykalne - odzwierciedlające szerokości działek historycznych, a w przypadku ich nieczytelności - oparte na zasadach historycznego podziału na działki śródmiejskie, podziały horyzontalne - jako wyodrębnienie kondygnacji parteru. 2.Zalecenie ustalenia w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej.	Zgodność z SUIKZP
KOMUNIKACJA	
Uspokajanie ruchu poprzez: priorytet komunikacji pieszej, rowerowej i zbiorowej, ograniczanie ruchu samochodowego, dążenie do powiększania powierzchni przeznaczonej do ruchu pieszego.	Zgodność z SUIKZP
POLITYKA PARKINGOWA	
1.Dla obsługi zabudowy istniejącej - brak konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - konieczność stosowania wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb - stosowania rozwiązań systemowych w postaci np. zbiorczych garaży wielostanowiskowych.	Zgodność z SUIKZP

- | | |
|--|--|
| <p>2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.</p> <p>3. Określenie w mpzp minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów.</p> | |
|--|--|

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

W punkcie 3 zmienia art. 5 ust. 4 pierwotnej ustawy:
„w art. 5 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów:

1. które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, **a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane**;
2. na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
3. na których jest zlokalizowany budynek biurowy.”;

Teren będący przedmiotem opracowania znajduje się na obszarze dawnego zespołu fabrycznego Biedermanna. Większość działki wypełnia niepełniąca dziś żadnej funkcji hala szedowa oraz budynek o cechach fabrycznych w kształcie litery L przylegający do wschodniej granicy działki. W południowej i zachodniej granicy terenu opracowania ulokowane są budynki dawnej wozowni i stajni, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Opisywane budynki są widoczne na poniższej mapie.



Fragment mapy Jasińskiego z 1917 r.

W załącznikach formalnych dołączonych do wniosku przedkładamy oświadczenie właściciela działek potwierdzające, że aktualnie na terenie inwestycji nie jest prowadzona działalność o funkcji produkcyjnej.

W Ustawie z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) w art. 45 pkt. 2 uchyla się ust. 4 art. 5 pierwotnej ustawy. Jednak w art. 70 pkt. 2 ustawodawca zaznacza, że:
Art. 70.

1. Dotychczasowe uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, zachowują moc i mogą być zmieniane.

2. Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a–4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.”

W związku z powyższym, ponieważ w przeszłości teren inwestycji był wykorzystywany jako teren produkcyjny, a obecnie funkcja ta nie jest realizowana, mając na uwadze, że plan ogólny Miasta Łodzi jeszcze nie wszedł w życie, projektowana inwestycja nie musi być zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.

Przedłożony projekt inwestycji jest niezgodny ze Studium w zakresie wysokości projektowanych budynków.

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

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

- Uchwała nr LXXVI/2076/18 z dnia 0.10.2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- Uchwała nr III/59/18 z dnia 27.12.2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- Uchwała nr XXXIII/1093/20 z dnia 02.12.2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- Uchwała nr LXXIII/2191/23 z dnia 15.03.2023r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi.
- Uchwała nr LXXXVI/2608/24 z dnia 17.01.2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi.

Art. 17.1. Inwestycja ma zapewnić:

1. dostęp bezpośredni do drogi publicznej: ulicy Kilińskiego, działka nr 159/2 oraz ulicy Północnej, działka nr 420/30 – z obydwu ulic działka posiada istniejące zjazdy.
2. dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacji na podstawie promesy potwierdzającej możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.2472.2024.AK2 z dn. 22.10.2024;
3. dostęp do sieci elektroenergetycznej na podstawie wydanej promesy potwierdzającej możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu przez PGE Dystrybucja S.A. dn. 08.10.2024r. nr 24-D7/WZD/00517/HM;
4. dostęp do sieci ciepłowniczej na podstawie wydanej promesy potwierdzającej możliwość podłączenia do Ciepła Systemowego nr VECF/HRSR/MKO/2024 dn. 22.10.2024r. przez Veolia Energia Łódź S.A.

Art. 17.2

Odległość inwestycji mieszkaniowej od:

1. przystanku komunikacji zbiorowej, miejskiej:
przystanek komunikacji Północna / Kilińskiego – 10m (nie więcej niż 500m)

2. najbliższej szkoły podstawowej nr 175 przy ul. Pomorskiej 27 - około 250 m (nie więcej niż 1000m) nowi uczniowie w liczbie dzieci stanowiących nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców (maksymalnie 672) czyli maksymalnie 46 dzieci.

Art. 17.3 – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi:

Spełnienie wymogu określonego w ustawie art. 17 ustęp 2 pkt. 2 potwierdził Prezydent Miasta Łodzi zaświadczeniem znak: DEP-Ed-I.0124.6.2024 z dnia 05.11.2024 r.

Art.17.4 – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi

Najbliższy teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – Park Staromiejski - około 50 m (nie więcej niż 1000 m, o powierzchni około 170 000m² (minimalna powierzchnia parku 2688 m² stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców – maksymalnie 672 oraz wskaźnika wynoszącego 4m²)

Art. 17.4b pkt. 2 – inwestycja mieszkaniowa znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej, zatem zwolniona jest z obowiązku zapewnienia minimalnego ogólnodostępnego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

Art. 17.4d.

1. Na projektowanym terenie inwestycji udział powierzchni biologicznie czynnej określa się w przedziale 12,5-30% (minimum 12,5% powierzchni inwestycji mieszkaniowej)
2. Liczba miejsc postojowych min. 198, max. 390. Ilość miejsc postojowych jest zależna od liczby mieszkań i przyjmuje się 1 MP dla 1 mieszkania oraz powierzchni użytkowej części inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową w wymiarze 1,5MP na każde rozpoczęte 100 m²

Art.17.7– spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi

Projektowany budynek – maksymalnie 9 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość 29 m – przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust.3 Uchwały Rady Miejskiej LXXVI/2076/18 w Łodzi z dnia 10 października 2018 r.

Wysokość projektowanego budynku ustalono na podstawie ust. 4 wyżej wymienionej Uchwały w odniesieniu do wysokości budynków mieszkalnych w istniejącej zabudowie zlokalizowanych w odległości nie większej niż 250m:

- budynek mieszkalny- ul. Wolborska 3 - do 11 kondygnacji, wysokość około 33,5 m - w odległości około 160 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	<i>nie dotyczy</i>
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

ZALĄCZNIK NR 10	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 (specustawy).	Nie dotyczy
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.

Ileokroć 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

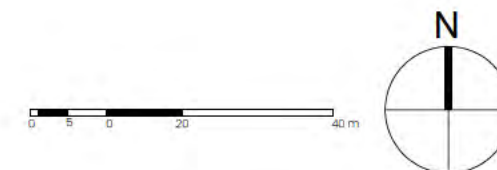
w celu usprawnienia procesu komunikacji z inwestorem/pelnomocnikiem inwestora.

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





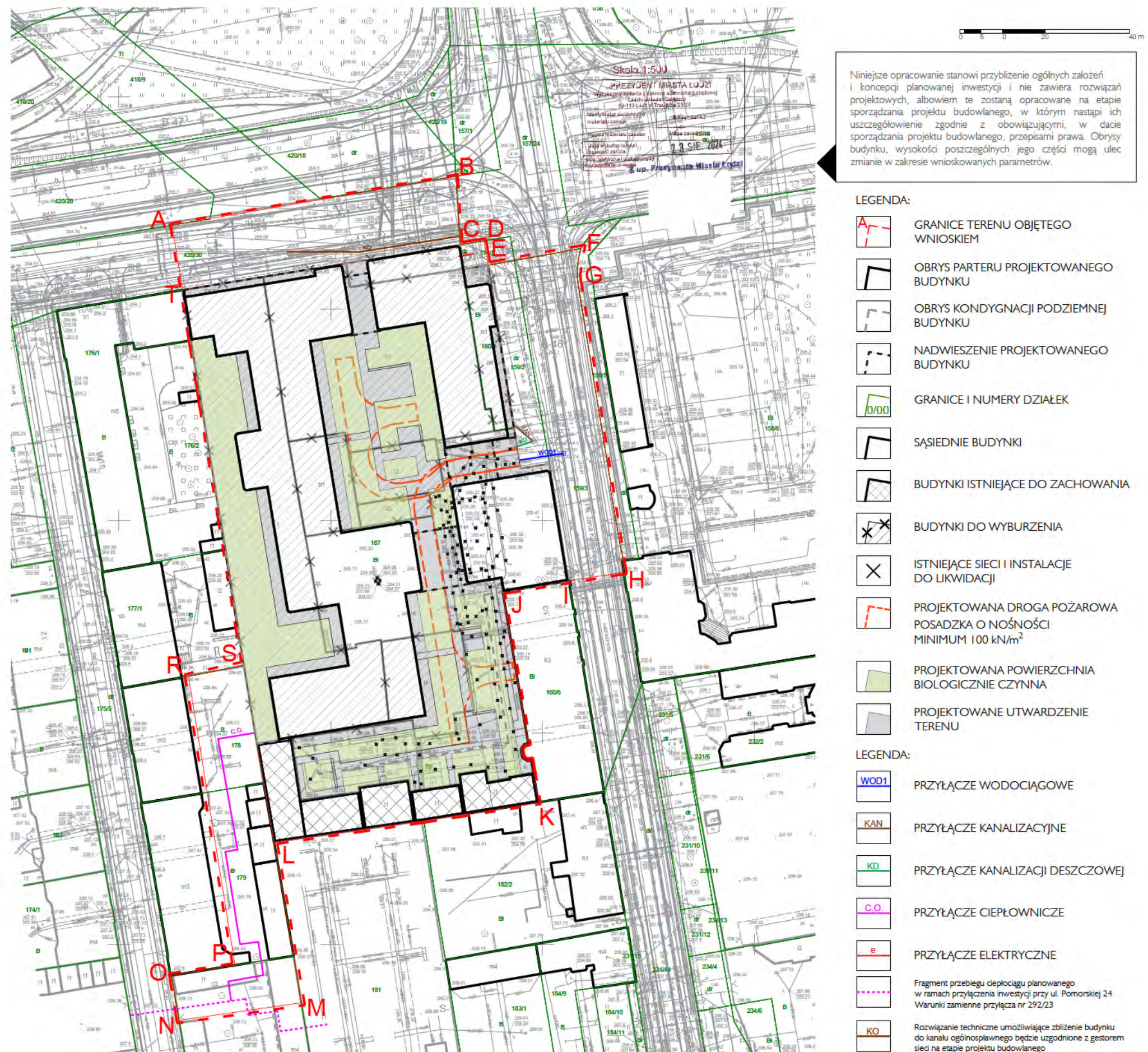
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Obrisy budynku, wysokości poszczególnych jego części mogą ulec zmianie w zakresie wnioskowanych parametrów.

LEGENDA:

-  GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
-  ZAKRES CZĘŚCI A- INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
-  ZAKRES CZĘŚCI B- INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
-  OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU
-  GRANICE I NUMERY DZIAŁEK

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM, SKALA 1:1000

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁÓDZI



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

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSUBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A 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. Obrisy budynku, wysokości poszczególnych jego części mogą ulec zmianie w zakresie wnioskowanych parametrów.

LEGENDA:

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- OBRYŚ PARTERU PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
- OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ BUDYNKU
- NADWIESZENIE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK
- SĄSIEDNIE BUDYNKI
- BUDYNKI ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA
- ISTNIEJĄCE SIECI I INSTALACJE DO LIKWIDACJI

LEGENDA:

- PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
- PRZYŁĄCZE KANALIZACYJNE
- PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE
- PRZYŁĄCZE ELEKTRYCZNE
- Fragment przebiegu ciepłociągu planowanego w ramach przyłączenia inwestycji przy ul. Pomorskiej 24. Warunki ziemne przyłącza nr 292/23
- Rozwiązanie techniczne umożliwiające zbliżenie budynku do kanału ogólnospławnego będzie uzgodnione z gestorem sieci na etapie projektu budowlanego

ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI Z UZBROJENIEM TERENU, SKALA 1:1000

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁÓDZI

JEDNOSTKA FUNKCJONALNO
- PRZESTRZENNA:
WIELOFUNKCYJNE KWARTAŁY
ŚRÓDMIEJSKIE II



1. Przekształcanie historycznej struktury przestrzennej w kierunku jej porządkowania i uzupełniania.

2. Poprawa jakości życia poprzez:
 - poprawę jakości zamieszkania,
 - poprawę jakości środowiska przyrodniczego.
3. Ochrona krajobrazu kulturowego struktury wielkomiejskiej miasta XIX-wiecznego.
4. Poprawa dostępności komunikacyjnej i uspokojenie ruchu.
5. Zwiększenie dostępności do terenów przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni urządzonej, placów).

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH

DOPUSZCZALNE

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej

DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAM

1. Produkcja bazująca na nowych, wysokospecjalistycznych technologiach z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, kształtowana w sposób niekolidujący z zabudową mieszkaniową.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jako enklawy alternatywnego sposobu zamieszkania w śródmieściu – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.
3. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² we wskazanych na rysunku 18 i na załączniku nr 13 do uchwały lokalizacjach.

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

SYMBOL

STRUKTURA PRZESTRZENNA

1. Uzupełnianie historycznej kompozycji przestrzennej, w szczególności uzupełnianie zabudowy w pierzejach i narożnikach, a w zespołach zabudowy innych niż w układzie pierzejowym (przemysłowe, mieszkalne) – zgodnie z zasadami zespołu.
2. Zachowanie: ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta.
3. Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartalowych służących:
 - poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej,
 - zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej,
 - urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów.
4. Przekształcanie istniejących placów i skwerów na przestrzenie przyjazne mieszkańcom poprzez: zwiększanie udziału zieleni, podnoszenie jakości nawierzchni, mebli miejskich, małej architektury, wzmocnienie funkcji społecznych, a w szczególności przywrócenie placom historycznym ich funkcji w strukturze przestrzennej i życiu społecznym.

KSZTAŁTOWANIE ZIELENI

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

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

powierzchnia biologicznie czynna	minimum 5%
intensywność zabudowy	maksimum 3,0 (brutto do całości terenu)

WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY

1. Maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów – w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, jednak nie wyżej niż 21 m, z dopuszczeniem przewyższeń:
- w narożnikach ulic lub ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 25 m,
 - w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyżej niż 21 m – nie wyżej niż 25 m,
 - w pierzejach korytarzy drogowych o szerokości powyżej 25 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 25 m.
2. Maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów – nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach.
3. Zalecenie ustalenia w mpzp minimalnej wysokości zabudowy od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej.

KSZTAŁTOWANIE ARCHITEKTONICZNE NOWEJ ZABUDOWY

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

KOMUNIKACJA

Uspokajanie ruchu poprzez:

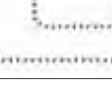
- ograniczanie ruchu samochodowego,
- dążenie do powiększania powierzchni przeznaczanej do ruchu pieszego.

POLITYKA PARKINGOWA

1. Dla obsługi zabudowy istniejącej – brak konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania – konieczność stosowania wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb - stosowania rozwiązań systemowych w postaci np. zbiorczych garaży wielostanowiskowych.
2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.
3. Określenie w mpzp minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów.

DZIAŁANIA OPERACYJNE

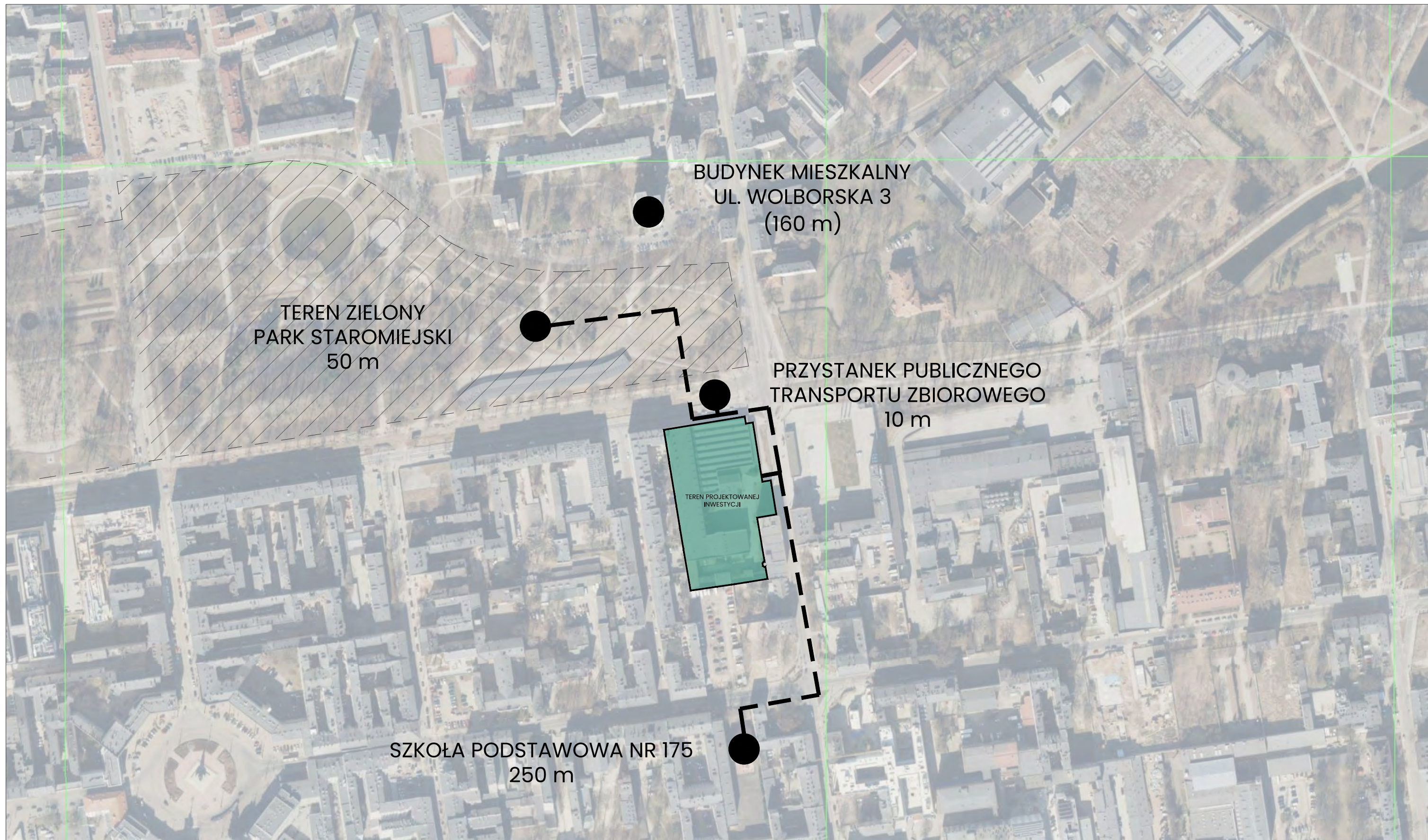
Jednostki zawierające się w Strefie Wielkomiejskiej są kluczowe z punktu widzenia tożsamości miasta i planowania jego rozwoju, stanowią obszar priorytetowy i wymagają intensyfikacji miejskich działań operacyjnych.



ELEMENTY SZCZEGÓLNE WYSTĘPIAJĄCE NA ORSZARZE JEDNOSTKI

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW
DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI



POTWIERDZENIE ODLEGŁOŚCI ZAWARTYCH W LOKALNYCH STANDARDACH URBANISTYCZNYCH

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ
WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI**

ADRES INWESTYCJI:

UL. KILIŃSKIEGO 3A, ŁÓDŹ

INWESTYCJA MIESZKANIOWA: DZIAŁKI O NUMERACH

EWIDENCYJNYCH:

187, 160/8 , OBRĘB B-48

INWESTYCJA TOWARSZYSZĄCA:

DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH:

fragm. 157/5, 159/2, fragm. 159/3, OBRĘB B-48

fragm. 178, fragm. 179, fragm. 180/1, OBRĘB S-1

fragm. 420/30, OBRĘB B-47

ZAMAWIAJĄCY:

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

OPRACOWANIE:

13.05.2025 r.



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA..... 3

2. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA..... 3

2.1. Specustawa Mieszkaniowa3

2.2. Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi3

2.3. Studium zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi3

2.4. Teren W2a.....4

2.5. Sprzecznosc inwestycji ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.....5

3. UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE 6

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

4.1. Istniejący stan zagospodarowania terenu6

4.2. Projektowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu8

4.3. Układ funkcjonalny8

4.4. Parametry zabudowy.....8

4.5. Orientacyjny bilans terenu.....8

5. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ; (Art. 6, ust. 2, pkt 2 Ustawy) 9

5.1. Układ urbanistyczny zabudowy.....9

5.2. Kompozycja architektoniczna bryły obiektu.....9

5.3. Urbanistyczna analiza widokowa12

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).....17

6.1. Istniejący stan uzbrojenia terenu17

6.2. Projektowane uzbrojenie terenu17

6.3. Drogi publiczne obsługujące projektowaną zabudowę17

7. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU; (Art. 6, ust. 2, pkt 4 Ustawy).....17

8. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI; (Art. 6, ust. 2, pkt 5 Ustawy).....18

8.1. Stan istniejący..... 18

8.2. Analiza funkcjonalna terenów sąsiednich..... 18

8.3. Analiza powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi..... 19

8.4. Analiza oddziaływania inwestycji mieszkaniowej 21

8.5. Analiza terenu: 21

8.6. Analiza obszaru oddziaływania obiektu: 21

8.7. Naturalne oświetlenie 22

8.8. Przesłanianie 24

8.9. Miejsce gromadzenia odpadów stałych 25

8.10. Lokalizacja placu zabaw 25

8.11. Lokalizacja stanowisk postojowych 25

8.12. Usytuowanie budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe..... 25

8.13. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 26

9. RYSUNKI ARCHITEKTONICZNE-KONCEPCYJNE27

10. ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE..... 28

11. WIZUALIZACJE 28

*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. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkaniowo-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków dawnej wozowni i stajni zespołu fabryki Biedermanna. Teren inwestycji znajduje się przy ul. Kilińskiego 3A. Zakres opracowania obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 187 oraz 160/8, obręb B-48 oraz w ramach



inwestycji towarzyszącej części działek o numerach ewidencyjnych: fragm. 157/5, 159/2, fragm. 159/3- obręb B-48, fragm. 178, fragm. 179, fragm. 180/1- OBRĘB S-1 oraz fragm. 420/30, obręb B-47.

2. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

Podstawy prawne opracowania stanowią:

2.1. Specustawa Mieszkaniowa

- Ustawa z dnia 5.07.2018 roku (DZ.U. z 2024 r. poz. 195) o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
- Ustawa z dnia 26 stycznia 2023 roku (Dz. U. 2023 poz. 803) o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych,

- Ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688),
- Ustawa z dnia 25 lipca 2025r, o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych usatw (Dz. U. 2025 poz. 1077).

2.2. Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi

- Uchwała nr LXXVI/2076/18 z dnia 0.10.2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- Uchwała nr III/59/18 z dnia 27.12.2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- Uchwała nr XXXIII/1093/20 z dnia 02.12.2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
- Uchwała nr LXXIII/2191/23 z dnia 15.03.2023r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi.
- Uchwała nr LXXXVI/2608/24 z dnia 17.01.2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi.

2.3. Studium zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi

Działki znajdujące się w zakresie inwestycji są objęte ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi- Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej W Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. Działki o numerach ewidencyjnych 187 oraz 160/8 (obwód B-48) znajdują się w granicach terenu oznaczonego jako W2a.



*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 BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI

2.4. Teren W2a

Teren W2a należy do strefy wielkomiejskiej, jako wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie. Przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa.

2.Zwiększanie udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów, w pasach drogowych.	
WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW	
Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% Intensywność zabudowy- maksimum 3,0 (brutto do całości terenu)	powierzchnia biologicznie czynna od 12,5% do 30% intensywność zabudowy brutto ok. 1,29, z uwzględnieniem projektowanego budynku 1,36 Zgodność z SUIKZP
WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY	
1.Maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów - w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, jednak nie wyżej niż 21 m, z dopuszczeniem przewyższeń: w narożnikach ulic lub ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 25 m, w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m - nie wyżej niż 25 m, w pierzejach korytarzy drogowych o szerokości powyżej 25 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 25 m. 2.Maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów - nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach. 3.Zalecenie ustalenia w MPZP minimalnej wysokości zabudowy od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej.	Wysokość zabudowy w pierzei ulicy maksymalnie 25m Wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów maksymalnie 29m <u>Sprzecznosc z SUIKZP</u>
KSZTAŁTOWANIE ARCHITEKTONICZNE NOWEJ ZABUDOWY	
1.Zalecenie artykulacji elewacji od strony przestrzeni publicznych: podziały wertykalne - odzwierciedlające szerokości działek historycznych, a w przypadku ich nieczytelności - oparte na zasadach historycznego podziału na działki śródmiejskie, podziały horyzontalne - jako wyodrębnienie kondygnacji parteru. 2.Zalecenie ustalenia w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej.	Zgodność z SUIKZP
KOMUNIKACJA	
Uspokajanie ruchu poprzez: priorytet komunikacji pieszej, rowerowej i zbiorowej, ograniczanie ruchu samochodowego, dążenie do powiększania powierzchni przeznaczonej do ruchu pieszego.	Zgodność z SUIKZP
POLITYKA PARKINGOWA	
1.Dla obsługi zabudowy istniejącej - brak konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - konieczność	

USTALENIA STUDIUM DLA TERENU W2a	ZGODNOŚĆ / SPRZECZNOŚĆ
FUNKCJA	
CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI: Obszar położony centralnie, istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej. Wyróżnia się zróżnicowaną strukturą przestrzenną - układy zwarte, pierzejowe, zespoły zabudowy wolnostojącej (np. przemysłowe), obiekty wolnostojące (np. wille) DOPUSZCZALNE: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMI: 1. Produkcja bazująca na nowych, wysokospecjalistycznych technologiach z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, kształtowana w sposób niekolidujący z zabudową mieszkaniową. 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - jako enklawy alternatywnego sposobu zamieszkania w śródmieściu - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu. 3. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² we wskazanych na rysunku 18 i na załączniku nr 13 do uchwały lokalizacjach.	Zgodność z SUIKZP
STRUKTURA PRZESTRZENNA	
1. Uzupełnianie historycznej kompozycji przestrzennej, w szczególności uzupełnianie zabudowy w pierzejach i narożnikach, a w zespołach zabudowy innych niż w układzie pierzejowym (przemysłowe, mieszkalne) -zgodnie z zasadami zespołu. 2. Zachowanie: ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta. 3. Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów. 4. Przekształcanie istniejących placów i skwerów na przestrzenie przyjazne mieszkańcom poprzez: zwiększanie udziału zieleni, podnoszenie jakości nawierzchni, mebli miejskich, małej architektury, wzmocnienie funkcji społecznych, a w szczególności przywrócenie placom historycznym ich funkcji w strukturze przestrzennej i życiu społecznym.	Zgodność z SUIKZP
KSZTAŁTOWANIE ZIELENI	
1.Zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż: 500 m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub 400 m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha lub 200 m do terenu zieleni urządzonej o powierzchni nie mniejszej niż 0,1 ha.	Zgodność z SUIKZP

*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

stosowania wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb - stosowania rozwiązań systemowych w postaci np. zbiorczych garaży wielostanowiskowych. 2.Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług. 3.Określenie w mpzp minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów.	Zgodność z SUIKZP
---	-------------------



Fragment mapy Jasińskiego z 1917 r.

W Ustawie z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) w art. 45 pkt. 2 uchyla się ust. 4 art. 5 pierwotnej ustawy. Jednak w art. 70 pkt. 2 ustawodawca zaznacza, że:

Art. 70.

1. Dotychczasowe uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, zachowują moc i mogą być zmieniane.

2. Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a–4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.”

W związku z powyższym, ponieważ w przeszłości teren inwestycji był wykorzystywany jako teren produkcyjny, a obecnie funkcja ta nie jest realizowana, mając na uwadze, że plan ogólny Miasta Łodzi jeszcze nie wszedł w życie, projektowana inwestycja nie musi być zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.

Przedłożony projekt inwestycji jest niezgodny ze Studium w zakresie wysokości projektowanego budynku.

*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:

- Wpis obszarowy do Gminnej Ewidencji Zabytków układu urbanistycznego Ogrodów Sukienniczych Nowego Miasta 1843 roku;
- na terenie opracowania zlokalizowane są 3 budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, tj. dawna wozownia i stajnie z zespołu fabrycznego Roberta Biedermanna;
- teren opracowania bezpośrednio przylega do budynku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr Kilińskiego 1/3, tj. budynek magazynowy, następnie postrzygalnia z zespołu fabrycznego Roberta Biedermanna; naprzeciw zlokalizowany jest Pałac Roberta Biedermanna ujęty w rejestrze zabytków (nr A/96; A/309);



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 zlokalizowany jest zespół budynków o charakterze poprzemysłowym, o średniej wysokości dwóch kondygnacji, w których skład wchodzi m.in.:

- hala produkcyjna w kształcie litery L, o wysokości ok. 12m zlokalizowana w zachodniej granicy opracowywanego terenu, z bezpośrednim dostępem do ulicy Północnej (czoło budynku w pierzei ulicy), dostęp poprzez wrota, brak otworów okiennych. Od strony południowej do hali przylega dwukondygnacyjny budynek z zewnętrznymi klatkami schodowymi, otworami okiennymi i drzwiami z każdej strony budynku;
- hala kryta dachem szedowym, zlokalizowana w granicy terenu opracowania od strony ulicy Północnej (w pierzei ulicy), dostęp poprzez drzwi, z poziomu ulicy dostępne również wejścia do części technicznych, brak otworów okiennych. Od strony ulicy Kilińskiego do hali przylega niska dobudowa oraz dwukondygnacyjny budynek. Dobudowa od strony Kilińskiego posiada wejścia (lokal usługowy) oraz otwory okienne, podobnie jak część dwukondygnacyjna wewnątrz terenu;

*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 BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI

- zabytkowy zespół stajni i wozowni w południowej granicy terenu opracowania – budynki jedno lub dwukondygnacyjne, otwory okienne i drzwiowe na teren inwestycji;

Od strony północno-zachodniej zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej (działka nr 176/1, VI kondygnacji), ściana szczytowa w granicy opracowywanego obszaru z jednym otworem okiennym na kondygnacji poddasza; Od strony południowo-wschodniej do terenu opracowania przylega 4-kondygnacyjny budynek pofabryczny w zabudowie pierzejowej (działka nr 160/6), ze ścianą z oknami w granicy terenu opracowania. Ściana szczytowa bez otworów okiennych.

Teren wewnątrz częściowo utwardzony, pozostała część nieutwardzona. Teren pełniący głównie funkcje komunikacyjne oraz parkingowe. Dostęp do działki bezpośrednim zjazdem z ulicy Kilińskiego (działka nr 159/2) oraz z ulicy Północnej (działka nr 420/30). Od strony ulicy Kilińskiego teren opracowania ogrodzony murem. Na terenie obecne nieliczne zadrzewienia, głównie w formie drzew iglastych.



Fot. 2



Fot. 1



Fot. 3

*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

4.3. Układ funkcjonalny

Oznaczenie kondygnacji:	Projektowana funkcja:
kondygnacje podziemne (maksymalnie 1 kondygnacja)	- parking podziemny, przestrzeń techniczna - pomieszczenia techniczne
0	- usługi (np. gastronomia) z zapleczem - mieszkania - wejścia do klatek schodowych - pomieszczenia gromadzenia odpadów stałych - pomieszczenia techniczne - wjazdy do garażu
1-9	- mieszkania - pomieszczenia i przestrzeń techniczna

4.4. Parametry zabudowy

Parametr:	Wartość:
Wysokość budynku:	max. 29 m
Liczba kondygnacji nadziemnych:	max. 9
Liczba kondygnacji podziemnych:	max. 1
Liczba mieszkań:	min. 183-max. 345
Powierzchnia użytkowa mieszkań:	min. 16 000-max. 18 800 m ²
Powierzchnia użytkowa usług:	min. 940-max. 3000 m ²
Liczba miejsc postojowych:	min. 198-max. 390
Kąt nachylenia dachu:	Płaski
Kubatura brutto:	max. 130 000 m ³ dla części nadziemnej

4.5. Orientacyjny bilans terenu

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia (w m ²)
Powierzchnia terenu inwestycji (działki, na które zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycje towarzyszące)	12986 m ²
Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej - w granicach działek 187, 160/8 , obręb B-48	9253 m ²
Powierzchnia zabudowy	min. 3702 - max. 6477 m ² (min. 40%- max. 70%)
Powierzchnie utwardzone na działkach, na której zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa - 187, 160/8 , B-48	min. 925 -max. 3701 m ² (min. 10%- max. 40%)
Powierzchnie utwardzone na fragmentach działek, na których zlokalizowana jest inwestycja towarzysząca polegająca na realizacji przyłączy do budynków - fragm. 178, fragm. 179, cz. dz. 180/1, obręb S-1 oraz cz. dz. 157/5, 159/2, 159/3, obręb B-48, cz. dz. 420/30, obręb B-47	Bez zmian
Powierzchnia biologicznie czynna*	min. 1157- max. 2776 m ² (min. 12,5%-max. 30%)

*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.

*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)

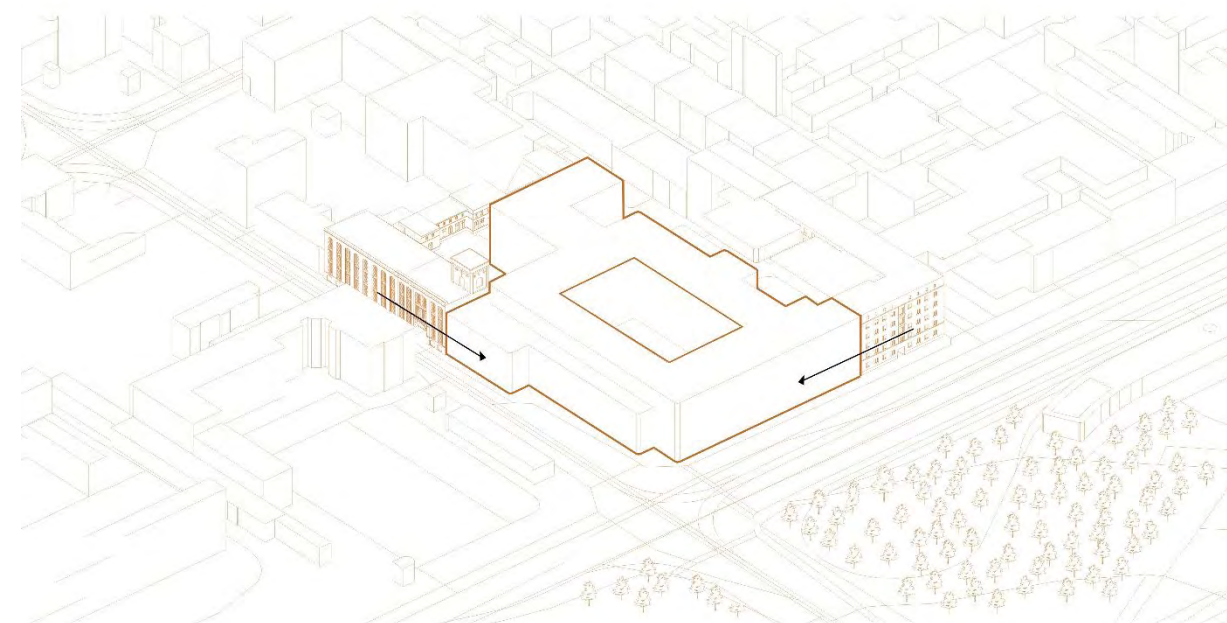
5.1. Układ urbanistyczny zabudowy

Teren przedmiotowej inwestycji położony jest w obszarze strefy wielkomiejskiej Miasta Łodzi i wchodzi w skład historycznego zespołu śródmiejskiego. Jednym z podstawowych założeń projektu jest stworzenie wysokiej jakości zabudowy pierzejowej w miejscu o znacznej ekspozycji – przedmiotowy obszar stanowi narożnik pomiędzy ulicami Kilińskiego oraz Północną. Przewiduje się zachowanie istniejących budynków stajni i wozowni położonych w południowej części działki.

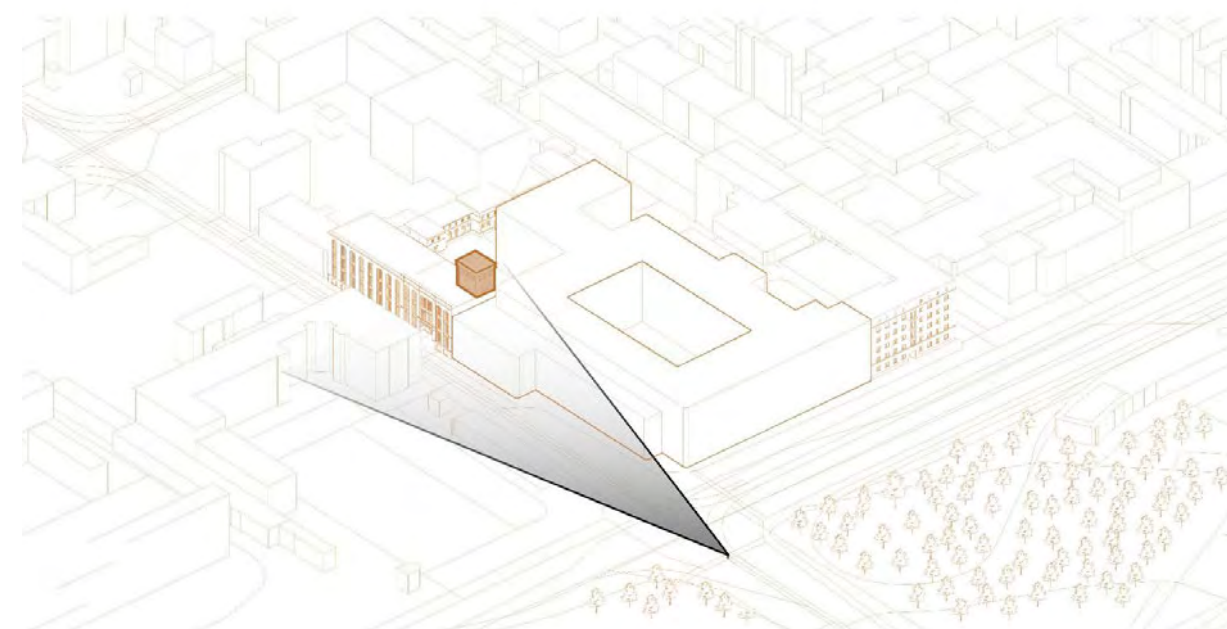
Zaprojektowano obiekt, który wypełnia pierzeje ulic Północnej i Kilińskiego. Poza częścią budynku kontynuującą pierzeję ulicy stworzono 3 dodatkowe skrzydła zabudowy. Dwa z nich tworzą prostokątny dziedziniec w centrum działki. Trzeci wypełnia południową część działki przy budynkach istniejących.

Otoczająca wysokość zabudowy jest zróżnicowana – niższa w przypadku pierzei ulicy Kilińskiego i Północnej, wyższa w przypadku wolnostojących wieżowców położonych wzdłuż ulicy Wolborskiej. Projektowana pierzeja od strony przestrzeni publicznych respektuje wysokości sąsiedniej zabudowy nawiązując do niej wysokością w miejscach styków z istniejącą zabudową. Zastosowane wycofania i obniżenia mają za zadanie nie przesłaniać widoczności budynków historycznych, w szczególności wieżyczki budynku fabrycznego znajdującego się na południe od terenu inwestycji. Wszelkie przewyższenia bryły są wywoływane w wycofaniu do pierzei ulicy. Narożnik został podkreślony przez podwyższoną ostatnią kondygnację.

5.2. Kompozycja architektoniczna bryły obiektu

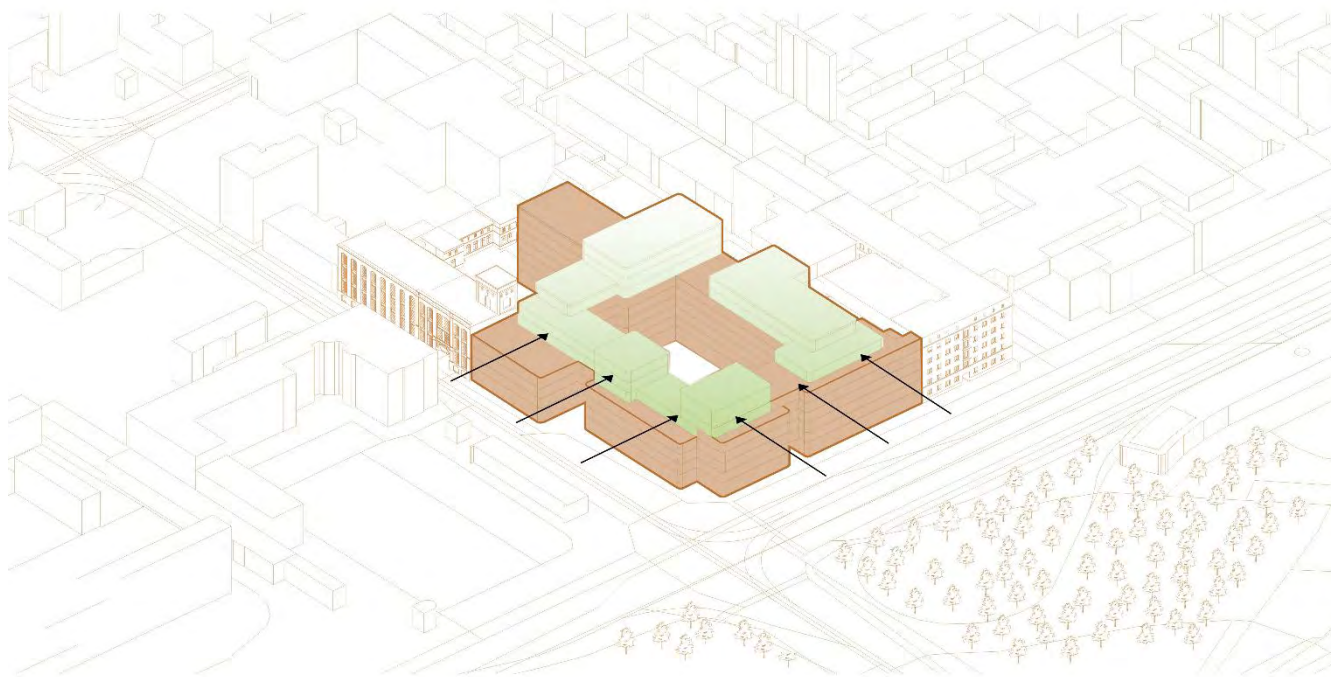


Wypełnienie pierzei ulic Północnej i Kilińskiego, nawiązując do wysokości budynków sąsiednich



Ekspozycja widokowa wieżyczki budynku magazynowego następnie postrzygalni z zespołu fabrycznego Roberta Biedermanna przy ul. Kilińskiego 1/3

*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



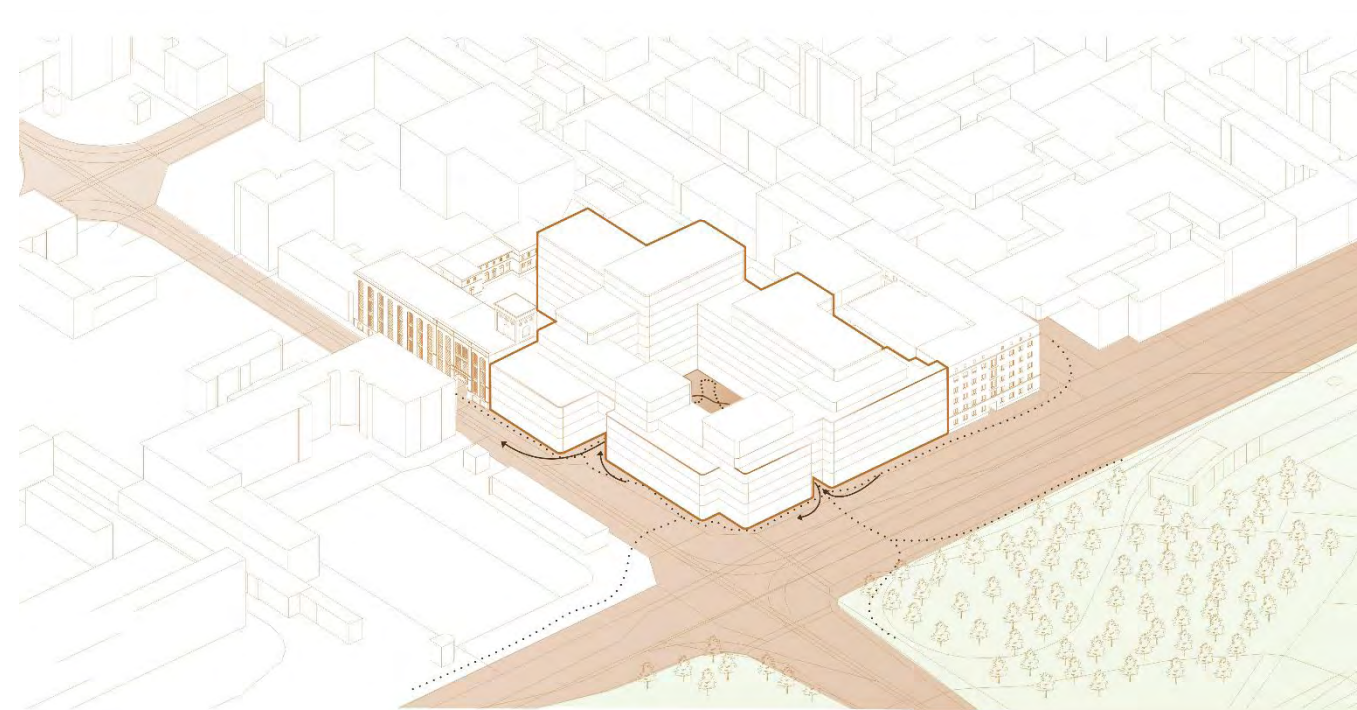
Przewyższenia budynku wycofane względem pierzei

Projektowany budynek od strony ul. Kilińskiego ma 4 kondygnacje. Przewyższenia znajdują się w oddaleniu od pierzei ulicy, aby jak najmniej ingerować we wzgląd w budynki historyczne wchodzące w skład dawnego zespołu fabryki Biedermanna. Budynek od strony ul. Kilińskiego w pierzei ulicy ma 5-6 kondygnacji. Przewyższenia znajdują w wycofaniu względem ulicy. Narożnik ulic Północnej i Kilińskiego podkreślono ponadnormatywną wysokością ostatniej kondygnacji budynku. W parterze wywołano podcienie, które podkreślają wielkomiejski charakter budynku. Najwyższe części budynku znajdują się wewnątrz kwartału i sięgają maksymalnie 9 kondygnacji.

Bryła budynku ma złożoną formę o licznych uskokach i różnicach wysokości. Ich wspólną cechą jest chęć optycznego obniżenia budynku odbieranego z poziomu człowieka idącego lub jadącego ulicą. Liczne wycofania sprawiają, że bryła budynku od strony przestrzeni publicznej wydaje się lżejsza i niższa w odbiorze.

Dzięki tym zabiegom bryła od strony przestrzeni publicznych dostosowana jest do zastanego kontekstu, zapewniając jakościową kontynuację o wielkomiejskim charakterze – potrzebnym obecnie nieokreślonej przestrzeni skrzyżowania ulic Północnej i Kilińskiego.

Zaprojektowano ogólnodostępne przejście przez dziedziniec założenia, które może stanowić alternatywę dla przejścia wzdłuż budynku. Przejście oferować będzie zieloną przestrzeń z elementami małej architektury, która może stanowić chwilę wypoczynku w spacerze przez śródmiejską ulicą.



Budynki istniejące na działce wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków zostaną przebudowane w zakresie dopasowania ich do nowej funkcji. Szczegółowy zakres prac zostanie uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie projektu budowlanego.

*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 BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI



W fasadzie obiektu użyto powtarzalnych elementów wertykalnych nadających rytm rozrzeźbionej bryle budynku. Materiały wykończeniowe to elementy prefabrykowane barwione w masie oraz blacha w kolorze miedzianym. Detale elementów pionowych, rozrzeźbione gzymsy, zaokrąglone narożniki oraz wprowadzenie dopełniających elementów kolorystycznych o ciepłej barwie dodaje budynkowi elegancji oraz wielkomiejskiego charakteru współczesnej zabudowy śródmieścia.

*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 BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI

5.3. Urbanistyczna analiza widokowa

Na potrzeby opracowania wykonana została analiza widokowa obrazująca, jak projektowany budynek wpisze się w otaczający kontekst urbanistyczny. Analiza składa się z widoków wzdłuż ulicy Północnej oraz ulicy Kilińskiego, pokazując budynek ze wszystkich kierunków- północ, wschód, południe, zachód.



Widok 1 Skrzyżowanie ul. Północnej i ul. Zachodniej w kierunku wschodnim



Widok 2 Skrzyżowanie ul. Północnej i ul. Nowomiejskiej w kierunku 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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN A ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI



Widok 3 ul. Północna w kierunku wschodnim



Widok 5 ul. Północna w kierunku wschodnim



Widok 4 ul. Północna w kierunku wschodnim



Widok 6 Skrzyżowanie ul. Północnej i ul. Kilińskiego w kierunku 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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI



Widok 7 ul. Północna w kierunku zachodnim



Widok 9 ul. Kilińskiego w kierunku północnym



Widok 8 ul. Północna w kierunku zachodnim

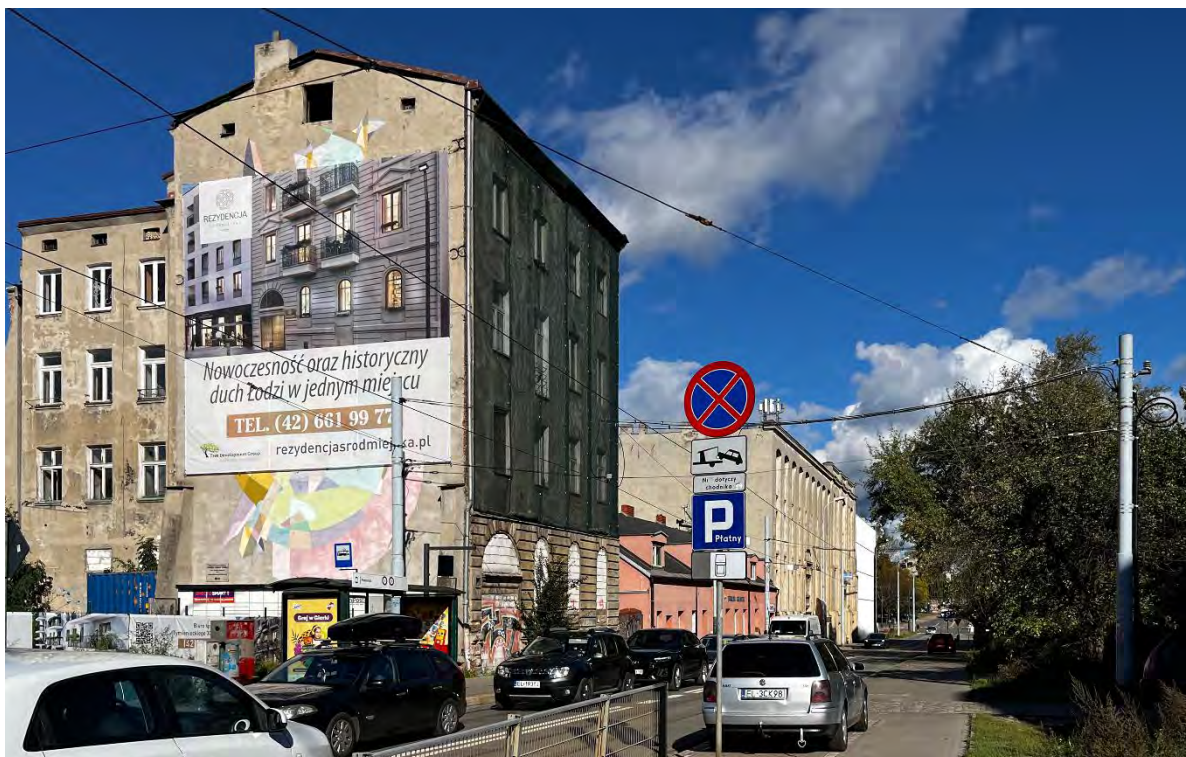


Widok 10 ul. Kilińskiego w kierunku północnym

*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 BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI



Widok 11 Skrzyżowanie ul. Kilińskiego i ul. Pomorskiej w kierunku północnym



Widok 13 Skrzyżowanie ul. Kilińskiego i ul. Północnej



Widok 12 ul. Kilińskiego w kierunku północnym



Widok 14 ul. Franciszkańska w kierunku południowym

*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 BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁÓDZI



Widok 15 Skrzyżowanie ul. Franciszkańskiej i ul. Wolborskiej w kierunku południowym



Widok 17 Ulica Franciszkańska w kierunku południowym



Widok 16 Ulica Franciszkańska w kierunku południowym

*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 BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI

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 wodociągowe
- przyłącza kanalizacyjne
- sieć ciepłownicza
- kable energetyczne i telekomunikacyjne

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

6.2. Projektowane uzbrojenie terenu

W ramach inwestycji towarzyszącej przewidziana jest realizacja przyłączy:

• Instalacji wody

Do budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową woda będzie dostarczana za pośrednictwem przebudowanego przyłącza wodociągowego oraz projektowanych instalacji na terenie działek objętych wnioskiem. Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **IT.424.2472.2024.AK2** z dn. 22.10.2024 r.

• Instalacji sanitarnej

Ścieki bytowe z projektowanego budynku będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej. Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **IT.424.2472.2024.AK2** z dn. 22.10.2024 r.

• Instalacji wody deszczowej

Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynku oraz z terenu objętego inwestycją mieszkaniową projektuje się poprzez przyłącze do kanalizacji ogólnospławnej oraz układu wewnętrznej instalacji zlokalizowanej na zewnątrz budynku (na terenie komunikacji) z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej miejskiej. Dla inwestycji uzyskano promesę

potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **IT.424.2472.2024.AK2** z dn. 22.10.2024 r.

• Instalacji C.O.

Ogrzewanie budynku mieszkalno-usługowego zostanie zapewnione w oparciu o budowę projektowanego przyłącza ciepłowniczego oraz budowę nowej instalacji CO na nieruchomości.

Dla inwestycji wydano promesę potwierdzającą możliwość podłączenia do Ciepła Systemowego nr **VECP/HRSR/MKO/2024** z dn. 26.05.2025 r. przez Veolia Energia Łódź S.A.

• Instalacji elektroenergetycznej

Budynek zostanie zaopatrzonej w energię energetyczną w oparciu o budowę projektowanego przyłącza elektroenergetycznego oraz budowę nowej instalacji elektroenergetycznej na nieruchomości. Dla inwestycji uzyskano promesę potwierdzającą możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź dn. 08.10.2024 r. nr **24-D7/WZD/00517/HM**.

6.3. Drogi publiczne obsługujące projektowaną zabudowę

Teren inwestycji posiada dostęp bezpośredni do dwóch ulic: Kilińskiego (działka nr 159/2) oraz Północnej (działka nr 420/30). W celu obsługi projektowanego zespołu zakłada się pozostawienie istniejących zjazdów na działkę.

Zjazd od strony ulicy Kilińskiego przeznaczony jest jako wjazd na dziedziniec założenia, dla celów przeciwpożarowych oraz gospodarczych.

Zjazd od strony ulicy Północnej przeznaczony jest do obsługi parkingu podziemnego.

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

Inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana 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 w obszarze centralnym miasta, na skrzyżowaniu dwóch ulic o dużej randze tj. ulicy Północnej o charakterze reprezentacyjnej alei oraz ulicy Kilińskiego łączącej teren opracowania bezpośrednio z Nowym Centrum Łodzi. Kontekst dla opracowywanego obszaru jest zróżnicowany i składają się na niego m.in. przedwojenne eklektyczne kamienice, powojenne socrealistyczne budynki czy założenia pałacowe i pofabryczne. Naprzeciw terenu inwestycji zlokalizowany jest park, a sam teren wznosi się w kierunku północnym.

W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego budynku znajdują się m.in:

- Magazyn fabryki Roberta Biedermanna przy ulicy Kilińskiego 1/3 z charakterystyczną wieżą i silną artykulacją pionową fasady; IV kondygnacje; średnia wysokość – 17 m.
- Pałac Roberta Biedermanna w stylu neorenesansowym; IV kondygnacje, średnia wysokość 17 m;
- Pałac Alfreda Biedermanna o klasycznej formie krytej dachem mansardowym, wraz z całym zespołem parkowym rozciągającym się wzdłuż ulicy Północnej;
- Zajezdnia tramwajów podmiejskich z modernistyczną wiatą o klinkierowym wykończeniu przyziemia;
- Zabytkowy Park Staromiejski;

8.2. Analiza funkcjonalna terenów sąsiednich



*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

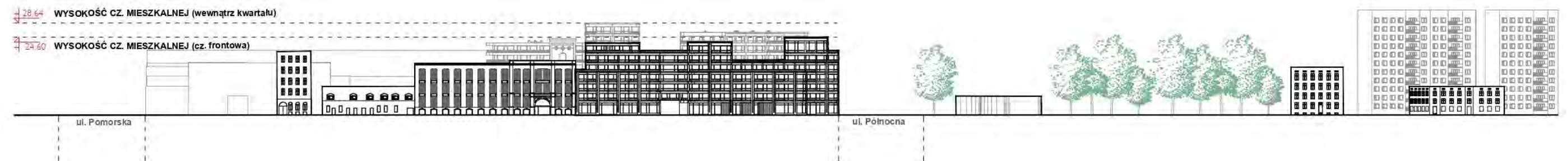
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI

8.3. Analiza powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

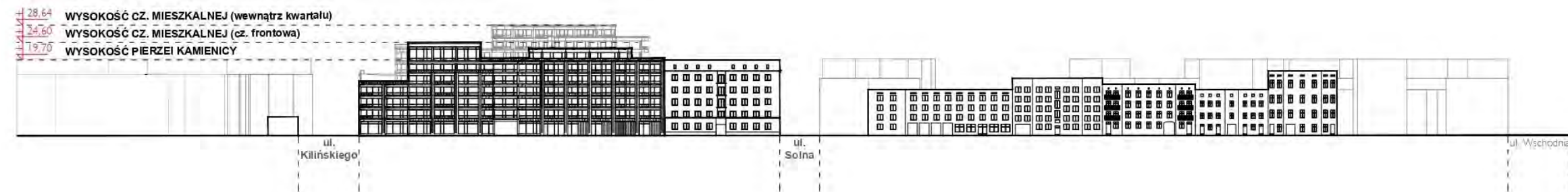
Projektowany obiekt powstanie na terenie pofabrycznym, obecnie zdegenerowanym urbanistycznie – istniejąca zabudowa nie tworzy wyraźnych ram dla rozległej przestrzeni publicznej jaką jest Park Staromiejski, brak również narożnego zamknięcia przestrzeni kwartału. Projektowana zabudowa stanowi przedłużenie istniejącej zabudowy, zarówno od strony ul. Kilińskiego i ul. Północnej.

Obecne zagospodarowanie terenu pełni głównie rolę parkingowo-dojazdową i jest pozostałością po prowadzonej niegdyś funkcji produkcyjnej. Powstanie w tym miejscu inwestycji mieszkaniowej zapewni racjonalne wykorzystanie terenu dla mieszkańców w obszarze centralnym. Kształtowane z poziomu ulic usługi oraz nowi mieszkańcy śródmieścia stworzą przestrzeń miejską, wpisującą się w projekt „Bulwarów Północnych”.

PRZEKRÓJ WZDŁUŻ ULICY KILIŃSKIEGO



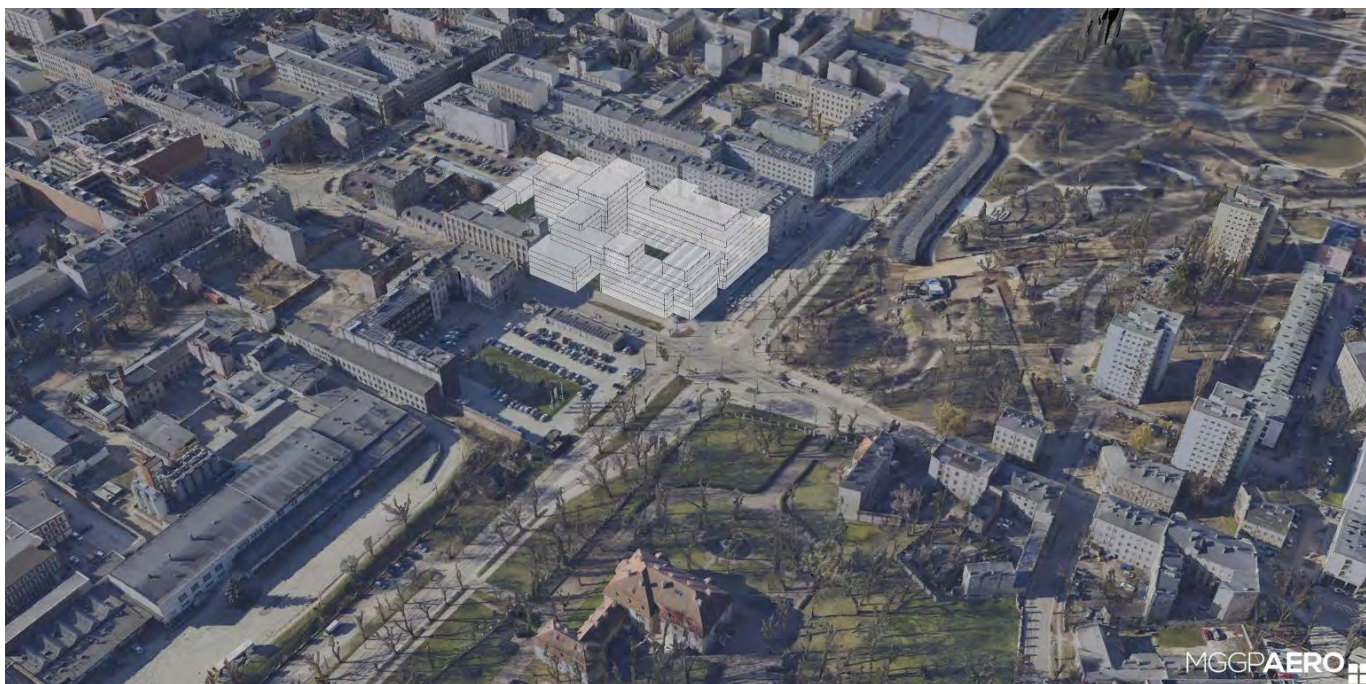
PRZEKRÓJ WZDŁUŻ ULICY PÓŁNOCNEJ



*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

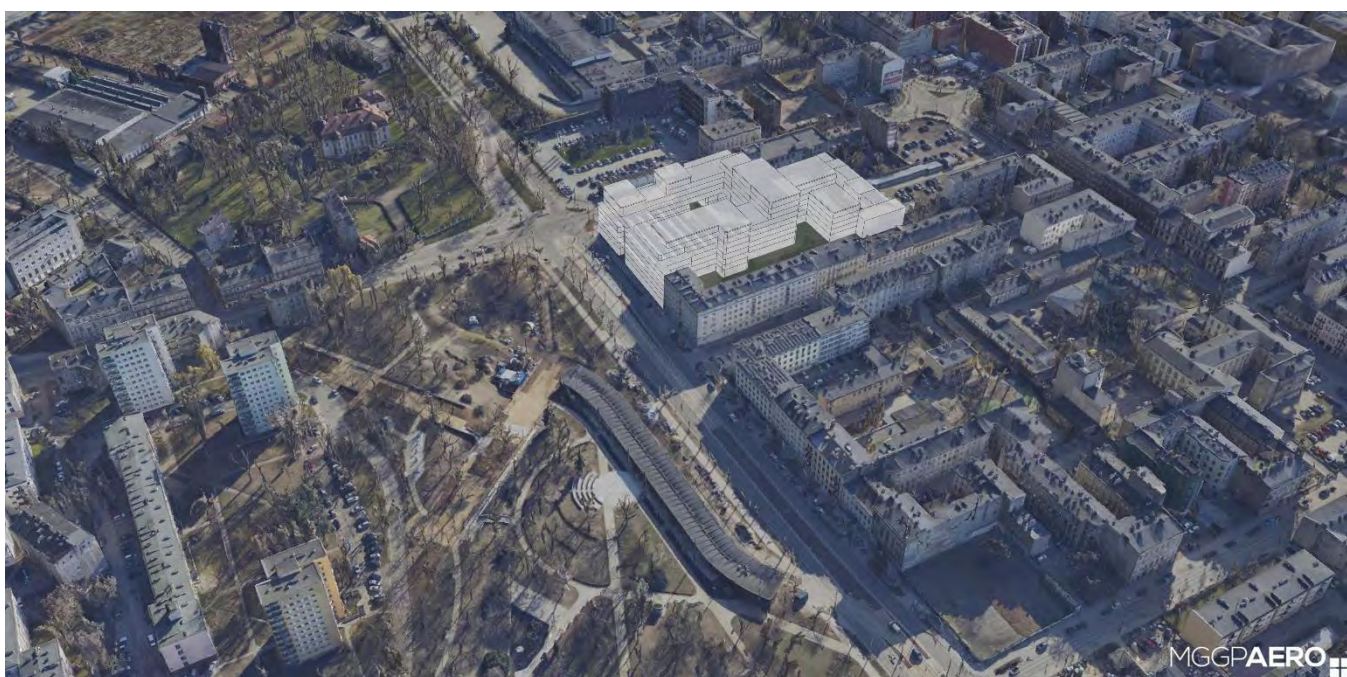
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN A ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI



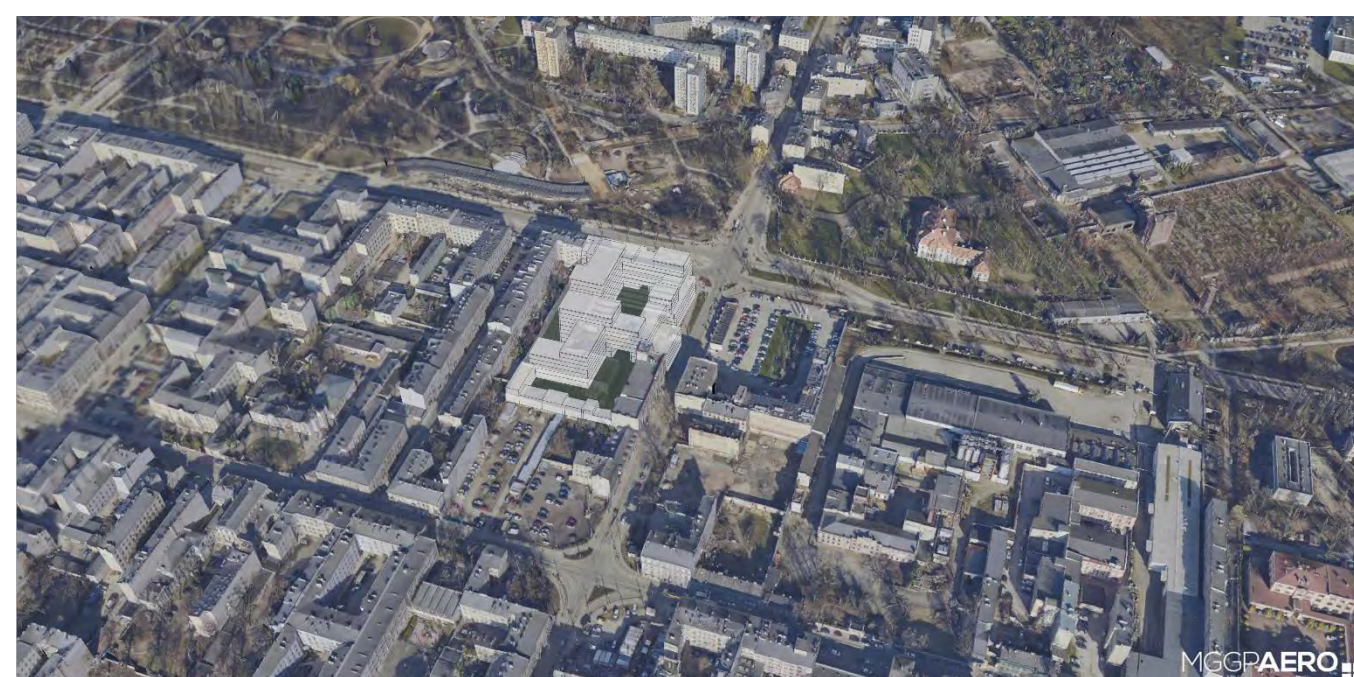
Widok z lotu ptaka w kierunku południowo-zachodnim



Widok z lotu ptaka w kierunku północno-wschodnim



Widok z lotu ptaka w kierunku południowo-wschodnim



Widok z lotu ptaka w kierunku północno-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

8.4. Analiza oddziaływania inwestycji mieszkaniowej

Wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu dokonano dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, zlokalizowanego przy ul. Kilińskiego 3a.

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.

8.5. Analiza terenu:

Teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Działki sąsiadujące są zabudowane budynkami o różnorodnych funkcjach, głównie mieszkalno-usługowe, usługowo-administracyjne lub produkcyjne. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są kamienice mieszkalne od strony ulicy Północnej oraz budynek usługowy od strony ulicy Kilińskiego.

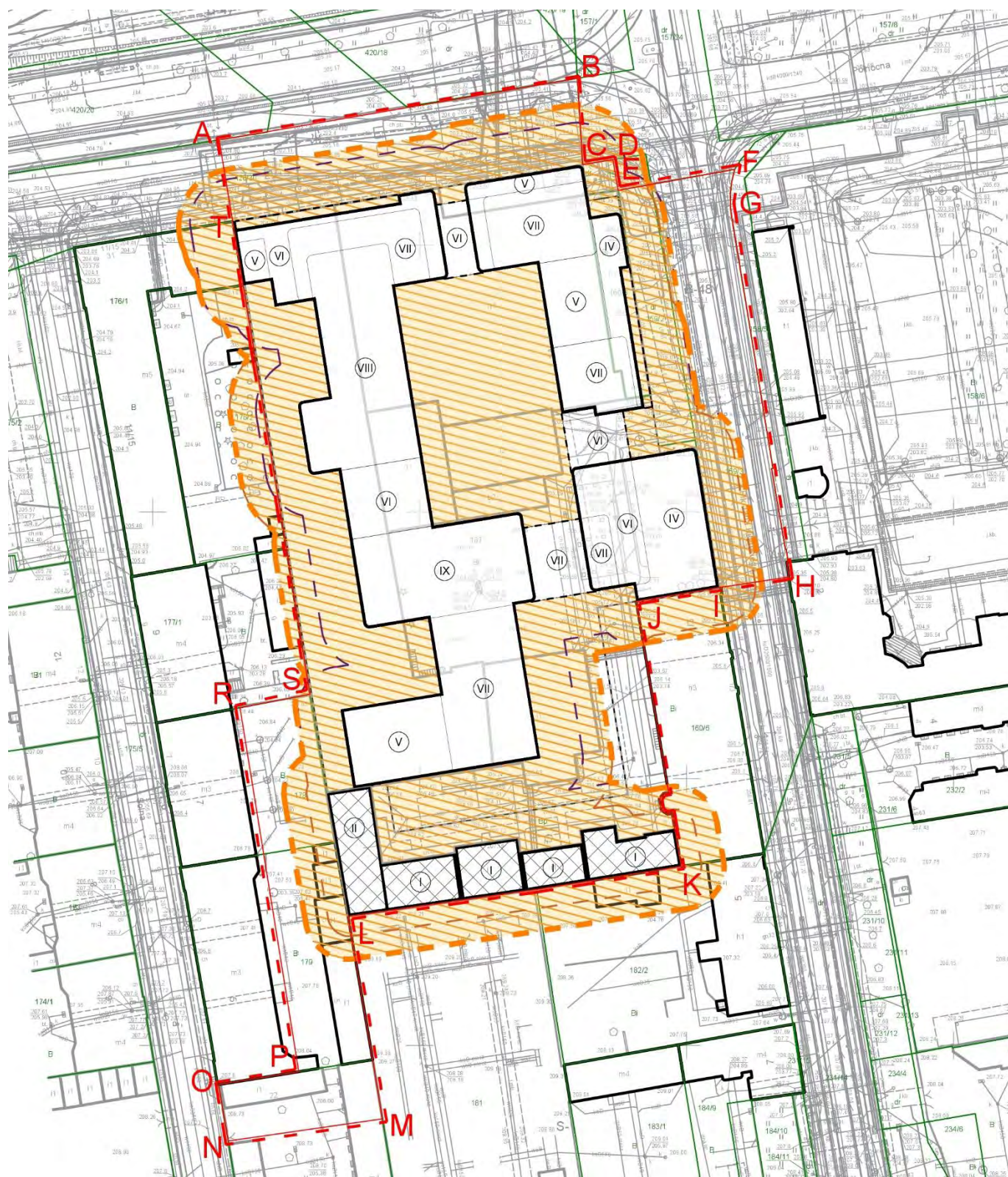
8.6. Analiza obszaru oddziaływania obiektu:

Po poniższej analizie uwzględniającej przepisy, które mogłyby wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym w zabudowie nieruchomości znajdujących się w otoczeniu terenu inwestycji wyznaczono obszar oddziaływania inwestycji, który obejmuje działki o nr ewid. 420/30 – obręb B-47; 157/24, 157/5, 159/2, 159/3 – obręb B-48; 160/6, 182/2, 181, 179, 178, 177/1, 176/2, 176/1 – obręb S-1.

Z obszaru oddziaływania obiektu pokazanego na rysunku należy wyłączyć działki o nr ewid.: 420/30 – obręb B-47; 157/24, 157/5, 159/2, 159/3 – obręb B-48 ze względu na to, że są to działki drogowe.

Biorąc pod uwagę powyższe założenia oraz uwzględniając przepisy, które mogłyby wprowadzić jakiekolwiek ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym w zabudowie nieruchomości znajdujących się w otoczeniu terenu inwestycji, wyznaczono obszar oddziaływania obiektu, który obejmuje fragmenty działek o nr ew.: 160/6, 182/2, 181, 179, 178, 177/1, 176/2, 176/1 w obrębie S-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



	ISTNIEJĄCE BUDYNKI DO ZACHOWANIA		OBSZAR ODLEGŁOŚCI PRZECIWPÓŻAROWEJ ŚCIAN BUDYNKU ZŁ OD INNYCH BUDYNKÓW (8m)
	PROJEKTOWANY BUDYNEK		OBSZAR ODLEGŁOŚCI PRZESŁANIA
	ILOŚĆ KONDYGNACJI		OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

8.7. 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.

Analiza zacieniania obiektu

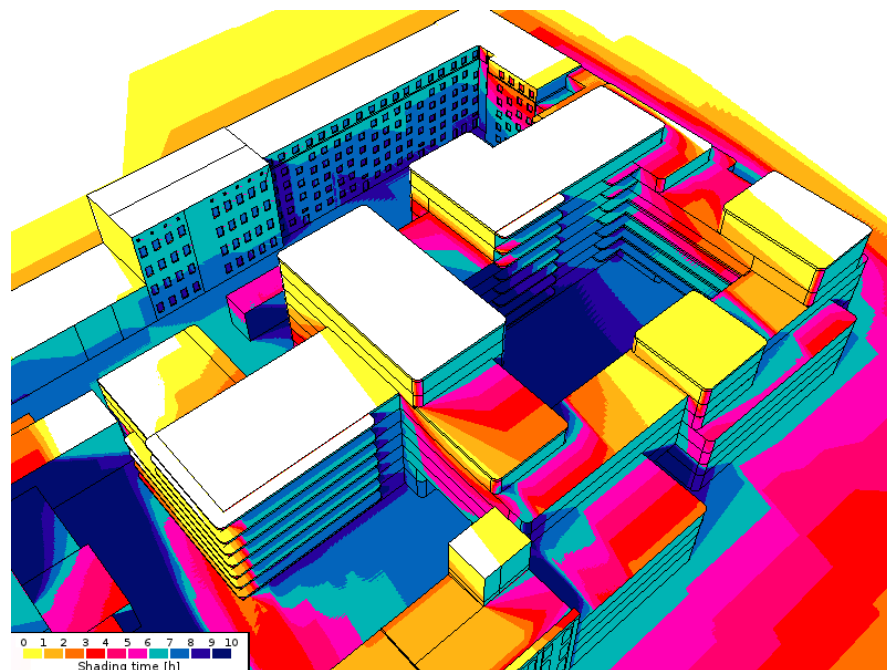
Dla przedmiotowej inwestycji została przeprowadzana analiza zacieniania obiektu w dniach równonocy wiosennej i jesiennej. Zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z ogólnych przepisów techniczno-budowlanych, które regulują warunki lokalizacji i realizacji inwestycji – dla terenów objętych analizą w zakresie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

Rys. analiza oddziaływania obiektu

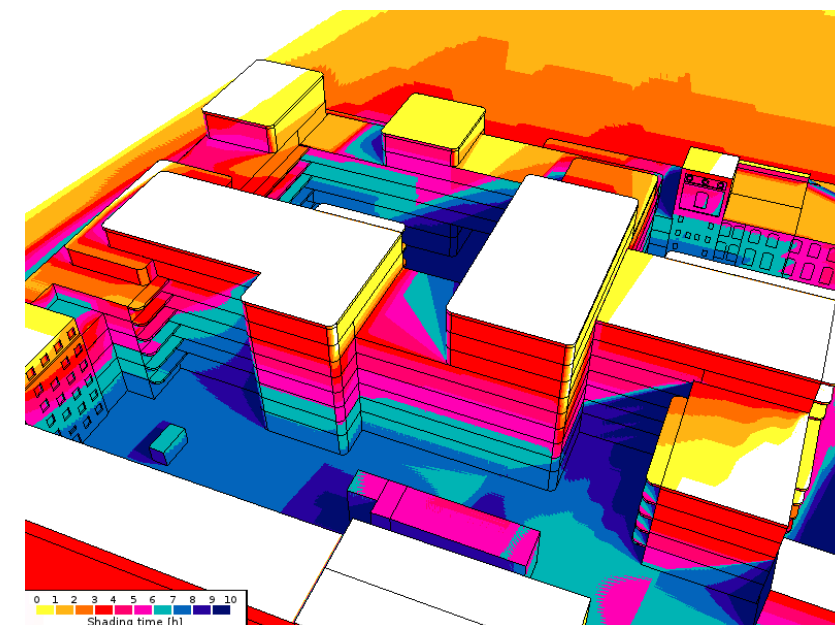
*Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu 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

ZALĄCZNIK NR 8

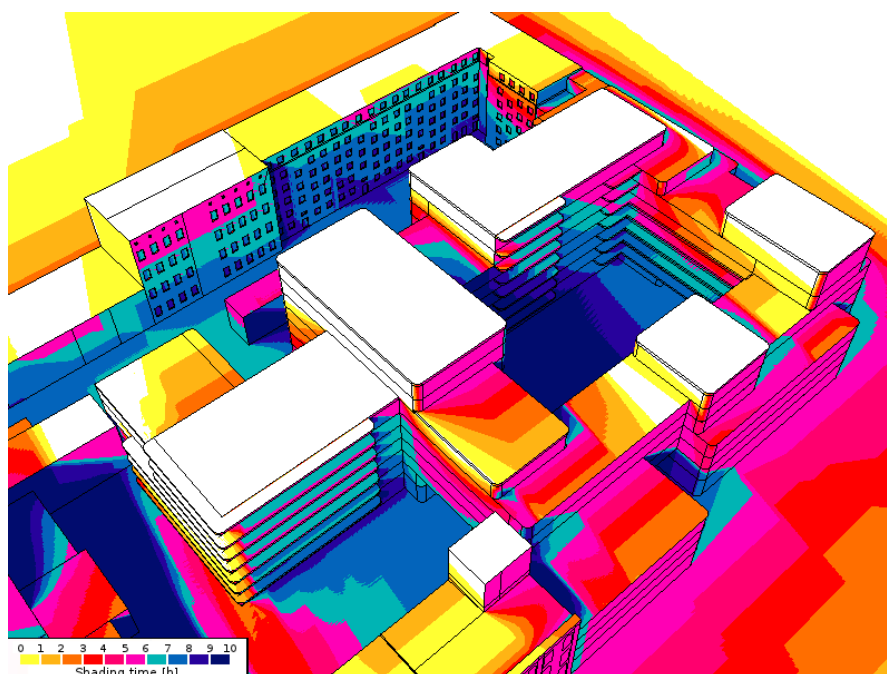
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN A ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI



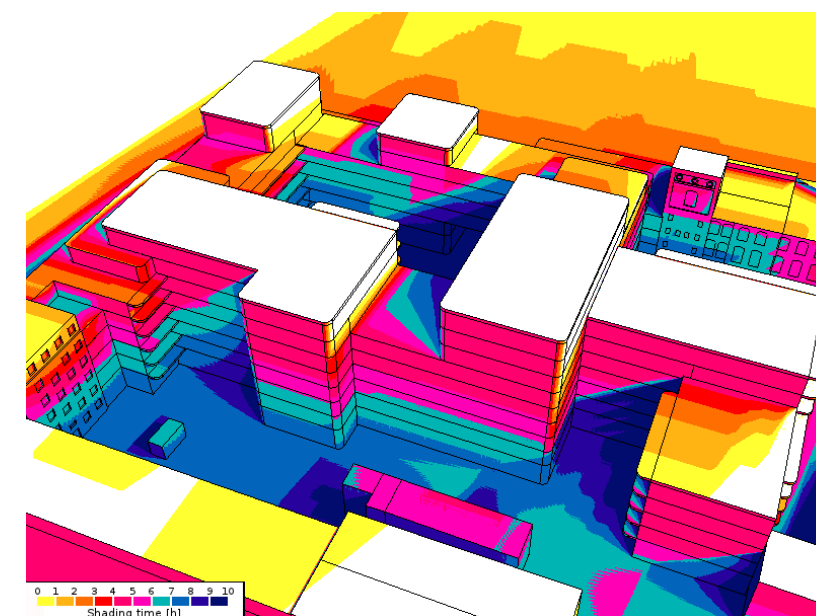
Nasłonecznienie w dniu równonocy wiosennej (20.03) od strony wschodniej w godzinach 07:00–17:00.



Nasłonecznienie w dniu równonocy wiosennej (20.03) od strony zachodniej w godzinach 07:00–17:00.



Nasłonecznienie w dniu równonocy jesiennej (22.09) od strony wschodniej w godzinach 07:00–17:00.



Nasłonecznienie w dniu równonocy jesiennej (22.09) od strony zachodniej w godzinach 07:00–17:00.

*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

8.8. 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.



Δh WYSOKOŚĆ PRZESŁANIANIA
 Δh_s WYSOKOŚĆ PRZESŁANIANIA W ZABUDOWIE ŚRÓDMIEJSKIEJ
 $\Delta h_s = 0,5 * \Delta h$
 $< \angle$ KĄT 60° WYZNACZONY W PŁASZCZYŹNIE POZIOMEJ, Z WIERZCHOŁKIEM W WEWNĘTRZNYM LICU ŚCIANY, NA OSI OKNA PRZESŁANIANEGO

*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

8.9. Miejsce gromadzenia odpadów stałych

W ramach inwestycji przewidziano gromadzenie odpadów stałych w pomieszczeniu zlokalizowanym w projektowanym budynku. 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.

8.10. Lokalizacja placu zabaw

Zgodnie z § 40. Warunków Technicznych w przypadku budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20, w zabudowie śródmiejskiej, dopuszcza się:

1) niewykonanie placu zabaw dla dzieci, gdy w odległości do 300 m, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się zespół budynków, istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci;



W odległości ok. 275 m znajduje się plac zabaw w Parku Staromiejskim. W związku z powyższym w ramach planowanej inwestycji nie planuje się realizacji placu zabaw.

8.11. Lokalizacja stanowisk postojowych

W ramach inwestycji mieszkaniowej przewidziano parkowanie w projektowanym garażu podziemnym. Wjazd do garażu zlokalizowano z ulicy Północnej (w miejscu istniejącego zjazdu). Zgodnie z §19 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 garażu podziemnego.

8.12. Usytuowanie budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe

Na rysunku nr „Rys. analiza oddziaływania obiektu” pokazano obszar z ograniczoną możliwością zabudowy ze względu na bezpieczeństwo pożarowe w odległości 8 m od projektowanych ścian z oknami. W miejscach zbliżenia z istniejącą zabudową zaprojektowano ściany oddzielenia przeciwpożarowego, dzięki czemu projektowana zabudowa nie zmienia warunków użytkowania istniejących budynków. Zgodnie z §271 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie występuje oddziaływanie na budynki sąsiednie ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

Uwagi prawne

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

- Zgodnie z Art. 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego „Organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań”. Natomiast zgodnie z Art. 28 ust. 2 Ustawy Prawo budowlane „Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestora oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”.
- Organ prowadzący postępowanie jest obowiązany przeprowadzić własne postępowanie wyjaśniające w zakresie ustalenia obszaru oddziaływania obiektu, w celu ustalenia stron postępowania poprzedzającego wydanie pozwolenia na budowę. (Uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 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

*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

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.

8.13. 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:



Fragment SUIKZP Miasta Łodzi, załącznik nr 13 z oznaczeniem terenu inwestycji mieszkaniowej

- od północy- z układem drogowym i jednostką Z - tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej (Park Staromiejski)
- od wschodu- jednostki W2a i W3b- wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II oraz wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III
- od południa- jednostki W2a i W3b- wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II oraz wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III
- od zachodu- jednostki W2a i W1a - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II oraz wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie I

*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 BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ Wozowni i Stajni Zespołu Fabryki Biedermanna Zlokalizowana przy ul. Kilińskiego 3A w Łodzi

9. RYSUNKI ARCHITEKTONICZNE-KONCEPCYJNE

Zestawienie rysunków:

- A-101 Rzut kondygnacji podziemnej, skala 1:600
- A-102 Rzut parteru, skala 1:600
- A-103 Rzut 1. piętra, skala 1:600
- A-104 Rzut 2. piętra, skala 1:500
- A-105 Rzut 3. piętra, skala 1:500
- A-106 Rzut 4. piętra, skala 1:500
- A-107 Rzut 5. piętra, skala 1:500
- A-108 Rzut 6. piętra, skala 1:500
- A-109 Rzut 7. piętra, skala 1:500
- A-110 Rzut 8. piętra, skala 1:500
- A-201 Przekrój A-A, skala 1:250
- A-301 Elewacje, skala 1:500

Uwaga: Przedstawione rysunki mają przedstawić wizję projektową wraz z propozycją wykończenia 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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A 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.

LEGENDA:

-  ZAKRES TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
-  ISTNIEJĄCE BUDYNKI
-  PARKING
-  SYSTEM MIEJSC POSTOJOWYCH NIEZALEŻNYCH
-  MIEJSCE POSTOJOWE DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI
-  POMIESZCZENIA TECHNICZNE
-  SZACHTY INSTALACYJNE

RZUT KONDYGNACJI PODZIEMNEJ, SKALA 1:600

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A 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.

LEGENDA:

-  USŁUGI
-  STUDIO
-  MIESZKANIE 2-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 3-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 4-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
-  POMIESZCZENIA TECHNICZNE
-  SZACHTY INSTALACYJNE

RZUT PARTERU, SKALA 1:600

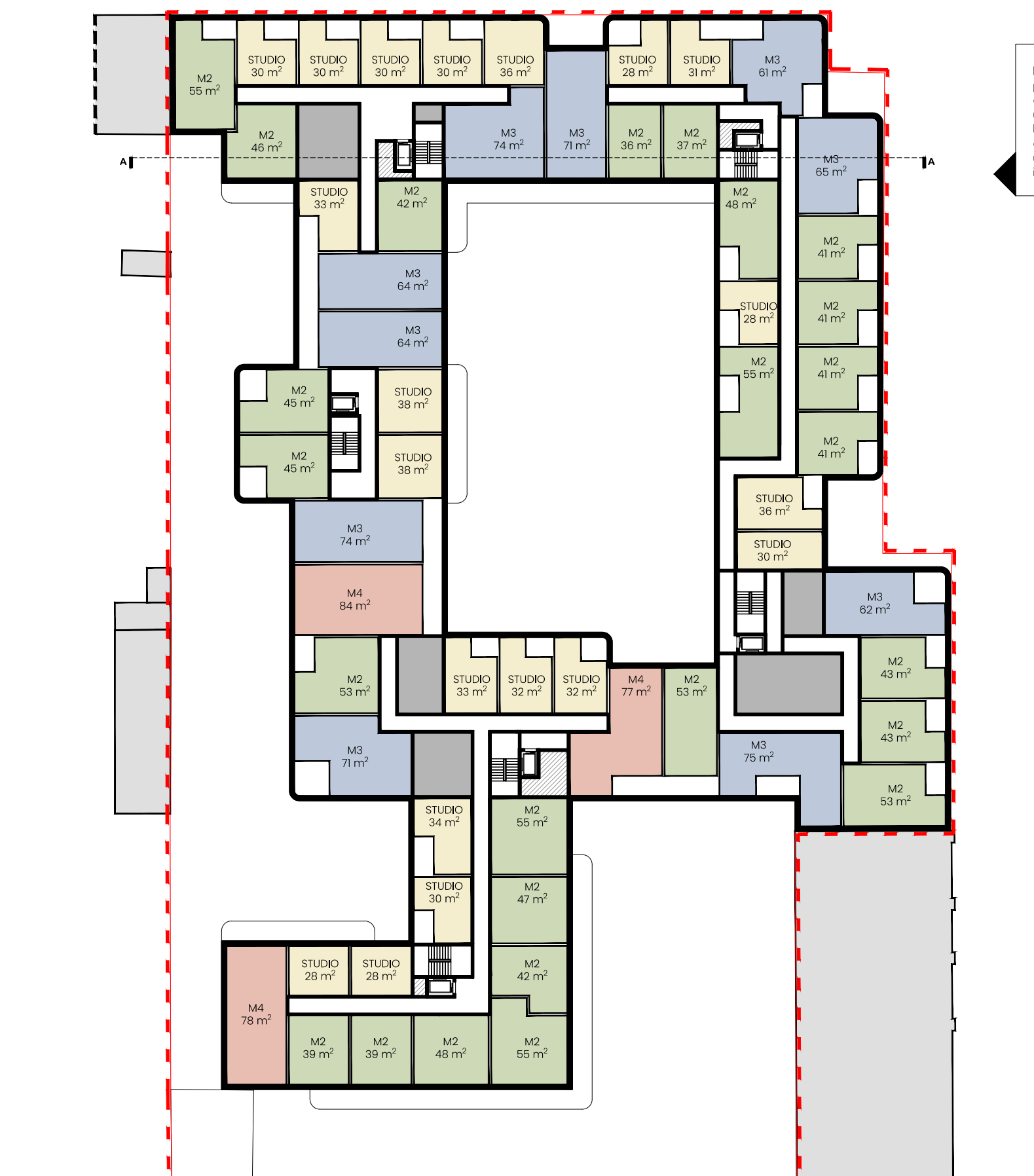
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A 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.

- LEGENDA:
-  USŁUGI
 -  STUDIO
 -  MIESZKANIE 2-POKOJOWE
 -  MIESZKANIE 3-POKOJOWE
 -  MIESZKANIE 4-POKOJOWE
 -  MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
 -  POMIESZCZENIA TECHNICZNE
 -  SZACHTY INSTALACYJNE

RZUT 1. PIĘTRA, SKALA 1:600



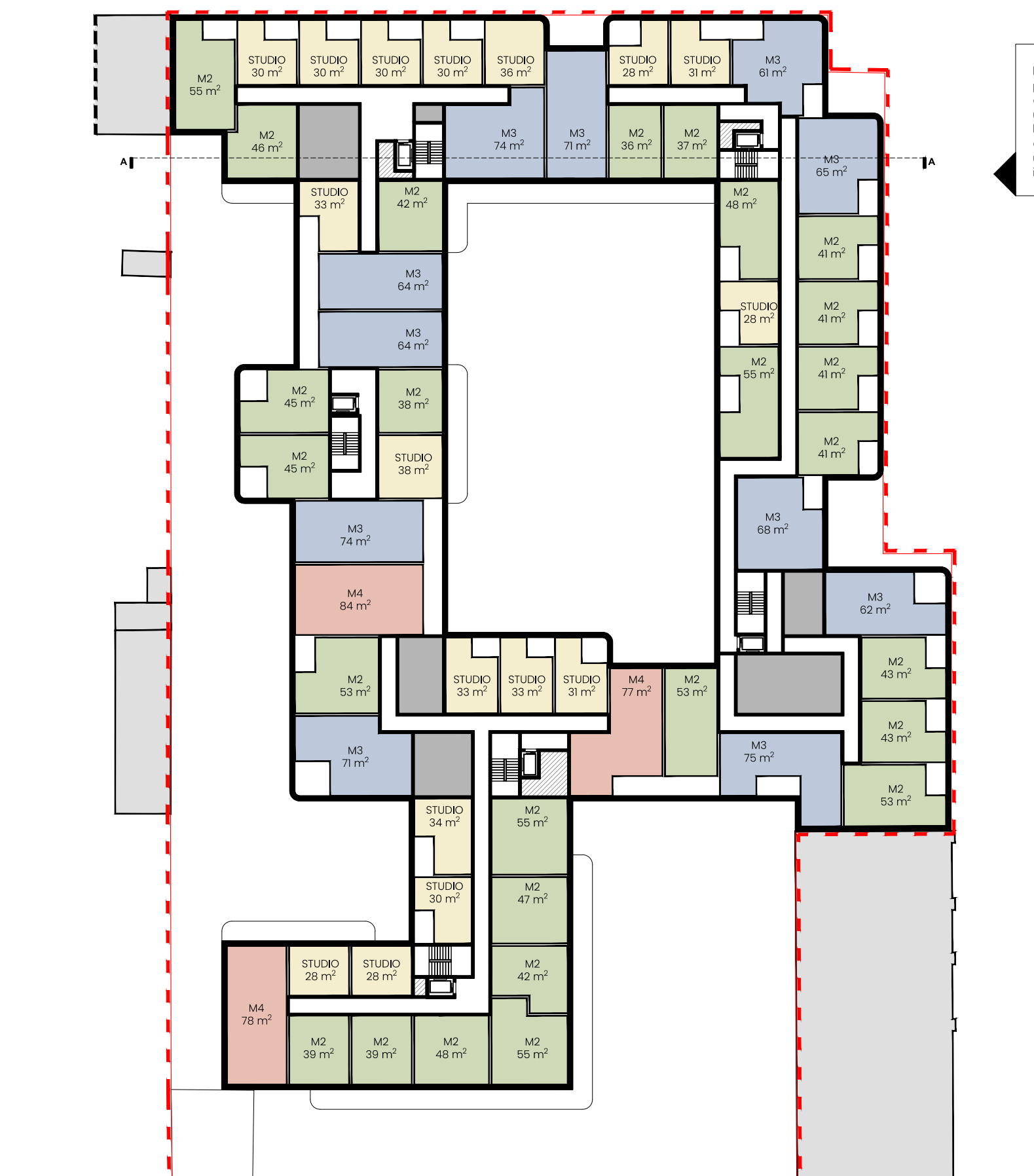
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu 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:

-  USŁUGI
-  STUDIO
-  MIESZKANIE 2-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 3-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 4-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
-  POMIESZCZENIA TECHNICZNE
-  SZACHTY INSTALACYJNE

RZUT 2. PIĘTRA, SKALA 1:500

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI



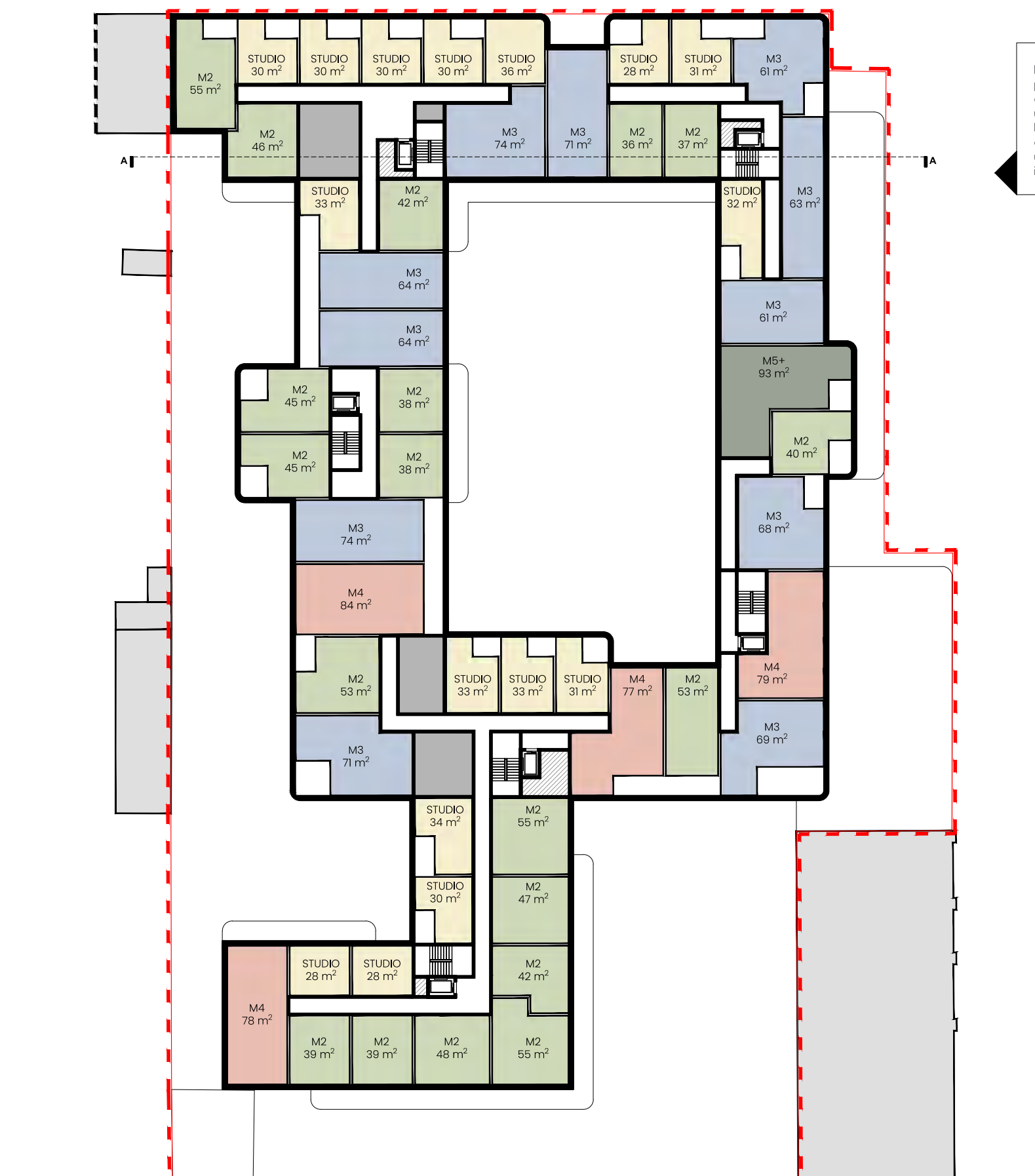
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu 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.

LEGENDA:

-  USŁUGI
-  STUDIO
-  MIESZKANIE 2-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 3-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 4-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
-  POMIESZCZENIA TECHNICZNE
-  SZACHTY INSTALACYJNE

RZUT 3. PIĘTRA, SKALA 1:500

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A 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 4. PIĘTRA, SKALA 1:500

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A 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.

LEGENDA:

-  USŁUGI
-  STUDIO
-  MIESZKANIE 2-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 3-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 4-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
-  POMIESZCZENIA TECHNICZNE
-  SZACHTY INSTALACYJNE

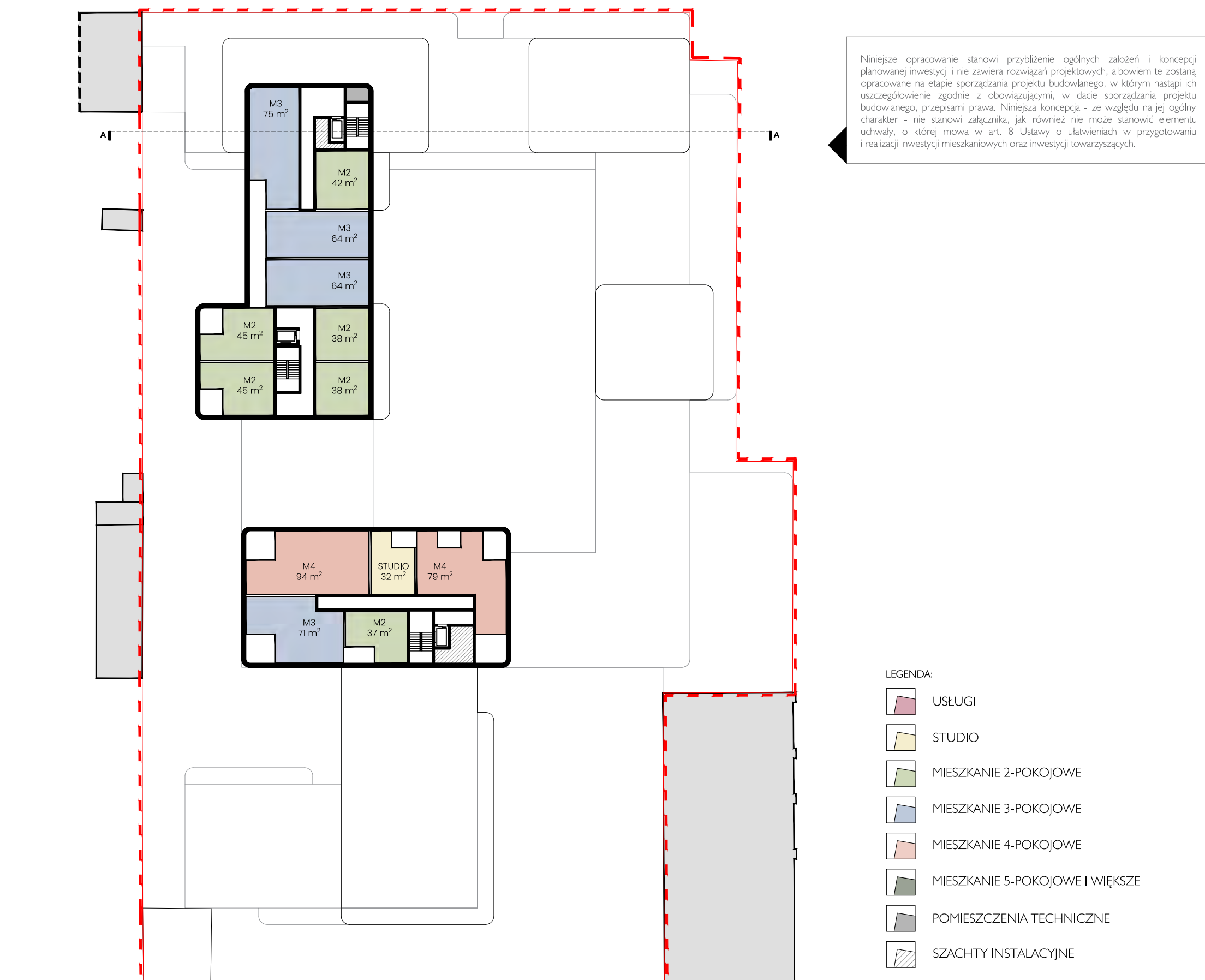
RZUT 5. PIĘTRA, SKALA 1:500

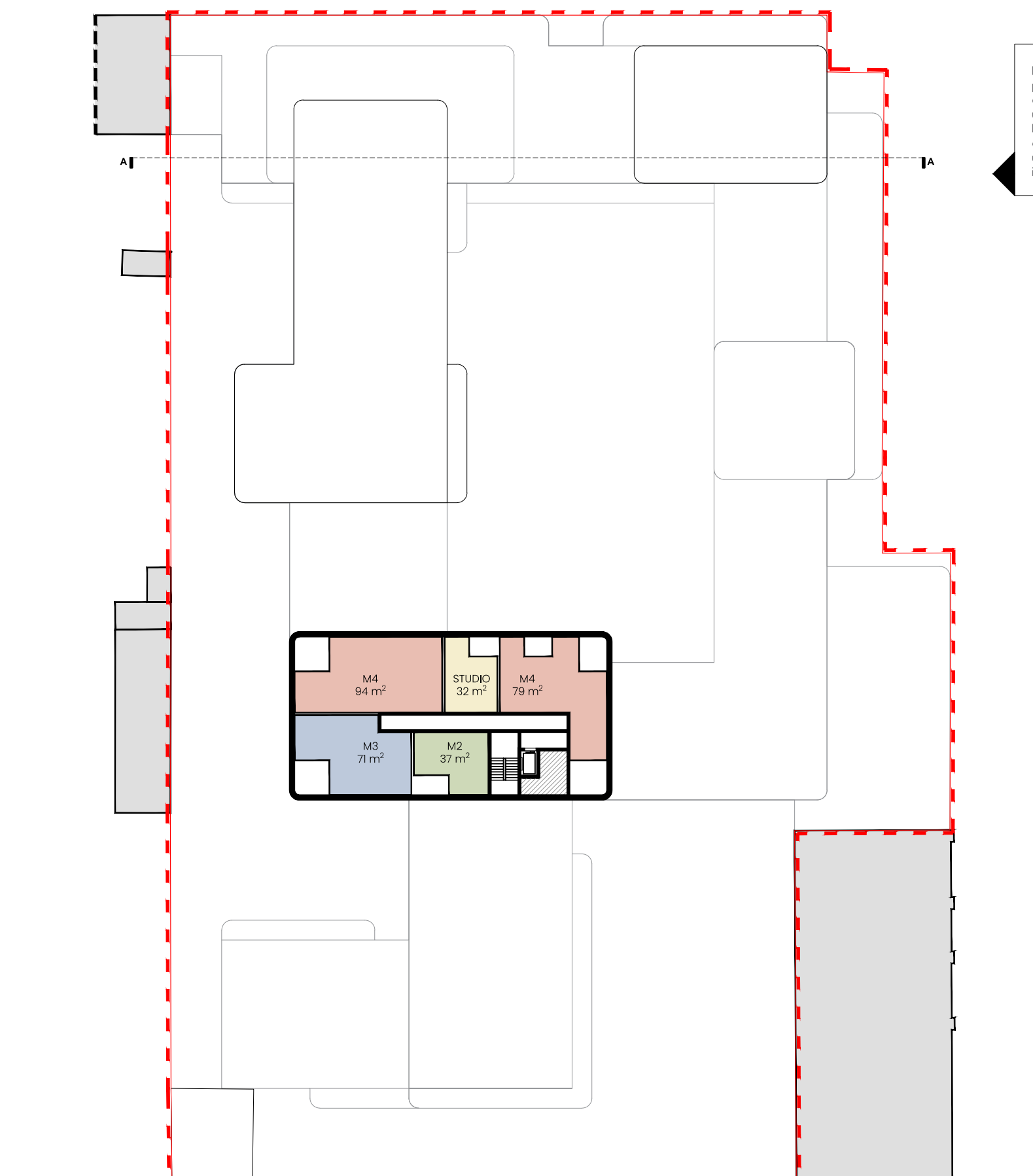
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WÓZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI



RZUT 6. PIĘTRA, SKALA 1:500

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNymi URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI

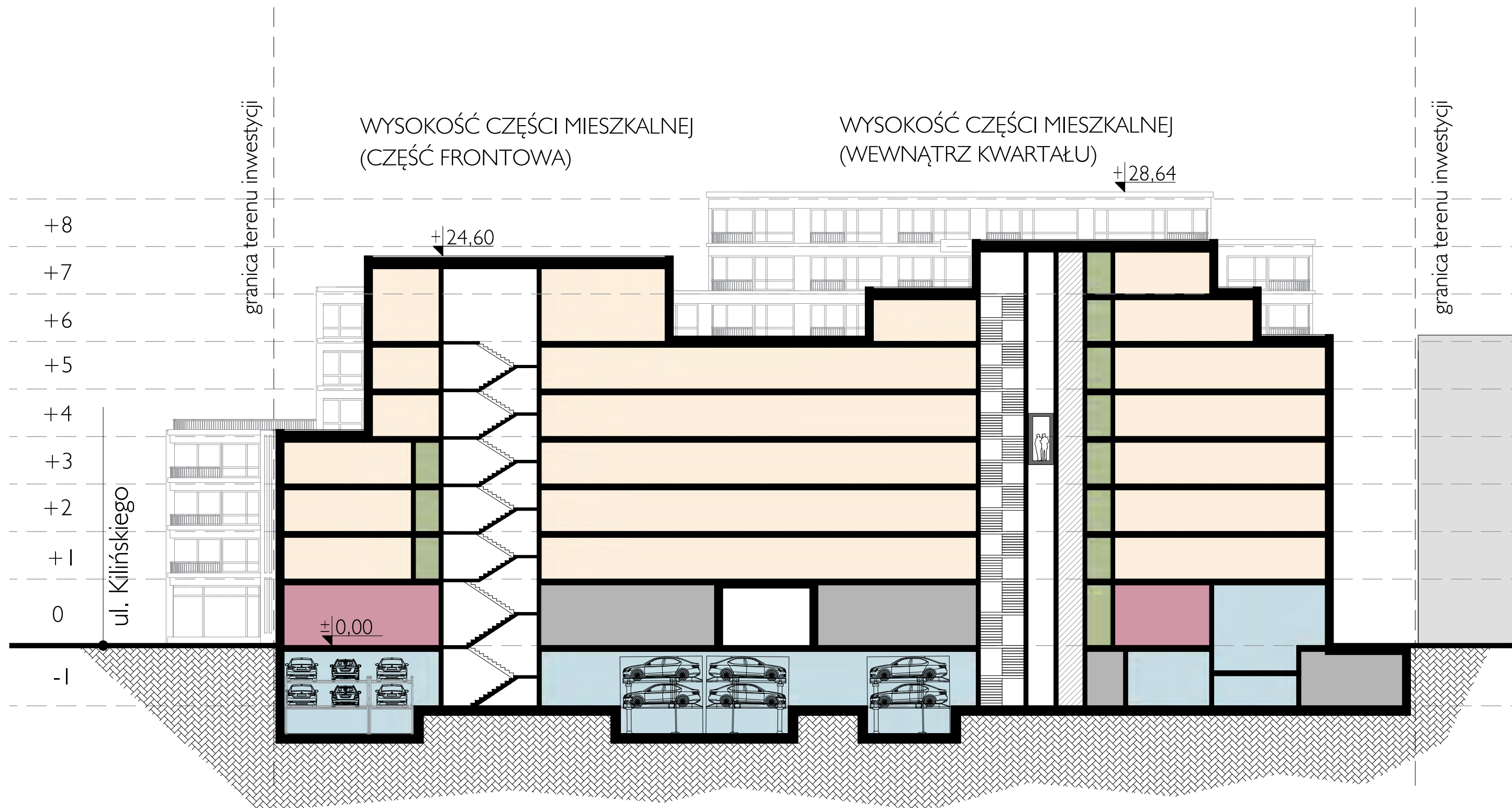




Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu 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.

- LEGENDA:
- USŁUGI
 - STUDIO
 - MIESZKANIE 2-POKOJOWE
 - MIESZKANIE 3-POKOJOWE
 - MIESZKANIE 4-POKOJOWE
 - MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
 - POMIESZCZENIA TECHNICZNE
 - SZACHTY INSTALACYJNE

RZUT 8. PIĘTRA, SKALA 1:500



PRZEKRÓJ A-A, SKALA 1:250

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI



ELEWACJA WSCHODNIA



ELEWACJA PÓŁNOCNA

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 1:500

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI

10. ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE

SPIS TREŚCI:

1.1. PGE – Oświadczenie o zapewnieniu dostaw nr 24-D7/WZD/00517/HM.....28

1.2. VEOLIA – Oświadczenie o zapewnieniu dostaw nr VECP/HRSR/MKO/2024.....28

1.3. ZWIK – Oświadczenie o zapewnieniu dostaw nr IT.424.2472.2024.AK230

1.4. Oświadczenie Wydziału Edukacji nr DEP-Ed.I.0124.6.2024.....32

1.5. Mapa zasadnicza nr P.1061.2014.7.....32

1.6. Licencja nr ZDT.ZOPG.4133.5271.2024_1061_CL233

1.7. Oświadczenie o nieprowadzeniu działalności o funkcji produkcyjnej34

1.1. PGE – Oświadczenie o zapewnieniu dostaw nr 24-D7/WZD/00517/HM



PGE Dystrybucja S.A.
Odział Łódź
Rajon Energetyczny Łódź

24-D7-WZD/00517/HM
Łódź, 08-10-2024 r.

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

Nazwa obiektu: budynek mieszkalny z usługami.
Lokalizacja: miejscowość Łódź-Bałuty, ul. Jana Kilińskiego 3 a, nr działki: 187, 160/8.
Moc przyłączeniowa: 1200,00 kW.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 08-10-2024 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 Rozwój

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 ŁUBLINIE, 20-140 ŁUBLIN, UL. GARBARSKA 31A, WYPISANA DO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONEGO PRZEZ SĄD REJONOWY ŁUBLIN-WSCHÓD W ŁUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, VI WYDZIAŁ GOSPODARSTWA POD NR KRS: 0000343124, NIP: 946-25-93-855, REGON: 060552840, KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 9 729 424 160 ZŁ W PEŁNI OPŁACONY. KODYTO BANKOWE: BANK PEKAO S.A. O/WARSZAWA, AL. JERUZOLIMSKIE 2, 00-400 WARSZAWA, NR 40 1240 6016 1111 0010 2859 5194, www.pgedystrybucja.pl

*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

VECP/HRSR/MKO/2024 Łódź, 26.05.2025 r.

Adres do korespondencji:
Veolia Energia Łódź S.A.
Biuro Rozwoju Rynku
ul. J. Andrzejewskiej 5; 92-550 Łódź

29

założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, szczegółownie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja – ze względu na jej ogólny charakter – stanowi element uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

1.3. ZWIK – Oświadczenie o zapewnieniu dostaw nr IT.424.2472.2024.AK2

IT.424.2472.2024.AK2



Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

ul. Wierzbowa 52

90-133 Łódź

www.zwik.lodz.pl

telefon alarmowy: 994

tel.: (42) 679 00 00, fax: (42) 678 87 61

e-mail: kancelaria@zwik.lodz.pl

Biuro Obsługi Klienta

tel.: (42) 677 84 30/31

e-mail: bok@zwik.lodz.pl

Łódź, dnia 22.10.2024r.

IT.424.2472.2024.AK2

pełnomocnik:

Dotyczy: możliwości podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej posesji przy ul. Kilińskiego 3a (dz. nr 187, 160/8; obr. B-48) w Łodzi – budowa, prowadzenie gospodarstwa domowego (budynek wielorodzinny), prowadzenie działalności gospodarczej: handel i biura.

W odpowiedzi na pismo w sprawie jw. informujemy, że przedmiotowe działki usytuowane są na terenie byłych Zakładów Przemysłu Bawełnianego im. „Harnama”.

Na terenie objętym wnioskiem zlokalizowane są nw. przyłącza wodociągowe:

1. przyłącze wodociągowe ϕ 40/32 mm (mat. PEHD, r. bud. 2012 r., dł. l=12,72 m) wybudowane przez prywatnego Inwestora dla obsługi budynku zlokalizowanego na dz. nr 160/8, włączone do wodociągu ϕ 200 mm (nr arch. 103-3796, nr inw. B-252/35) w ul. Kilińskiego. Z uwagi na zadeklarowany w Państwa wniosku pobór wody oraz ograniczoną przepustowość przedmiotowego przyłącza wody nie widzimy możliwości jego wykorzystania dla potrzeb inwestycji;

2. nieużytkowane od września 2023r. przyłącze wodociągowe ϕ 90/80 mm (mat. PEHD, r. bud. 2002 r., dł. l=14 m) wybudowane przez prywatnego Inwestora dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na terenie dz. nr 187. Zgodnie z załączonym do wystąpienia planem zagospodarowania terenu przedmiotowe przyłącze koliduje z projektowanym budynkiem.

Na wysokości przedmiotowych działek zlokalizowane są przyłącza kanalizacyjne:

3. d=0,25 m (dł. l=8 m, r. bud. 1948 r., nr inw. B-550/2056) włączone do kanału ogólnospławnego J VI 1,10x2,04 m (nr arch. 203-363, nr inw. B-376/8) w ul. Północnej;

4. d=0,15 m (dł. l=18 m, r. bud. 1948 r., nr inw. B-472/2056) włączone do kanału ogólnospławnego J VI 1,10x2,04 m (nr arch. 203-363, nr inw. B-376/8) w ul. Północnej;

5. d=0,30 m (dł. l=16 m, mat. kamionka, r. bud. 1971 r., nr inw. B-2385/435) włączone do kanału ogólnospławnego J I 0,60x1,10 m (nr arch. 203-197, nr inw. B-325/17) w ul. Kilińskiego;

6. dwa przyłącza d=0,20 m o łącznej długości 32 m, z 1948r., nr inw. B-521/2056 włączone do kanału ogólnospławnego J I 0,60x1,10 m (nr arch. 203-197, nr inw. B-325/17) w ul. Kilińskiego;

7. przyłącze kanalizacyjne d=0,15 m odprowadzające wody opadowe do kanału burzowego 2,50x1,25 m (nr arch. 203-197, nr inw. 5520) w ul. Kilińskiego, które nie znajduje się w naszej eksploatacji.

-verte-

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi

XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS: 0000045146

Wysokość kapitału zakładowego: 951.600.000,00 zł

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

NIP: 7251801126

Regon: 472836141

BNP Paribas Bank Polska SA

96 1600 1143 1847 6912 8006 0064-1399

Z uwagi na fakt, że teren objęty wystąpieniem był wielokrotnie przebudowywany nie wykluczamy istnienia innych niezinventaryzowanych przewodów kanalizacyjnych na tym terenie.

W celu potwierdzenia lokalizacji naniesionych na mapie oraz niezinventaryzowanych przewodów kanalizacyjnych wraz z określeniem miejsc ich włączeń konieczna będzie weryfikacja w terenie. Powyższe należy ustalić przed przystąpieniem do prac ziemnych w celu wyeliminowania zabetonowania czynnej sieci kanalizacyjnej.

Biorąc pod uwagę, że poprzez instalację kanalizacyjną zlokalizowaną na terenie objętym inwestycją mogą być odprowadzane ścieki i wody opadowe z dz. nr 160/6 w przypadku kolizji ww. przewodów z projektowaną zabudową prace związane z jej przebudową prowadzić w porozumieniu z jej użytkownikiem.

Dla kanału ogólnospławnego w ul. Północnej obowiązuje pas ochronny o szerokości po 5,0 m po obu stronach przewodu licząc od jego krawędzi zewnętrznych wraz z terenem nad kanałem, który częściowo obejmuje dz. nr 187. Ograniczenia co do ww. pasów podane są na naszej stronie internetowej www.zwik.lodz.pl.

Biorąc pod uwagę Państwa wniosek oraz dołączony do niego plan zagospodarowania terenu informujemy, że istnieje możliwość:

➤ w zakresie zasilania w wodę:

- a) Rozbudowy wewnętrznej instalacji wodociągowej w oparciu o przyłącze wod. ϕ 90/80 mm (opisanego w pkt. 2) pod warunkiem rozwiązania kolizji z projektowanym budynkiem oraz sprawdzenia jego stanu technicznego i uzyskania pozytywnej opinii ZWIK Sp. z o.o.
- b) Poboru wody w wymaganej ilości 5 dm³/s do celów bytowo-gospodarczych oraz w ilości maksymalnej 10 dm³/s do celów wewnętrznej ochrony przeciwpożarowej w oparciu o miejską sieć wodociągową w ul. Kilińskiego. Zewnętrzna ochrona przeciwpożarowa może być realizowana w oparciu o istniejące na sieci wodociągowej hydranty przeciwpożarowe. Należy przewidzieć likwidację nieużytkowanych przyłączy.

➤ w zakresie odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych:

- c) Rozbudowy instalacji kanalizacyjnej w oparciu o przyłącza pod warunkiem sprawdzenia ich stanu technicznego i uzyskaniu pozytywnej opinii ZWIK Sp. z o.o. Sprawdzenie stanu technicznego przyłączy wymienionych w pkt. 3, 4, 5, 6 mogą wykonać nasze służby na zlecenie Inwestora. Sprawdzenie stanu technicznego pozostałych przyłączy mogą wykonać nasze służby na zlecenie Inwestora. Nie zachodzi konieczność sprawdzenia stanu technicznego przyłączy, które nie będą w całości wykorzystane dla potrzeb inwestycji. W przypadku gdy przyłącza wymienione w pkt. 3, 4, 5, 6 nie będą wykorzystane lub konieczna będzie ich przebudowa na przewidziany zakres prac należy zawrzeć umowę z ich właścicielem, tj. ZWIK Sp. z o.o. Wzory wniosków, wymaganych załączników oraz szczegóły odnośnie procedury likwidacji przyłączy zawarte są na naszej stronie internetowej, www.zwik.lodz.pl W przypadku wykorzystania przyłącza wymienionego w pkt. 7 przyłączem mogą być odprowadzane wyłącznie wody opadowe.
- d) Odprowadzania ścieków sanitarnych w ilości równej ilości pobranej wody.
- e) Odprowadzania wód opadowych w maksymalnej ilości 10 dm³/s. Pozostałą ilość wód opadowych należy zretencjonować na terenie posesji. W zależności od rodzaju gruntu na terenie inwestycji należy zastosować retencję powierzchniową wraz z infiltracją wód do gruntu. W przypadku braku technicznej możliwości zastosowania ww. formy retencji należy przewidzieć budowę urządzeń opóźniających odpływ i zapewniających możliwie największy stopień infiltracji wód opadowych do gruntu.

Na zakres prac objęty niniejszym pismem należy uzyskać od ZWIK Sp. z o.o. o. zgodę. Do wniosku o wyrażenie zgody na rozbudowę instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej należy dodatkowo załączyć:

- ✓ wypełnione oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania terenem dla terenu objętego wspólną gospodarką wodno-ściekową. Wzór oświadczeń dostępny jest w Biurze Obsługi

Strona 2 z 3

30

*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

ZALĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY BUDYNKU MIESZKAŁNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORĄZ PRZEBUDOWĄ WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKAŁNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANNA ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A W ŁODZI

- 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;
- ✓ określić cel i zapotrzebowanie wody oraz rodzaj i jakość odprowadzanych ścieków: $Q_{max, godz.}$, $Q_{max, s}$;
- ✓ podać sposób i ilość odprowadzanych wód opadowych z terenu całej nieruchomości;
- ✓ plan sytuacyjny z pokazaniem zagospodarowaniem terenu oraz rozwiązaniem gospodarki wodno-ściekowej posesji wraz z zaznaczeniem przyłączy przewidzianych do likwidacji i do pozostawienia w celu korzystania dla obsługi planowanej inwestycji.

Przed przystąpieniem do prac ziemnych na terenie objętym inwestycją przyłączyć i instalację kanalizacyjną należy tak zabezpieczyć, aby nie dopuścić do zabetonowania czynnej sieci kanalizacyjnej.

Sprawę prowadzi:

Dyrektor ds. Infrastruktury

Otrzymują:

1. Adresat
2. aaIT

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

Adres korespondencyjny

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

Proszę o określenie możliwości technicznych podłączenia nieruchomości nr 3a działki nr 187 oraz 160/8 (obrub B-48)-przy ul. Kilińskiego 3a, 91-421 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), prowadzenia działalności gospodarczej z określeniem rodzaju:

handel i biura

Wielkość zapotrzebowania na wodę dla:

- * budownictwa wielorodzinnego na cele bytowe 5,0 [dm³/s] i ppoż. 14 [dm³/s]
- * prowadzonej działalności gospodarczej 1,5 [dm³/s] i ppoż. 6 [dm³/s]

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

Załączniki:

1. Szkic lokalizacyjny
2. Pełnomocnictwo

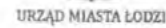
Administratorem danych osobowych jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., z siedzibą w Łodzi. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych prosimy o kontakt z Inspektorem Ochrony Danych, e-mail: lod@zwik.lodz.pl. Dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji niniejszego wniosku (art.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

Łódź, dn. 01.10.2024r.

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

1.5. Mapa zasadnicza nr P.1061.2014.7



Łódź, dnia 05 listopada 2024 r.

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/2016/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018r. 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 187 oraz 160/8, obręb B-48) znajduje się w odległości nie większej niż 750 m od Szkoły Podstawowej nr 175 przy ul. Pomorskiej 27, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Pismo zgodne z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).



Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Mairie Państwo prawo do dostępu i sproutowania danych ograniczenia przetwarzania danych, usunięcia danych, wniesienia sprzeciwu i cofnięcia wyrażonej zgody, na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu. Kłauzula informacyjna jest dostępna na stronie www.bip.um.lodz.pl, poś każdą ze sprawy realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.

Urząd Miasta Łodzi
Departament Pracy, Edukacji i Kultury
Wydział Edukacji

ul. Krzemieniecka 2b
94-030 Łódź

tel.: +48 42 626 48 04
fax.: +48 42 639 48 48

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

I.6. Licencja nr ZDT.ZOPG.4133.5271.2024_1061_CL2

Łódź, 2024-08-23

Licencja nr ZDT.ZOPG.4133.5271.2024_1061_CL2

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

2. Licencjodawca:

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

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru / obiektu, do którego odnosi się licencja ¹
1	Arkusze mapy zasadniczej w postaci drukowanej	P.1061.2014.7	2024-08-23	B-47, Dz.: 416/57, 416/101, 416/104, 417/2, 418/9, 418/18, 418/20, 418/22, 420/18, 420/19, 420/20, 420/30, 420/31 B-48, Dz.: 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/46, 156/1, 157/1, 157/2, 157/5, 157/8, 157/24, 158/5, 158/6, 159/2, 159/3, 160/6, 160/8, 187 S-1, Dz.: 170/4, 170/5, 171, 172/2, 173, 174/1, 175/2, 175/5, 176/1, 176/2, 177/1, 178, 179, 180/1, 181, 182/2, 183/1, 184/7, 184/9, 184/10, 184/11, 184/12, 184/13, 186, 231/5, 231/6, 231/10, 231/11, 231/12, 231/13, 231/14, 231/15, 232/2, 233/5, 234/4, 234/5, 234/6, 234/7, 235/2, 235/4

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjodawcę do wykorzystania wymienionych 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.

- 1) C8440E582BC74047B120034C2615B4CC
2) <https://konto.leg.lodz.pl/0/strefa-bez-logowania>
3) 2024-08-23 12:50:11
4) zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej
5) W celu weryfikacji autentyczności licencji należy wpisać w przeglądarce internetowej adres strony podany w pkt 2, wybrać pozycję: 'Weryfikuj licencję', a następnie w polu opisywanym identyfikator systemowy licencji wpisać zestaw znaków z pkt 1 i nacisnąć przycisk: 'Weryfikuj'

¹ Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGiB(jednostki ewidencyjne, obceity ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu gódel mapy, współrzędnych poligoni

² Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.

³ Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zwanego:

1) niepowierzalny identyfikator 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) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub

upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 2023 poz. 1752, 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, obceity ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu gódel mapy, współrzędnych poligoni

² Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.

³ Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zwanego:

1) niepowierzalny identyfikator 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) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub

upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;

*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

1.7. Oświadczenie o nieprowadzeniu działalności o funkcji produkcyjnej

Łódź, dn. 28.04.2025 r.

OŚWIADCZENIE

Dotyczy: wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dla inwestycji przy ul. Kilińskiego 3a w Łodzi, na działkach o nr ewid. 187, 160/8, obręb B-48

Ustawa z dnia 26 stycznia 2023 roku (Dz. U. 2023, poz. 803) o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych, która w artykule 15 wprowadza zmiany do uchwały o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
W punkcie 3 zmienia art. 5 ust. 4 pierwotnej ustawy:
„w art. 5 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów:

- 1. które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane;
- 2. na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3. na których jest zlokalizowany budynek biurowy.”;

W związku z powyższym oświadczam, że na planowanym terenie inwestycji, stanowiącym teren poprodukcyjny dawnego zespołu fabrycznego Roberta Biedermanna, nie jest prowadzona działalność o funkcji produkcyjnej.

Z poważaniem,

Elektronicznie podpisany

*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











Łódź, dnia 13.05.2025r.

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. Kilińskiego 3a w Łodzi, pt.:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NIERUCHOMOŚCI I NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ORAZ PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ MIESZKALNĄ BUDYNKÓW DAWNEJ WOZOWNI I STAJNI ZESPOŁU FABRYKI BIEDERMANN ZLOKALIZOWANA PRZY UL. KILIŃSKIEGO 3A 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 Wiślan 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. KILIŃSKIEGO 3A, ŁÓDŹ

INWESTYCJA MIESZKANIOWA: DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH:

187, 160/8 , OBRĘB B-48

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA: DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH:

fragm. 157/5, 159/2, fragm. 159/3, OBRĘB B-48

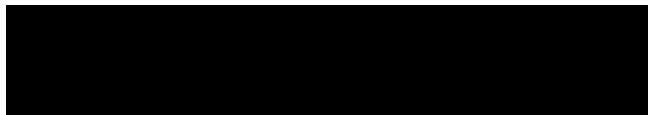
fragm. 178, fragm. 179, fragm. 180/1, OBRĘB S-1

fragm. 420/30, OBRĘB B-47

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

Pan mgr inż. arch. [REDACTED]

urodzony w dniu [REDACTED]

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 - mgr inż. arch. [REDACTED]

2. Zastępca - mgr inż. arch. [REDACTED]

3. Sekretarz - mgr inż. arch. [REDACTED]

4. Zastępca Sekr. - mgr inż. arch. [REDACTED]

5. Członek - mgr inż. arch. [REDACTED]

6. Członek - mgr inż. arch. [REDACTED]

7. Członek - mgr inż. arch. [REDACTED]

8. Członek - mgr inż. arch. [REDACTED]

9. Członek - dr inż. arch. [REDACTED]

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: [REDACTED]

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.



**GLÓWNY 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:

1. 

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:

mgr inż. arch. [REDACTED]

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.

PEŁNOMOCNICTWO

Działając w imieniu i na rzecz spółki _____ z siedzibą w _____), wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: _____, posiadającą NIP: _____ („Spółka”), niniejszym udzielam niżej wymienionym osobom pełnomocnictwa, każdej z nich indywidualnie i z prawem do samodzielnego działania:

- Pani _____, legitymującej się dowodem osobistym o nr _____ wydanym przez _____,
- Panu _____, legitymującemu się dowodem osobistym o nr _____ wydanym przez _____

do:

- 1) reprezentowania Spółki przed wszelkimi organami administracji publicznej, organami jednostek samorządu terytorialnego, urzędami i innymi osobami trzecimi w postępowaniach dotyczących inwestycji mieszkaniowo-usługowej na nieruchomości zlokalizowanych w Łodzi przy ul. Kilińskiego i Kilińskiego 3a, stanowiących działki gruntu o numerach ewidencyjnych 187 oraz 160/8 w obrębie B-48 („**Nieruchomość**”) oraz innych inwestycji towarzyszących np. uzgadniających lokalizację zjazdu itp. (łącznie „**Inwestycja**”), w tym w szczególności:
 - a) składania wszelkich oświadczeń, wykonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych oraz podejmowania w imieniu Spółki wszelkich działań związanych z uzyskaniem oraz zmianą (jeżeli będzie to konieczne) decyzji administracyjnych lub zgód, uchwał, opinii dla Inwestycji,
 - b) działania między innymi przed zarządcami dróg, cieków wodnych, linii tramwajowych, zespołem uzgodnień dokumentacji projektowej miasta Łodzi, inspektorem nadzoru budowlanego miasta Łodzi, inspekcjami, służbami, strażami i innymi właściwymi organami,
- 2) reprezentowania Spółki przed dostawcami mediów (m.in. energii elektrycznej, wody, gazu, usług telekomunikacyjnych etc.) oraz prowadzenia rozmów i negocjacji z tymi podmiotami,
- 3) składania (i podpisywania) w imieniu Spółki wszelkich wniosków, zgłoszeń i pism oraz odbioru wszelkich dokumentów, decyzji i opinii;

- 4) składania w imieniu Spółki wszelkich wyjaśnień i uzupełnień związanych ze złożeniem dokumentów, o których mowa w punktach powyżej;
- 5) dokonywania wszelkich czynności faktycznych, jakie okażą się konieczne lub przydatne w celu realizacji niniejszego pełnomocnictwa.

Pełnomocnik uprawniony jest do wglądu do wszelkiej dokumentacji związanej z zakresem niniejszego pełnomocnictwa, do sporządzania odpisów, fotografii oraz kopii.

Pełnomocnik nie jest upoważniony do udzielania dalszych pełnomocnictw lub upoważnień.

Pełnomocnik nie jest upoważniony do zawierania umów (przy czym jest uprawniony do występowania o promesy lub warunki przyłączeniowe w celu realizacji Inwestycji), ani do zaciągania w imieniu Spółki zobowiązań, w szczególności zobowiązań pieniężnych.

Niniejsze pełnomocnictwo jest ważne do 30 czerwca 2025 r., chyba że zostanie wcześniej odwołane.

Elektronicznie
podpisany przez

Data: 2024.09.30

10:07:12 +02'00'

– członek zarządu

Potwierdzenie realizacji transakcji

Typ transakcji	Przelew krajowy, wychodzący
Stan transakcji	Zaksięgowane
Strona transakcji	Obciążenie
Data i godzina wygenerowania	2024-10-29 11:42:18
Data i godzina księgowania	2024-10-29 11:29:42
System	Elixir

Dane zleceniodawcy

Nazwa i adres

Rachunek

Dane beneficjenta

Nazwa i adres

URZĄD MIASTA ŁODZI

Rachunek

50124010371111001109250073

Szczegóły

Kwota **17,00**

Waluta **PLN**

Tytułem **OPŁATA ZA PEŁNOMOCNICTWO
ul. Kilińskiego 3a, Łódź**

Dodatkowe referencje Klienta
mCN **2139108238**

Referencje banku **BR24303203004350**

Identyfikator banku **207571027141382.000001**

Data sporządzenia dokumentu na elektronicznym nośniku informacji: 29.10.2024

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.