

Łódź, dnia 26.09.2025  
Modyfikacja 07.11.2025

**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 PÓLE NIE DOTYCZY SPRAWY, PROSZĘ WPISAĆ „NIE DOTYCZY”

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

*Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym trzech z częścią usługową w Łodzi oraz przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową oraz częściową rozbiórką budynku hali szedowej dawnych zakładów mechanicznych fabryki tlenu f. Wagnera i s-ki na działkach o nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35*

#### **A. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej \*\***

*Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym trzech z częścią usługową*

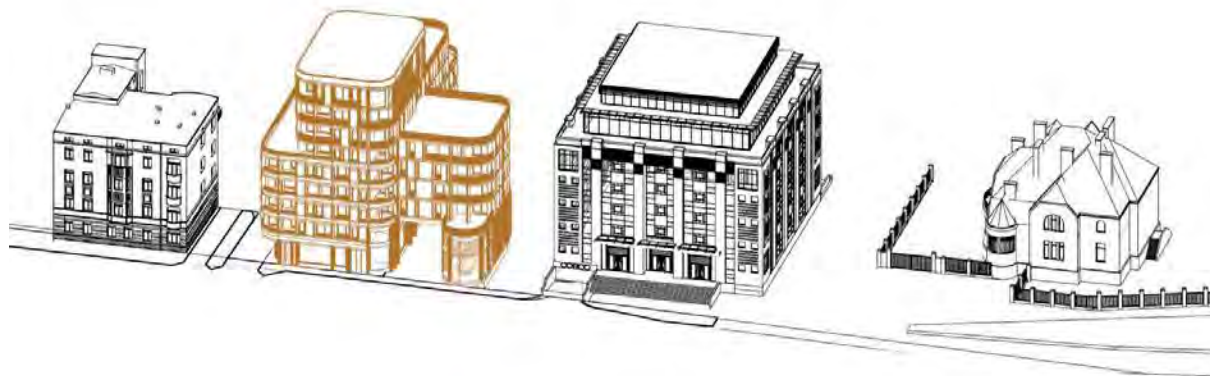
*Teren inwestycji jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Studium określa ten teren jako „wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie”, mające pełnić rolę dzielnicy mieszkalno-usługowej.*

*Teren inwestycji znajduje się na terenie dawnych zakładów mechanicznych fabryki tlenu f. Wagnera i s-ki, którego pozostałość stanowi hala szedowa wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków. Obecnie hala, jak i teren wokół stanowią zdegradowany obszar w centrum miasta.*

*Głównym założeniem projektowym jest częściowa rewitalizacja zabytkowej hali szedowej w taki sposób, aby stała się sercem projektowanego osiedla. Zachowanie części hali o największych walorach historycznych w środku działki oraz rezygnacja z całkowitego zadaszenia szedów, pozostawiając jedynie konstrukcję, pozwoliło na stworzenie wewnątrz hali zielonej przestrzeni. Otwarte osiedle z placem zabaw, ogródkiem gastronomii stanie się naturalnym przedłużeniem planowanego od północnej strony inwestycji parku.*

*Zaprojektowano cztery budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym 3 z usługami w parterze od wschodniej i zachodniej strony hali szedowej oraz wolnostojący budynek usługowy (stanowiący inwestycję towarzyszącą) w postaci fragmentu zachowanej hali szedowej wraz z wieżyczką. Obiekty są zróżnicowane pod względem użytego języka architektonicznego oraz kolorystyki.*

*Budynek frontowy D od strony ul. Żeromskiego zaprojektowany został jako wolnostojący, przez co stanowi kontynuację wolnostojącej zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy Żeromskiego.*



*Teren inwestycji rozciąga się pomiędzy ulicami Żeromskiego, a Gdańską. Planowane założenie architektoniczne, poza budową obiektów kubaturowych, zakłada stworzenie przestrzeni publicznej i pasaży łączącego te dwie*



ulice. Teren inwestycji został zaprojektowany tak, aby był atrakcyjnym przejściem pomiędzy parkowymi przebiegami sąsiednich kwartałów, a parkiem Poniatowskiego, równocześnie stanowiąc ciekawą przestrzeń do spędzenia wolnego czasu. Na terenie założono ograniczenie ruchu kołowego do minimum. Wjazdy do garaży podziemnych oraz miejsca parkingowe zaplanowano w maksymalnym zbliżeniu do ulic, w celu uwolnienia znacznej części terenu od ruchu samochodów.

Pozostałość po fabrycznej historii działki stanowi dla nowej inwestycji wyróżnik, który ciężko byłoby zapewnić poprzez współczesne środki wyrazu. Z kolei dla aktualnie zdegradowanego obszaru inwestycja jest szansą na powrót do funkcjonowania w tkance miejskiej. Lokalizacja w samym centrum miasta, mieszkania z tarasami o dużych powierzchniach z widokiem na unikatową przestrzeń pod szedami jest ciekawą alternatywą dla zlokalizowanych na obrzeżach miasta osiedli.

Wybór ścieżki administracyjnej w postaci specustawy mieszkaniowej jest wynikiem rozmów z Konserwatorem Zabytków, który po przedstawieniu pomysłów na inwestycję, wyraził zgodę na zachowanie 50% hali szedowej, w większości jako struktury ażurowej. Miejskowy Plan Zagospodarowania Terenu nie uwzględnia takiej możliwości. Dodatkowym atutem wybrania specustawy mieszkaniowej jest możliwość skorzystania z zapisów Standardów Urbanistycznych Miasta Łodzi. Teren inwestycji znajduje się w strefie A zabudowy, co umożliwia zaprojektowanie budynków o wysokości do 14 kondygnacji. Projektowana wysokość została ograniczona do 9 kondygnacji w celu zachowania zgodności z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta.

#### **Działka inwestora**

na nieruchomości przy ul. Żeromskiego 94a, ul. Gdańska 129, ul. Gdańskiej 127, 90-550 Łódź

nr działki/działek: 256/33, 256/25, 256/35    obręb P-20

nr księgi wieczystej

Dz. nr:            fragm. 256/33 (P-20)            KW:

Dz. nr:            256/25 (P-20)                        KW:

Dz. nr:            256/35 (P-20)                        KW:

#### **B. Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej \*\***

##### **Przebudowa sieci i instalacji podziemnych, projektowane przyłącza**

nr działki/działek nr księgi wieczystej

Dz. nr:            189/13 (P-20)                        KW:

Dz. nr:            189/6 (P-20)                            KW:

Dz. nr:            fragm. 189/11 (P-20)                KW:

Dz. nr:            256/34 (P-20)                            KW:

Dz. nr:            fragm. 265/27 (P-20)                KW:

##### **Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową oraz częściową rozbiórką budynku hali szedowej dawnych zakładów mechanicznych fabryki tlenu f. Wagnera i s-ki**

nr działki/działek nr księgi wieczystej

Dz. nr:            fragm. 256/33 (P-20)                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: 13 000 m<sup>2</sup>

maksymalna: 17 500 m<sup>2</sup>

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: 240

maksymalna: 282

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

1. w parterach budynków mieszkalnych A', C, D jako wyodrębniona część inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej min. 800m<sup>2</sup>, max. 2200m<sup>2</sup>
2. wolnostojący budynek usługowy (E), jako samodzielny obiekt budowlany o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m<sup>2</sup> stanowiący inwestycję towarzyszącą o powierzchni całkowitej min. 120m<sup>2</sup> max. 300m<sup>2</sup>, co przekłada się na min. 75m<sup>2</sup>, a max. 210m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

przewidziano przestrzeń usługową o łącznej powierzchni od 875 do 2 410 m<sup>2</sup>, co stanowi minimalnie 5%, a maksymalnie 18,5% 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:

Zagospodarowanie terenu:

Teren inwestycji rozciąga się pomiędzy ulicami Żeromskiego, a Gdańską. Planowane założenie architektoniczne, poza budową obiektów kubaturowych, zakłada stworzenie przestrzeni publicznej i pasażu łączącego te dwie ulice. Teren inwestycji obejmuje działki o nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35.

Na obszarze inwestycji projektuje się budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym trzech z lokalami usługowymi lokalizowanymi w parterach budynków zlokalizowanych w pierzejach ulic Gdańskiej i Żeromskiego oraz wolnostojący budynek usługowy stanowiący fragment zachowanej hali szedowej wraz z wieżyczką.

Na terenie inwestycji znajduje się zdegradowana hala szedowa, chroniona wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków, będąca pozostałością dawnego zespołu Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tłenu "Franciszek Wagner i S-ka". Hala jest zlokalizowana w oddaleniu od pierzei ul. Żeromskiego. Od strony ul. Gdańskiej w jej pierzei znajduje się budynek pofabryczny nie objęty ochroną konserwatorską. Pozostała część działki jest niezabudowana i niezagospodarowana. Teren jest ogrodzony. Wjazd na teren inwestycji zlokalizowany jest w zachodniej granicy działki z ul. Żeromskiego.

Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się poprzez istniejący zjazd z ul. Żeromskiego oraz pośrednio przez zjazd inwestycji lokalizowanej na działce nr ewid. 256/34, w trakcie budowy na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr DPRG-UA-V.2057.2024. Pośredni dostęp możliwy będzie poprzez ustanowienie służebności przejścia i przejazdu przez ww. działkę.

Na terenie założono ograniczenie ruchu kołowego do minimum. Wjazdy do garaży podziemnych oraz miejsca parkingowe zaplanowano w maksymalnym zbliżeniu do ulic, w celu uwolnienia znacznej części terenu od ruchu samochodów. Na obszarze inwestycji projektuje się utwardzone ciągi piesze i pieszo-jezdne, place zabaw oraz drogi służące obsłudze przeciwpożarowej.

Ciągi komunikacji pieszej zaplanowano tak, aby umożliwić przejście przez teren inwestycji pomiędzy ulicami Żeromskiego, a Gdańską. Od strony zachodniej zaprojektowano 3 ciągi piesze, łączące przestrzeń publiczną wewnątrz założenia z ul. Żeromskiego. Przebiegi stanowią wglądy w pozostawioną część hali szedowej. Każdy z nich pokazuje inny charakter tej przestrzeni. Wejście połączone z wjazdem dla samochodów, stanowi wgląd w odrestaurowaną konstrukcję hali z placem zabaw poniżej. Wejście środkowe zaprasza do wnętrza pokazując usługi zlokalizowane w głębi zespołu, trzecie wejście ukazuje zachowaną południową ścianę hali szedowej, połączoną funkcjonalnie z całym założeniem.

Projektowane założenie zakłada zachowanie i przebudowę części hali szedowej w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i zmianę sposobu użytkowania na funkcję usługową. W pierzei ulicy Żeromskiego zaprojektowano budynek D o funkcji mieszkalno-usługowej o maksymalnie 9 kondygnacjach. W głębi działki, zaprojektowano dwa budynki mieszkalne wielorodzinne maksymalnie 8 kondygnacyjne. Budynek C, projektuje się jako kontynuację bryły budynku znajdującego się na sąsiedniej działce, w jego parterze przewidziano lokalizację lokali usługowych. Budynek B projektuje się jako wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny zaprojektowany na planie litery L. Budynek ten powtarza układ budynku C. Od strony wschodniej, ul. Gdańskiej projektuje się budynek A' stanowiący przedłużenie i rozwinięcie formy budynku A zlokalizowanego na działce sąsiedniej znajdującej się poza obszarem opracowania, który uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę. Dla wymienionych budynków projektuje się dwa garaże podziemne wielostanowiskowe, oddzielnie obsługujące budynki C, D oraz budynki A', B. Wjazd do garażu podziemnego obsługującego budynki A' i B projektuje się poprzez rampę zjazdową budynku A zlokalizowanego na podstawie odrębnego pozwolenia na budowę na działce nr ewid. 256/34. Obsługę garażu budynków C i D projektuje się poprzez istniejący zjazd z ul. Żeromskiego.

Teren inwestycji projektuje się jako ogólnodostępny w związku z czym nie przewiduje się jego ogrodzenia.

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

Uzbrojenie terenu

Szczegóły w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej

2.6. - **ZAŁĄCZNIK 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 się częściowe usunięcie instalacji zewnętrznych na terenie inwestycji lub ich przebudowę.

#### 1. Instalacji wody

Do zespołu budynków wielorodzinnych z częścią usługową oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą woda będzie dostarczana za pośrednictwem przebudowanego przyłącza wodociągowego oraz projektowanych instalacji na terenie działek objętych wnioskiem. Dla inwestycji uzyskano decyzje o warunkach przyłączenia potwierdzające możliwości przyłączenia do sieci wystawione

przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., oraz rozszerzenia warunków przyłączenia i zmianę warunków przyłączenia: IT.424.2938.2024.EC, IT.424.57.2025.SZ, IT.424.421.2025.SZ, **IT.424.429.2025.WZ, IT.424.1630.2025.SZ, IT.424.1624.2025.SZ, IT.424.1736.2025.MP3 lub warunków zamiennych.**

## 2. Instalacji sanitarnej

Ścieki bytowe z projektowanego zespołu budynków wielorodzinnych z częścią usługową oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej. Dla inwestycji uzyskano warunki przyłączenia potwierdzające możliwości przyłączenia do sieci wystawione przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. oraz rozszerzenia warunków przyłączenia i zmianę warunków przyłączenia: IT.424.2938.2024.EC, IT.424.57.2025.SZ, IT.424.421.2025.SZ, IT.424.429.2025.WZ, IT.424.1630.2025.SZ, IT.424.1624.2025.SZ, IT.424.1736.2025.MP3 **lub warunków zamiennych.**

## 3. Instalacji wody deszczowej

Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków wielorodzinnych z częścią usługową, budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą 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 warunki przyłączenia potwierdzające możliwości przyłączenia do sieci wystawione przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. oraz rozszerzenia warunków przyłączenia i zmianę warunków przyłączenia: IT.424.2938.2024.EC, IT.424.57.2025.SZ, IT.424.421.2025.SZ, **IT.424.429.2025.WZ, IT.424.1630.2025.SZ, IT.424.1624.2025.SZ, IT.424.1736.2025.MP3 lub warunków zamiennych.**

## 4. Instalacji C.O.

Ogrzewanie zespołu budynków wielorodzinnych z częścią usługową oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą zostanie zapewnione w oparciu o przyłączenie do sieci ciepłowniczej. Dla inwestycji wydano zamienne warunki przyłączeniowe potwierdzające możliwość podłączenia do Ciepła Systemowego przez Veolia Energia Łódź S.A.: **3/25, 4/25 lub warunków zamiennych.**

## 5. Instalacji elektroenergetycznej

Zespół budynków wielorodzinnych z częścią usługową oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą zostanie zaopatrzone w energię energetyczną w oparciu o budowę projektowanego przyłącza elektroenergetycznego oraz budowę nowej instalacji elektroenergetycznej na nieruchomości. Dla inwestycji uzyskano promesy potwierdzające możliwości przyłączenia do sieci wystawioną przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź dn. 19.11.2024 r. i 02.01.2025 r. nr: 24-D7/WZD/00585/PGED1140195KW24, 25-D7/WZD/00001/JW

Konieczność wykonania oraz proponowana lokalizacja trafostacji do uzgodnienia z PGE na etapie uzyskiwania docelowych warunków przyłączenia.

2.7. Charakterystyka inwestycji obejmująca określenie:

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

- ☐ woda z wodociągu miejskiego .....do 14,5 dm<sup>3</sup>/s w oparciu o istniejące przyłącze wody (ew. zwiększenie będzie wymagało doprecyzowania na etapie projektu budowlanego)
- ☐ z ujęcia własnego .....nie dotyczy
- ☐ ścieki do kanalizacji miejskiej .....w ilości równej ilości pobieranej wody oraz 10 dm<sup>3</sup>/s wód opadowych
- ☐ do zbiorników bezodpływowych (szambo) .....nie dotyczy
- ☐ do oczyszczalni na terenie inwestycji .....nie dotyczy
- ☐ gaz do celów bytowych .....nie dotyczy
- ☐ do celów grzewczych .....nie dotyczy
- ☐ ciepło z sieci miejskiej .....do 1822,5 kW
- ☐ z własnego źródła ciepła .....nie dotyczy
- ☐ energia elektryczna z sieci miejskiej .....do 1400 kW
- ☐ inne media .....
- ☐ sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów

*Wody opadowe będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej zgodnie z warunkami przyłączenia potwierdzającymi możliwość przyłączenia do sieci wystawione przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.2938.2024.EC, IT.424.57.2025.SZ, IT.424.421.2025.SZ, IT.424.429.2025.WZ, IT.424.1630.2025.SZ, IT.424.1624.2025.SZ, IT.424.1736.2025.MP3 lub warunków zamiennych.*

***Ścieki bytowe** będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej zgodnie z warunkami przyłączenia potwierdzającymi możliwość przyłączenia do sieci wystawione przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: IT.424.2938.2024.EC, IT.424.57.2025.SZ, IT.424.421.2025.SZ, IT.424.429.2025.WZ, IT.424.1630.2025.SZ, IT.424.1624.2025.SZ, IT.424.1736.2025.MP3 lub warunków zamiennych.*

**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 oraz wymaganych ze względu na występowanie funkcji usługowej zgodnie z ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (DZ.U. z 2025 r. poz. 1077). projektuje się 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. 27.12.2018r. 02.12.2020r., 15.03.2023r. oraz 17.01.2024r. dotyczącej Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej.*

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

*Liczba miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji powinna wynosić:*

- na lokal mieszkalny co najmniej 0,7 MP, jednak dla inwestycji przyjmuje się 1MP na 1 Mieszkanie co przekłada się na minimum 240 MP, przy minimalnej liczbie mieszkań wynoszącej 240 oraz zakłada się maksimum 282 MP przy maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 282
- na budynek mieszkalny jednorodzinny (w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne) nie dotyczy
- na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą nie dotyczy
- na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową: 1,5MP, co przekłada się na minimum 12 MP przy minimalnej powierzchni usług 800 m<sup>2</sup> oraz maksimum 33 MP przy maksymalnej powierzchni usług 2200m<sup>2</sup>
- na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą minimum 2MP, co przekłada się na 4MP przy minimalnej powierzchni całkowitej budynku usługowego 120m<sup>2</sup> oraz maksimum 6MP przy maksymalnej powierzchni całkowitej budynku usługowego 300m<sup>2</sup>

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

#### **Sposób zagospodarowania terenu:**

*Inwestycja przewiduje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o maksymalnie 9 kondygnacjach wysokości z 1 kondygnacyjną częścią podziemną oraz wolnostojący budynek usługowy (inwestycja towarzysząca) stanowiący fragment zachowanej hali szedowej wraz z wieżyczką.*

*Na terenie inwestycji znajduje się zdegradowana hala szedowa, chroniona wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków, będąca pozostałością dawnego zespołu Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tłenu "Franciszek Wagner i S-ka". Zakłada się zachowanie części hali szedowej w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

*Układ komunikacyjny przedstawiono w formie graficznej. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się poprzez istniejący zjazd z ul. Żeromskiego oraz pośrednio przez zjazd inwestycji przy ul. Gdańskiej 127. Na terenie założono ograniczenie ruchu kołowego.*

*Wymagane miejsca postojowe dla budynku usługowego „E” będącego inwestycją towarzyszącą zostały zapewnione na terenie inwestycji mieszkaniowej.*

*Zachowane zostaną istniejące spadki oraz poziom gruntu. Poziomy wejść zaprojektowane zostaną w odniesieniu do istniejących poziomów terenu.*

#### **Charakterystyka i przeznaczenie zabudowy:**

*Zespół składa się z czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Pierwszy z nich zlokalizowany jest w pierzei ul. Gdańskiej jako uzupełnienie, będącego w trakcie budowy budynku mieszkalnego przy Gdańskiej 127. Budynek kontrastuje kolorem z budynkiem sąsiednim, jednak stanowi jego dopełnienie poprzez zastosowane wycofania i wysokości. W głębi działki znajduje się budynek w kształcie litery L, który kontynuuje pasowy układ budynków, a jego kolorystyka nawiązuje do budynku przy ul. Gdańskiej 127. Trzeci budynek przylega ścianą południową do*

zabytkowego budynku Fabryki Maszyn i Odlewni Żelaza Müller i Seidel. Do budynku dostawiono konstrukcję słupową, która sprawia, że mieszkania otoczone są przez balkony. Na wysokości budynku historycznego obudowa znika wywołując uskok i wycofanie w elewacji. Czwarty budynek w pierzei ulicy Żeromskiego został zaprojektowany jako wolnostojący obiekt. Stanowi on bramę na teren inwestycji dzięki dwukondygnacyjnemu rozcięciu bryły. Zaokrąglone narożniki stanowią element wspólny z budynkiem od strony ul. Gdańskiej spajając całe założenie.

Pomiędzy projektowanymi budynkami znajduje się hala szedowa we fragmencie stanowiąca budynek usługowy (inwestycja towarzysząca). Pozostała zachowana struktura hali stanowi zadaszenie dla otwartej zielonej przestrzeni publicznej.

w tym:

a) przeznaczenie budynku/ budynków:

inwestycja mieszkaniowa: 1 budynek mieszkaniowy i 3 budynki mieszkaniowo-usługowe

inwestycja towarzysząca na działce inwestora (dz. nr ewid. 256/33, obręb P-20): budynek usługowy

b) parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji- 15 490 m<sup>2</sup>, w tym:

- powierzchnia terenu inwestycji należąca do inwestora (dz. nr ewid. 256/33, 256/25, 256/35 obręb P-20) – **10 845 m<sup>2</sup>**

z podziałem na:

- powierzchnię zabudowy -*minimalnie 3040 m<sup>2</sup> maksymalnie 5650 m<sup>2</sup>, co stanowi od 28% do 52% powierzchni działek inwestora*
- powierzchnię zabudowy budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą – *minimalnie 120m<sup>2</sup>, a maksymalnie 300m<sup>2</sup>,co stanowi od do 1% do 3% powierzchni działek inwestora*
- powierzchnie utwardzone na działce, na której zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa – fragm. 256/33, 256/25, 256/35 obręb P-20 – minimalnie 2 170 m<sup>2</sup>, a maksymalnie 5 420 m<sup>2</sup>, co stanowi od 20% do 50% **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 –189/13, 189/6, 189/11, 256/34, 265/27– bez zmian
- powierzchnie biologicznie czynną - *minimalnie 2170 m<sup>2</sup> maksymalnie 5420 m<sup>2</sup>, co stanowi min. 20% do 50% 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.*

#### Budynki mieszkalne

- wysokość zabudowy- do 30 m dla **zabudowy frontowej, do 27 m dla pozostałej zabudowy**
- 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. 140 000 m<sup>3</sup> **dla części nadziemnej**
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) min. 800m<sup>2</sup>, max. 2 200 m<sup>2</sup>
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia min. 252, max. 315 (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)**

**Budynek usługowy stanowiący inwestycję towarzyszącą**

- wysokość zabudowy- do **13 m (maksymalna wysokość to wysokość istniejącej wieżyczki hali szedowej)**
- liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem)- max. 2 kondygnacje nadziemne
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych - **płaski o kącie nachylenia max. 12°**
- kubatura – max. 2 000m<sup>2</sup>
- powierzchnia całkowita obiektu- min. 120m<sup>2</sup>, max. 300m<sup>2</sup>
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych)/usługowa – min. 75m<sup>2</sup>, max. 210m<sup>2</sup>
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia - min. 4, max. 6- **miejsca postojowe zostaną zapewnione na terenie inwestycji mieszkaniowej (powierzchnia zależy od wybranego systemu parkingowego i ilości mieszkań przy zachowaniu minimalnych współczynników miejsc postojowych. Wszystkie projektowane miejsca postojowe będą dostępne niezależnie)**

**Łączna ilość miejsc postojowych dla inwestycji wynosi minimum 256, a maksimum 321.**

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

**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):

*Projektowana inwestycja mieszkaniowa zgodnie z ww. ustawą została sklasyfikowana, jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

*Do niniejszego wniosku dołączono (załącznik nr 12) uzyskaną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 10.09.2025 r. znak DEK-OŚR-I.6220.8.2025 dla przedsięwzięcia polecającego na:*

*„Rozbudowie przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25, fragm. 256/24, obręb p-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25, fragm. 256/24, obręb P-20 stanowiącego*

kontynuację budowanej inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego i parkingu naziemnego na potrzeby realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20"

Zgodnie z decyzją środowiskową zanieczyszczony grunt z wykopów w stopniu przekraczającym standardy jakości gleby lub ziemi zostanie przekazany do unieszkodliwienia zgodnie z ustawą o odpadach. Konieczność oraz zakres wykonania remediacji gruntu zostanie określony na dalszych etapach projektu. Zgodnie z decyzją środowiskową wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych odprowadzać przewodami do studzienek kanalizacyjnych czasowo retencjonować w zbiorniku/ach retencyjnym/ch projektowanym/ch w obrębie terenu inwestycji o pojemności czynnej min. 220m<sup>3</sup>. Dokładna lokalizacja zbiornika/ów zostanie określona na etapie projektu budowlanego.

Inwestycja towarzysząca w postaci budynku usługowego stanowiącego wynik przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową oraz częściową rozbiórką budynku hali szedowej dawnych zakładów mechanicznych fabryki tlenu f. Wagnera i s-ki na działkach o nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 została uwzględniona w ww. decyzji.

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 na obszarze zabudowy śródmiejskiej, zatem powierzchnia ogólnodostępnego terenu wypoczynku i rekreacji wynosi 0 m<sup>2</sup>.

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: fragm. 256/33 (P-20) | KW: |
| Dz. nr: 256/25 (P-20)        | KW: |
| Dz. nr: 256/35 (P-20)        | KW: |

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

nie dotyczy

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

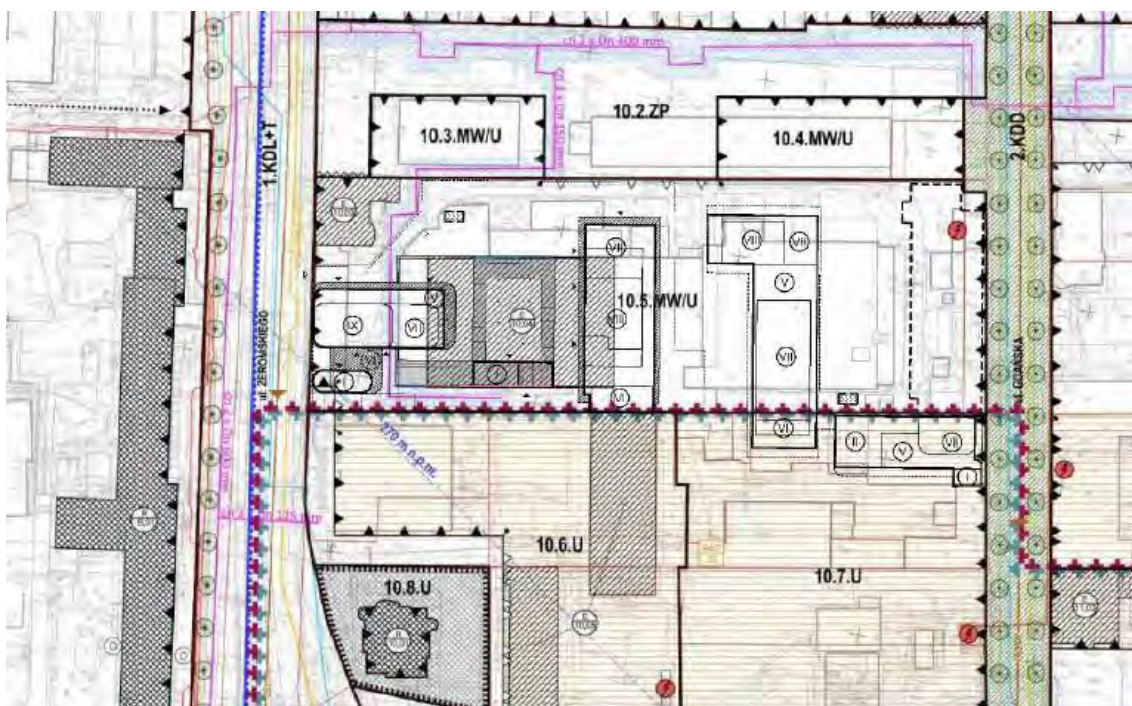
**Przebudowa sieci i instalacji podziemnych, projektowane przyłącza nr działki/działek nr księgi wieczystej**

Dz. nr: 189/13 (P-20) KW:  
Dz. nr: 189/6 (P-20) KW:  
fragm. Dz. nr: 189/11 (P-20) KW:  
Dz. nr: 256/34 (P-20) KW:  
fragm. Dz. nr: 265/27 (P-20) 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 wyrys z planu miejscowego dotyczącego inwestycji:

*Planowana inwestycja objęta jest ustaleniami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwałą nr VI/213/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej.*

*Zgodnie z zapisami MPZP działka 256/33 obręb P-20 należy do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.5.MW/U. Natomiast działki 256/35 i 256/25 obręb P-20 należą do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.7.U*



*Fragment Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego z oznaczeniem projektowanej inwestycji*

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 10.5.MW/U**

- Linie zabudowy

**§4.14) linia zabudowy obowiązująca- rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku**

### **§5.3 a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu**

Projektowany budynek frontowy od strony ul. Żeromskiego nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu w zakresie usytuowania względem linii zabudowy. Budynek wypełnia obowiązującą linię zabudowy w ok.40%. Dodatkowo w południowej części zachodniej granicy działki nie jest zgodny z przebiegiem linii obowiązującej oraz nieprzekraczalnej, co obrazuje powyższy fragment MPZP z oznaczeniem projektowanej inwestycji.

- Budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków

### **§6.4) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez:**

#### **a) nakaz trwałego zachowania zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,**

Na terenie opracowania znajduje się obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, który w MPZP uzyskał numer E 10.04.

Projektowane założenie nie spełnia ustaleń planu miejscowego w zakresie zachowania budynku. Zgodnie z ustaleniami z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków przedstawionymi w załącznikach formalnych oraz w części opisowej i graficznej zakłada się zachowanie około 50% hali szedowej wpisanej do GEZ respektując wszelkie warunki zapisane w opiniach oraz wytycznych WUOZ.

- Wysokość zabudowy

**Pkt. 2 a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,**

**b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m [...],**

**c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokości elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej**

Zabudowa frontowa została zaprojektowana jako zróżnicowana wysokościowo. Pierwszy uskok na wysokości sąsiedniej kamienicy – ok. 16,5 m, następnie ok. 20 m z przewyższeniem do maksymalnie 30 m.

**Pkt. 3 Parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:**

**a) Wysokość zabudowy – maksimum 12m, z zastrzeżeniem:**

**[...]**

**- terenów: [...], 10.5.MW/U. [...], dla których maksimum wynosi 18 m**

Wysokość budynku wewnątrz działki poza zakresem obszaru zabudowy frontowej kształtowana uskokowo. Najwyższe części budynków mają wysokość maksymalnie 27 m.

Projektowane wysokości przekraczają te wskazane w MPZP.

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 10.7.U**

- Przeznaczenie zabudowy

**2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:**

**1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;**

**2) przeznaczenie uzupełniające:**

**a) garaże nadziemne i podziemne,**

**b) infrastruktura techniczna.**

*Projektowany budynek A' oraz fragment budynku B znajdują się na terenie 10.7.U i nie uwzględniają ustaleń miejscowego planu w zakresie przeznaczenia terenu. Projektowane budynki to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.*

- Wysokość zabudowy

**2) Parametry kształtowania zabudowy frontowej:**

**a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - 18 m od linii elewacji frontowej,**

**b) wysokość zabudowy frontowej - minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c oraz:**

...

**-strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 22”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 21 m, maksimum 27 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej - minimum 21 m, maksimum 22 m**

*Projektowany budynek frontowy od strony ul. Gdańskiej nie uwzględnia zapisów miejscowego planu w zakresie wysokości zabudowy frontowej dla strefy oznaczonej symbolem „SWZ 22”*

Inwestycja towarzysząca w postaci budynku usługowego stanowi fragment zachowanej hali i nie zmienia jej parametrów wysokości, zatem jest zgodna w swoich założeniach z zapisami MPZP.

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

*Działka znajdująca się w zakresie inwestycji jest objęta ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi- Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. Działki o numerach ewidencyjnych 256/33, 256/25, 256/35 (obręb P-20) znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej jako W3b.*

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

|                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| USTALENIA STUDIUM DLA TERENU W3b | ZGODNOŚĆ/<br>SPRZECZNOŚĆ |
| STRUKTURA PRZESTRZENNA           | Zgodność z SUIKZP        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych o różnym stopniu zwartości.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2. Uzupełnianie istniejących pierzei ulic, a w zespołach zabudowy innych niż w układzie pierzejowym (przemysłowe, mieszkalne) – zgodnie z zasadami zespołu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Zgodność z SUIKZP                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3. Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Zgodność z SUIKZP                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4. Przekształcanie istniejących ulic służących ruchowi lokalnemu i dojazdom do posesji na ciągi pieszo-jezdne ze zwiększonym udziałem zieleni, w szczególności drzew i krzewów.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Zgodność z SUIKZP                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5. Przekształcanie istniejących placów i skwerów na przestrzenie przyjazne mieszkańcom poprzez: zwiększanie udziału zieleni, podnoszenie jakości nawierzchni, mebli miejskich, małej architektury, wzmocnienie funkcji społecznych, a w szczególności przywrócenie placom historycznym ich funkcji w strukturze przestrzennej i życiu społecznym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zgodność z SUIKZP                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6. Zachowanie ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Zgodność z SUIKZP                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów to: powierzchnia biologicznie czynna na powierzchni minimum 5% oraz intensywność zabudowy na poziomie maksimum 2,5 (brutto dla całości terenu).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna: min. 20%</p> <p>Intensywność zabudowy- 1,20 brutto dla całości terenu</p> <p>Intensywność zabudowy z uwzględnieniem projektowanej inwestycji- 1,38 brutto dla całości terenu</p> <p>Zgodność z SUIKZP</p> |
| <p>Wysokość nowej zabudowy:</p> <p>1. Maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów - w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m, a w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic - nie wyżej niż 25 m, z zastrzeżeniem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 30m</li> <li>• pierzei korytarzy drogowych o szerokości od 25 m do 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) - nie wyżej niż 25 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 30 m,</li> </ul> | <p>Budynki projektowane z przewyższeniami uzasadnionymi kompozycyjnie o wysokości max. 30m dla zabudowy frontowej oraz max. 27 m dla pozostałej zabudowy</p> <p>Budynek usługowy w ramach inwestycji towarzyszącej max. 13 m.</p> <p>Zgodność z SUIKZ</p>  |



- pierzei korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) oraz od strony innych przestrzeni publicznych o szerokości powyżej 35 m – nie wyżej niż 30 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 35 m.
2. Maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów – nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach.

#### Przewyższenia uzasadnione kompozycyjnie

Teren inwestycji znajduje się w zakresie Strefy A wyznaczonej w ramach uchwały nr LXXIII/2191/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 15 marca 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi, gdzie dopuszcza się realizację budynków o maksymalnie 14 kondygnacjach nadziemnych. Strefa A stanowi zbiór terenów stanowiących bezpośrednią obudowę głównej arterii miasta jaką jest al. Mickiewicza, gdzie dopuszcza się przewyższenia projektowanej zabudowy.

W związku z tym proponowane w ramach inwestycji przewyższenia wpisują się w strategię miasta dot. wysokości budynków w tym terenie.



W ramach projektowanego założenia przewidywane są przewyższenia do wysokości 30 m, które wynikają z analizy zastanego kontekstu urbanistycznego. Planowana inwestycja jest zlokalizowana w miejscu rozgraniczającym zabudowę o różnym charakterze.

W kierunku północnym od przedmiotowej nieruchomości jest to zwarta tkanka urbanistyczna w układzie pierzejowym, typowa dla łódzkiego śródmieścia. Od strony południowej zabudowa jest luźniejsza. Dominują wolnostojące obiekty biurowe i mieszkalne.

Uzasadnienie punktowych przewyższeń przynosi analiza zabudowy wzdłuż trasy WZ. Zarówno po południowej, jak i po północnej stronie al. Mickiewicza najbliższe budynki są najniższe, kolejne wzrastają wraz z oddalaniem się od al. Mickiewicza. Budynek oznaczony na schemacie kolorem pomarańczowym jest projektowanym budynkiem D przedstawionej inwestycji. Stanowi dopełnienie urbanistycznej struktury ulic w tym rejonie. Wewnątrz kwartału przewyższenia budynków stanowią dopełnienie zabudowy w pierzei.



Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

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 LXXVII/2076/18, z późn. zm.)

- Uchwała nr LXXVII/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: z ul. Żeromskiego, działka nr 265/27za pomocą istniejącego zjazdu oraz z działki drogowej z ul. Gdańskiej nr ewid. 256/34
2. dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacji na podstawie warunków przyłączenia do sieci wystawionych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.: **IT.424.2938.2024.EC, IT.424.57.2025.SZ, IT.424.421.2025.SZ, IT.424.429.2025.WZ, IT.424.1630.2025.SZ, IT.424.1624.2025.SZ, IT.424.1736.2025.MP3 lub warunków zamiennych.**
3. dostęp do sieci elektroenergetycznej na podstawie wydanej promesy potwierdzającej możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu przez PGE Dystrybucja S.A. dn. 19.11.2024 r. i 02.01.2025 r. nr: **24-D7/WZD/00585/PGED1140195KW24, 25-D7/WZD/00001/JW.**
4. dostęp do sieci ciepłowniczej na podstawie zamiennych warunków przyłączeniowe potwierdzające możliwość podłączenia do Ciepła Systemowego nr 4/25 przez Veolia Energia Łódź S.A.: **3/25, 4/25 lub warunków zamiennych.**

Art. 17.2

Odległość inwestycji mieszkaniowej od:



1. przystanku komunikacji zbiorowej, miejskiej: przystanek komunikacji Żeromskiego- Mickiewicza -około 240 m
2. najbliższej szkoły podstawowej nr 160 w odległości około 750 m oraz nr 46 w odległości 850 m ( nie więcej niż 1000 m). Nowi uczniowie w liczbie dzieci stanowiących nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców.

*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.0124.19.2025 z dnia 05.09.2025 r.*

*Art.17.4 – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi*

*Najbliższy teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu- Park im. ks. J. Poniatowskiego – około 500 m ( nie więcej niż 1000 m, o powierzchni około 380 000 m<sup>2</sup> (minimalna powierzchnia parku 2600 m<sup>2</sup> stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców – maksymalnie 650 (wartość podana zgodnie z zapisami ustawy stanowiąca iloraz max. powierzchnia użytkowa mieszkań oraz wartości 28m<sup>2</sup>) oraz wskaźnika wynoszącego 4m<sup>2</sup>).*

*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 20-50%
2. Liczba miejsc postojowych min. 256, max. 321. Ilość miejsc postojowych jest zależna od liczby mieszkań i wynosi dla minimalnej wartości 1MP dla 1 mieszkanie, powierzchni użytkowej części inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową w wymiarze 1,5MP na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> oraz powierzchni całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą w wymiarze minimum 2MP na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup>. Miejsca postojowe dla inwestycji towarzyszącej zostaną zapewnione na terenie inwestycji mieszkaniowej.

*Art.17.7– spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi*

*Projektowany budynek – maksymalnie 9 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość 30 m*

*Zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały Rady Miejskiej LXXIII/2191/23 z Łodzi z dnia 11 maja 2023 r. działka poddana opracowaniu znajduje się w strefie A wyznaczonej w ramach lokalnych standardów urbanistycznych. Dla terenów oznaczonych kolorem niebieskim dopuszcza się lokalizację budynków o maksymalnej wysokości 14 kondygnacji.*

**Załączniki do wniosku:**

|                       | <b>Do wniosku dołączam</b>                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Ilość</b> |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 1</b> | Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawienie na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej)                                                                                                           | 1            |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 2</b> | Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu                                                                                                                                                                                      | 1            |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 3</b> | Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu                                                                                                                                                                                                                   | 1            |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 4</b> | Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:                                                                                                           | 1            |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 5</b> | Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego             | 1            |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 6</b> | 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            |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 7</b> | 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            |

|                       | <b>Zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy</b>                                                                                                                                                                                                | <b>Ilość</b> |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 8</b> | Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności:                                                                                                                                   | 1            |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul>                    |              |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej</li> </ul>                                                            |              |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul> |              |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul>                                                                                                 |              |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi</li> </ul>                                                                                           |              |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej</li> </ul>                    |              |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 9</b> | Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 (specustawy).                                                                                                    | 1            |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 10</b>     | 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 |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 11</b>     | 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 |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 12</b>     | Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479).                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1           |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 13</b>     | Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 (specustawy), o ile zostało zawarte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nie dotyczy |
| <b>Dokumenty dodatkowe</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 14</b>     | Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną: <ul style="list-style-type: none"> <li>• spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <b>lub</b></li> <li>• 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).</li> </ul> | 1           |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 15</b>     | Pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17 zł) o ile jest wymagane.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1           |
| <b>ZAŁĄCZNIK NR 16</b>     | Wersja cyfrowa wniosku w jednym pliku, na płycie CD itp., pozbawiona danych osobowych (zanonimizowana), do opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP), w rozdzielczość maks. do 150 DPI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1           |

\* Niepotrzebne skreślić

\*\* Uzupełnić jeśli dotyczy

.....  
Podpis wnioskodawcy

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

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

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

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



adresu poczty elektronicznej



numeru telefonu

w celu usprawnienia procesu komunikacji z inwestorem/pelnomocnikiem inwestora.

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

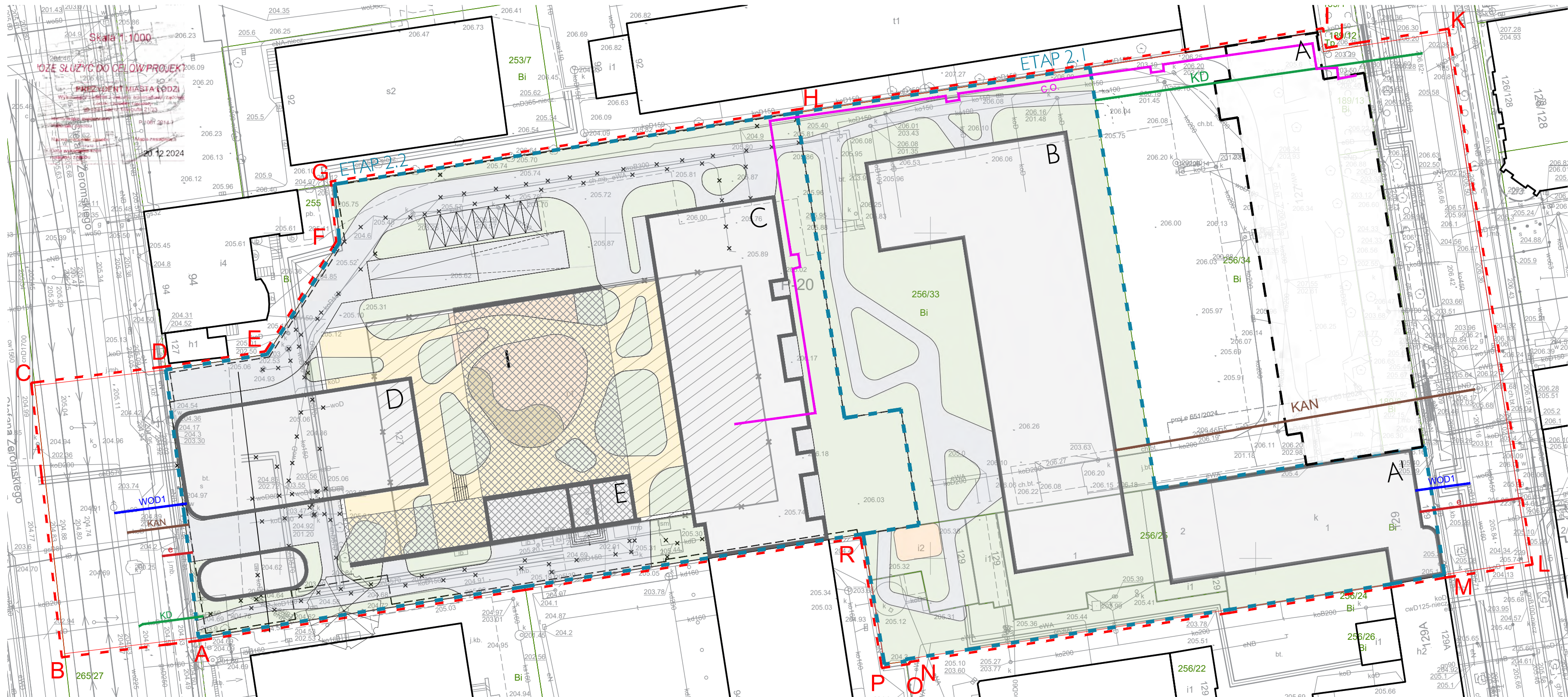
Zostałam/em poinformowana/y o przysługującym mi prawie do cofnięcia zgody, w dowolnym momencie, w formie, w jakiej została ona wyrażona. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Data i podpis wnioskodawcy / pełnomocnika









LEGENDA:

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- ISTNIEJĄCE SIECI I INSTALACJE DO LIKWIDACJI
- PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE

- ZABUDOWA DO USUNIĘCIA
- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK
- PRZYŁĄCZA KANALIZACYJNE

- OBRYŚ PARTERU PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
- PROJEKTOWANE UTWARDZENIE TERENU
- PRZYŁĄCZA KANALIZACJI DESZCZOWEJ

- OBRYŚ HALI SZEDOWEJ DO ZACHOWANIA ZGODNIE Z USTALENIAMI WUOZ
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
- PRZYŁĄCZA CIEPŁOWNICZE

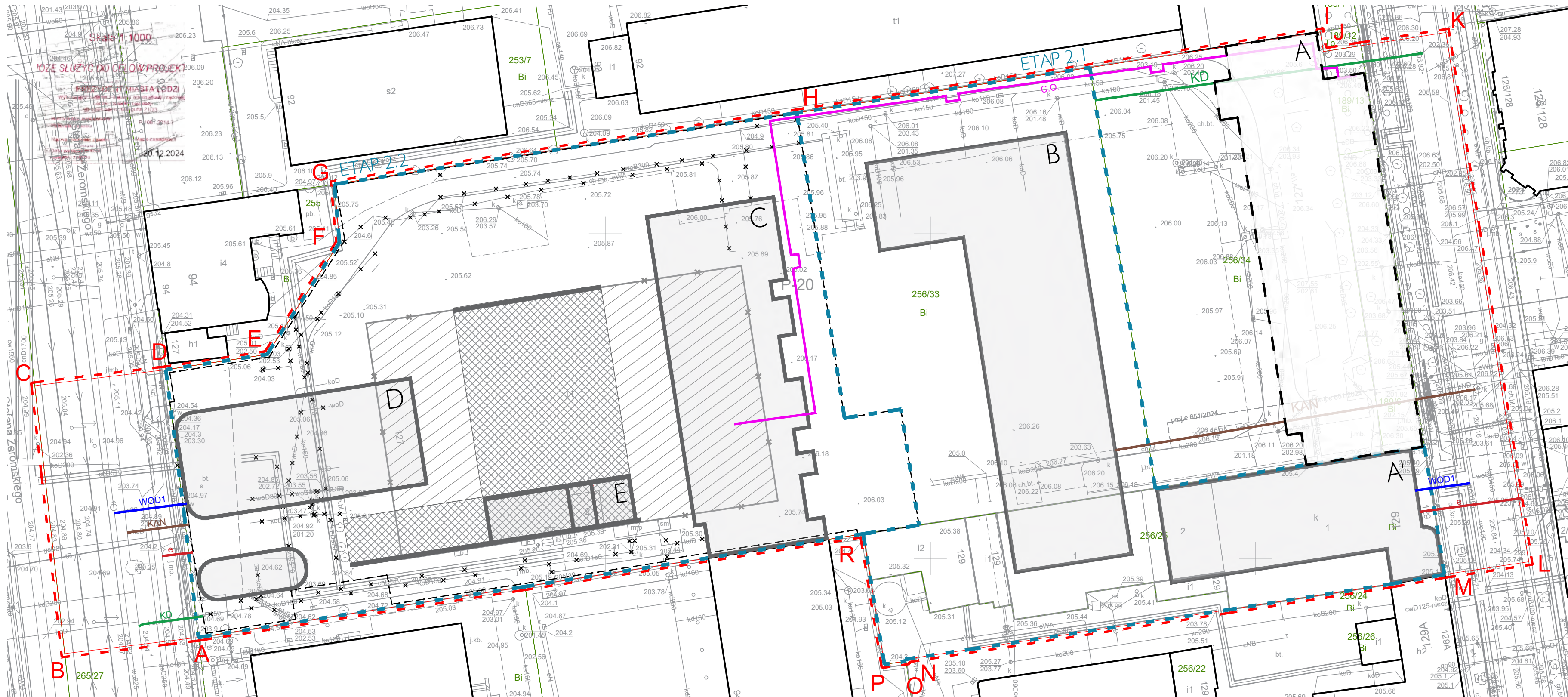
- OBRYŚ KONDYGANCJI PODZIEMNEJ
- PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE
- PRZYŁĄCZA ELEKTRYCZNE

- ZIELEŃ WYSOKA PRZEZNACZONA DO ZACHOWANIA
- BUDYNEK A PRZY UL. GDAŃSKIEJ 127, KTÓREGO PROJEKTOWANA INWESTYCJA STANOWI ROZBUDOWĘ ZGODNIE Z DECYZJĄ ŚRODOWISKOWĄ

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

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TŁENU F. Wagnera i S-ki





LEGENDA:



GRANICE TERENU OBJĘTEGO  
WNIOSEM



ZABUDOWA DO USUNIĘCIA



OBRYŚ PARTERU PROJEKTOWANEGO  
BUDYNKU



ISTNIEJĄCE SIECI I INSTALACJE  
DO LIKWIDACJI



GRANICE I NUMERY DZIAŁEK



BUDYNEK A PRZY UL. GDAŃSKIEJ 127,  
KTÓREGO PROJEKTOWANA INWESTYCJA  
STANOWI ROZBUDOWĘ ZGODNIE  
Z DECYZJĄ ŚRODOWISKOWĄ

PRZYŁĄCZA:



PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE



PRZYŁĄCZE KANALIZACYJNE



PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ



PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE

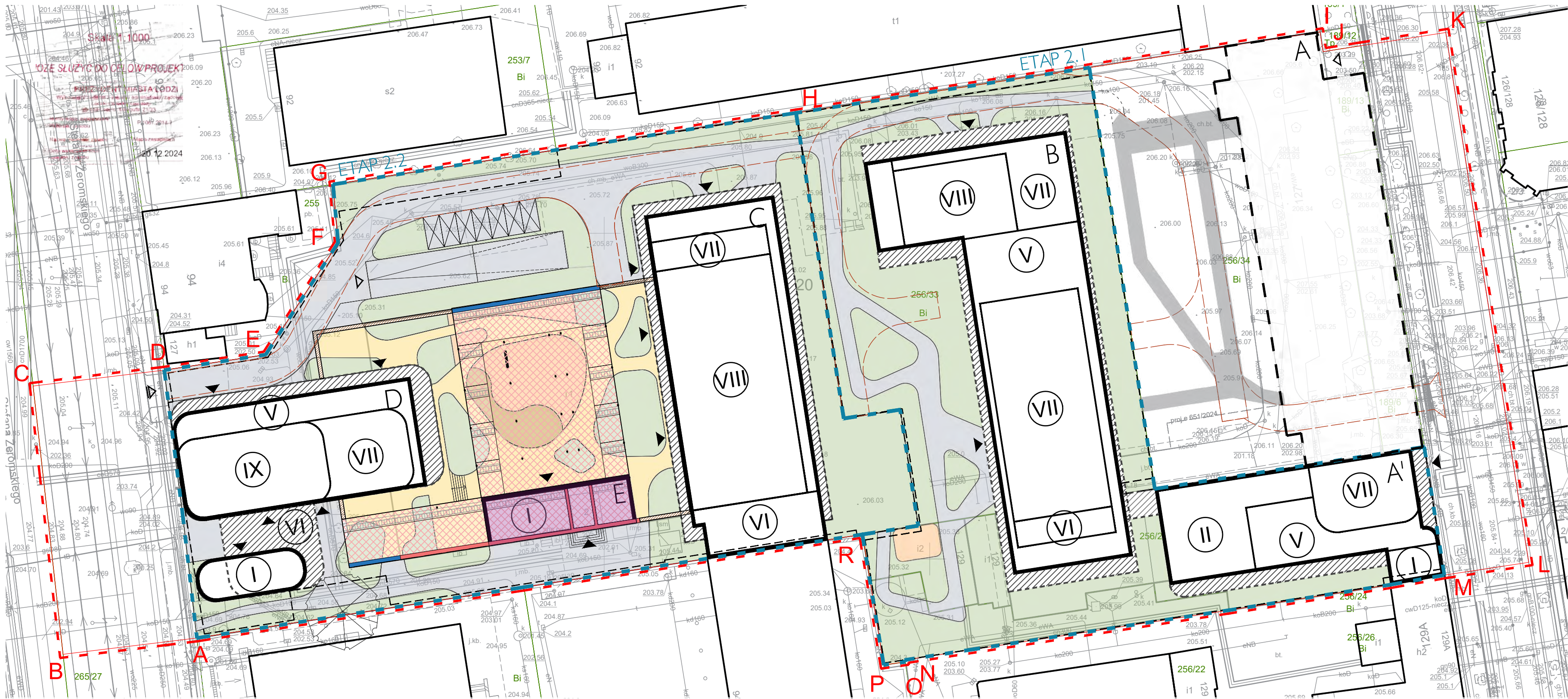


PRZYŁĄCZE ELEKTRYCZNE

## ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI Z UZBROJENIEM TERENU, SKALA 1:500

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TŁENU F. Wagnera i S-ki





GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

PODZIAŁ INWESTYCJI NA ETAPY

BUDYNEK USŁUGOWY STANOWIĄCY INWESTYCJĘ TOWARZYSZĄCĄ

OBRYS ZACHOWANEJ KONSTRUKCJI CZĘŚCI HALI SZEDOWEJ WPISANEJ DO GEZ

PLAC ZABAW

OBRYS PARTERU PROJEKTOWANEGO BUDYNKU / LICZBA KONDYGNACJI

WEJŚCIE DO BUDYNKU / WJAZD DO GARAŻU

ŚCIANA POŁUDNIOWA HALI SZEDOWEJ FRAGMENT DO ZACHOWANIA

MIEJSCA POSTOJOWE NA TERENIE

OBRYS POSZCZEGÓLNYCH KONDYGNACJI PROJEKTOWANEGO BUDYNKU

WJAZD NA TEREN INWESTYCJI

ŚCIANA HALI SZEDOWEJ DO ODTWORZENIA

PROJEKTOWANE UTWARDZENIE TERENU W OBRYSIE/ POZA OBRYSEM HALI

OBRYS NADWIEŹEN PROJEKTOWANEGO BUDYNKU

OBRYS KONDYGNACJI PODZIEMNEJ

WYRÓŻNIENIE W POSADZCE DAWNEGO OBRYSU HALI SZEDOWEJ

PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

DROGA POŻAROWA

ZIELEŃ WYSOKA PRZEZNACZONA DO ZACHOWANIA

BUDYNEK A PRZY UL. GDAŃSKIEJ 127, KTÓREGO PROJEKTOWANA INWESTYCJA STANOWI ROZBUDOWĘ ZGODNIE Z DECYZJĄ ŚRODOWISKOWĄ

## PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, SKALA 1:500

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORÓDZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TŁENU F. Wagnera i S-ki

| BILANS TERENU DLA KONCEPCJI W AKTUALNYM KSZTAŁCIE:                                                                                                                                                                         |                             | WNIOSKOWANE PARAMETRY: |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|--|
| POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI (dz. nr ewid. 256/33, 256/25, 256/35, obr. P-20)                                                                                                                                            | 10845 m <sup>2</sup> (100%) |                        |  |
| POWIERZCHNIA ZABUDOWY INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ :                                                                                                                                                                           | 4307 m <sup>2</sup> (40%)   | 28% - 52%              |  |
| INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ :                                                                                                                                                                                                 | 173 m <sup>2</sup> (1,6%)   | 1% - 3%                |  |
| POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA*:                                                                                                                                                                                         | 2265 m <sup>2</sup> (23%)   | 20% - 50%              |  |
| POWIERZCHNIA UTWARDZONA:                                                                                                                                                                                                   | 2892 m <sup>2</sup> (27%)   | 20% - 50%              |  |
| *Uwaga: w wypadku realizacji maksymalnych współczynników powierzchni zabudowy budynku oraz powierzchni utwardzonych na terenie inwestycji planuje się realizację części powierzchni biologicznie czynnej na dachu budynku. |                             |                        |  |

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









## POTWIERDZENIE ODLEGŁOŚCI ZAWARTYCH W LOKALNYCH STANDARDACH URBANISTYCZNYCH

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TŁENU F. Wagnera i S-ki





#### **ZAŁĄCZNIK NR 8**

**BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH, W TYM TRZECH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI ORAZ PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ USŁUGOWĄ ORAZ CZĘŚCIOWĄ ROZBIÓRKĄ BUDYNKU HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. WAGNERA I S-KI NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35**

#### **ADRES INWESTYCJI:**

UL. GDAŃSKA 127, GDAŃSKA 129, ŻEROMSKIEGO 94A, 90-550 ŁÓDŹ  
DZIAŁKI NR EWID.: 256/25, 256/33, 256/35, OBRĘB P-20

#### **ZAMAWIAJĄCY:**

#### **JEDNOSTKA PROJEKTOWA:**

#### **OPRACOWANIE:**

#### **DATA:**

**26.09.2025**



|           |                                                                                                                                                                                       |    |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1.</b> | <b>PRZEDMIOT OPRACOWANIA</b>                                                                                                                                                          |    |
| <b>2.</b> | <b>PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA</b>                                                                                                                                                    |    |
| 2.1.      | Specustawa Mieszkaniowa .....                                                                                                                                                         | 3  |
| 2.2.      | Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.....                                                                                                                                                   | 3  |
| 2.3.      | Studium zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.....                                                                                                                             | 4  |
| 2.4.      | Teren W3b .....                                                                                                                                                                       | 4  |
| 2.5.      | Przewyższenia uzasadnione kompozycyjnie.....                                                                                                                                          | 5  |
| <b>3.</b> | <b>UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE</b>                                                                                                                                                  |    |
| 3.1.      | FORMY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ .....                                                                                                                                                  | 6  |
| 3.2.      | RYS HISTORYCZNY DZIAŁKI .....                                                                                                                                                         | 6  |
| 3.3.      | RYS HISTORYCZNY OBIEKTU.....                                                                                                                                                          | 7  |
| 3.4.      | OCHRONA KONSERWATORSKA.....                                                                                                                                                           | 7  |
| <b>4.</b> | <b>STRUKTURA FUNKCJONALNEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU; (Art. 6, ust. 2, pkt 1 Ustawy)</b> |    |
| 4.1.      | Istniejący stan zagospodarowania terenu .....                                                                                                                                         | 9  |
| 4.2.      | Projektowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.....                                                                                                                          | 11 |
| 4.3.      | Parametry zabudowy .....                                                                                                                                                              | 12 |
| 4.4.      | Bilans terenu .....                                                                                                                                                                   | 12 |
| <b>5.</b> | <b>UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ; (Art. 6, ust. 2, pkt 2 Ustawy)</b>                                                     |    |
| 5.1.      | Układ urbanistyczny zabudowy .....                                                                                                                                                    | 13 |
| 5.2.      | Kompozycja architektoniczna bryły obiektu- budynek D .....                                                                                                                            | 15 |
| 5.3.      | Kompozycja architektoniczna bryły obiektu- budynek C .....                                                                                                                            | 17 |
| 5.4.      | Kompozycja architektoniczna bryły obiektu – budynek B .....                                                                                                                           | 17 |
| 5.5.      | Kompozycja architektoniczna bryły obiektu - budynek A’ .....                                                                                                                          | 18 |

|      |                                        |    |
|------|----------------------------------------|----|
| 5.6. | Komunikacja na terenie inwestycji..... | 19 |
| 5.7. | Urbanistyczna analiza widokowa .....   | 20 |

**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 .....                | 23 |
| 6.2. | Projektowane uzbrojenie terenu .....                   | 23 |
| 6.3. | Drogi publiczne obsługujące projektowaną zabudowę..... | 24 |

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

|      |                |    |
|------|----------------|----|
| 7.1. | Etap 2.1 ..... | 24 |
| 7.2. | Etap 2.2 ..... | 25 |

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

|      |                                                                                        |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.1. | Stan istniejący .....                                                                  | 25 |
| 8.2. | Analiza funkcjonalna terenów sąsiednich .....                                          | 25 |
| 8.3. | Analiza powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi ....   | 26 |
| 8.4. | Analiza nasłonecznienia i przestaniania mieszkań w zakresie planowanej inwestycji .... | 28 |
| 8.5. | Analiza obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej .....                           | 30 |
| 8.6. | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....                  | 35 |

**9. RYSUNKI ARCHITEKTONICZNE-KONCEPCYJNE**

**10. ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE**

**11. WIZUALIZACJE**

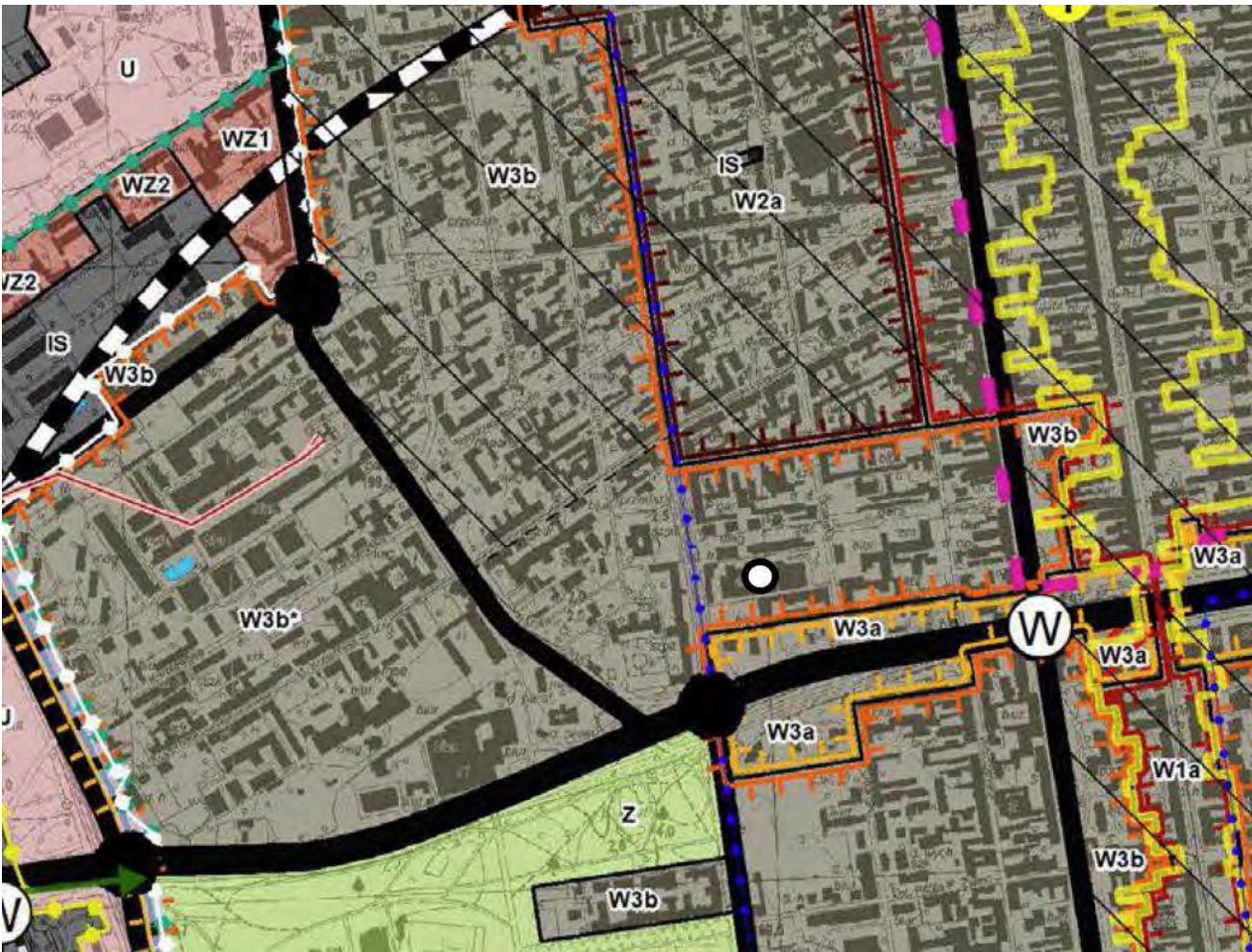




2.3. Studium zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi

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 256/25, 256/33, 256/35 (obręb P-20) znajdują się w jednostce planistycznej oznaczonej jako W3b.



Rysunek Fragment rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi  
źródło: <https://mpu.lodz.pl/opracowania/studium>

2.4. Teren W3b

Teren W3b należy do strefy wielkomiejskiej jako wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie. Przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa.

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

| USTALENIA STUDIUM DLA TERENU W3b                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ZGODNOŚĆ/SPRZECZNOŚĆ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| STRUKTURA PRZESTRZENNA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zgodność z SUIKZP    |
| 1. Kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych o różnym stopniu zwartości.                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
| 2. Uzupełnianie istniejących pierzei ulic, a w zespołach zabudowy innych niż w układzie pierzejowym (przemysłowe, mieszkalne) – zgodnie z zasadami zespołu.                                                                                                                                                                                      | Zgodność z SUIKZP    |
| 3.Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów.                                                                                                                            | Zgodność z SUIKZP    |
| 4.Przekształcanie istniejących ulic służących ruchowi lokalnemu i dojazdom do posesji na ciągi pieszo-jezdne ze zwiększonym udziałem zieleni, w szczególności drzew i krzewów.                                                                                                                                                                   | Zgodność z SUIKZP    |
| 5.Przekształcanie istniejących placów i skwerów na przestrzenie przyjazne mieszkańcom poprzez: zwiększanie udziału zieleni, podnoszenie jakości nawierzchni, mebli miejskich, małej architektury, wzmocnienie funkcji społecznych, a w szczególności przywrócenie placom historycznym ich funkcji w strukturze przestrzennej i życiu społecznym. | Zgodność z SUIKZP    |
| 6.Zachowanie ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta.                                                                                                                                                                                                                | 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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów to: powierzchnia biologicznie czynna na powierzchni minimum 5% oraz intensywność zabudowy na poziomie maksimum 2,5 (brutto dla całości terenu).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna: min. 20%</p> <p>Intensywność zabudowy- 1,20 brutto dla całości terenu</p> <p>Intensywność zabudowy z uwzględnieniem projektowanej inwestycji- 1,38 brutto dla całości terenu</p> <p>Zgodność z SUIKZP</p> |
| <p>Wysokość nowej zabudowy:</p> <p>1. Maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów – w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyższej niż 21 m, a w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyższej niż 25 m, z zastrzeżeniem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyższej niż 30m</li> <li>pierzei korytarzy drogowych o szerokości od 25 m do 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) – nie wyższej niż 25 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyższej niż 30 m,</li> <li>pierzei korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) oraz od strony innych przestrzeni publicznych o szerokości powyżej 35 m – nie wyższej niż 30 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyższej niż 35 m.</li> </ul> | <p>Budynki projektowane z przewyższeniami uzasadnionymi kompozycyjnie o wysokości max. 30m dla zabudowy frontowej oraz max. 27 m dla pozostałej zabudowy</p> <p>Zgodność z SUiKZ</p>                                                                       |

|                                                                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 2. Maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów – nie wyższej niż wysokość zabudowy w pierzejach. |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### 2.5. Przewyższenia uzasadnione kompozycyjnie

Teren inwestycji znajduje się w zakresie Strefy A wyznaczonej w ramach uchwały nr LXXIII/2191/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 15 marca 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi, gdzie dopuszcza się realizację budynków o maksymalnie 14 kondygnacjach nadziemnych. Strefa A stanowi zbiór terenów stanowiących bezpośrednią obudowę głównej arterii miasta jaką jest al. Mickiewicza, gdzie dopuszcza się przewyższenia projektowanej zabudowy.

W związku z tym proponowane w ramach inwestycji przewyższenia wpisują się w strategię miasta dot. wysokości budynków w tym terenie.

W ramach projektowanego założenia przewidywane są przewyższenia do wysokości 30 m, które wynikają z analizy zastanego kontekstu urbanistycznego.

Planowana inwestycja jest zlokalizowana w miejscu rozgraniczającym zabudowę o różnym charakterze. W kierunku północnym od przedmiotowej nieruchomości jest to zwarta tkanka urbanistyczna w układzie pierzejowym, typowa dla łódzkiego śródmieścia. Od strony południowej zabudowa jest luźniejsza. Dominują wolnostojące obiekty biurowe i mieszkalne.

Uzasadnienie punktowych przewyższeń przynosi analiza zabudowy wzdłuż trasy WZ. Zarówno po południowej, jak i po północnej stronie al. Mickiewicza najbliższe budynki są najniższe, kolejne wzrastają wraz z oddalaniem się od al. Mickiewicza. Budynek oznaczony na schemacie kolorem pomarańczowym jest projektowanym budynkiem D przedstawionej inwestycji. Stanowi dopełnienie urbanistycznej struktury ulic w tym rejonie. Wewnątrz kwartału przewyższenia budynków stanowią dopełnienie zabudowy w pierzei.



\*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

#### 3.1. FORMY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest budynek – hala szedowa będąca częścią dawnych zakładów mechanicznych fabryki tlenu F. Wagnera i S-ki. Ujęta jest ona w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi (zarządzenia nr 772/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 6 kwietnia 2023 r.) Przedmiotowa nieruchomość podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z art. 7, pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022 poz. 840 t.j.) w związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr VI/213/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.).

#### 3.2. RYS HISTORYCZNY DZIAŁKI

Analiza historycznych map Łodzi pokazuje, że tereny inwestycji zostały zabudowane stosunkowo późno. Dopiero na mapie z 1873 r. Rudolfa Micińskiego uwidoczniona jest wytyczona pierwotna zachodnia granica ulicy Pańskiej (ob. Żeromskiego), a na kolejnym planie z roku 1883 widnieje podział na kwartały przeprowadzony na północ od granicy, którą stanowiła ulica Milsha.

Z kolejnych planów wynika, iż nieruchomość będąca przedmiotem opracowania była w tym czasie niezabudowana i pozostała w tym stanie aż do roku 1910. Fakt ten obrazuje plan sytuacyjny (sygn. 39/1/0/4/10810, Archiwum Państwowe w Łodzi), załączony do projektu budowlanego „murowanej, dwupiętrowej mechanicznej fabryce jedwabnych tasiemek, a także parterowych zabudowaniach gospodarczych pod numerem 98/833 przy przedłużeniu ulicy Pańskiej w mieście Łodzi” (współcześnie ul. Żeromskiego 98), który do Wydziału Budowlanego Rządu Gubernialnego Piotrkowskiego wniósł właściciel tamtej nieruchomości Ferdynand Schmidt. Na planie ukazany jest stan, w którym na terenie wydzielonej już posesji rozciągającej się między obecnymi ulicami Żeromskiego (nr 94) i Gdańską (nr 127) w 1910 r. nie było żadnej zabudowy.<sup>1</sup>

Zabudowa pojawia się na mapie z 1920 r.



Rysunek 1 Fragment mapy Starzyńskiego 1894-1896

źródło: <https://mapa.lodz.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=113fd967be744988986cc3e163dd3223>



Rysunek 2 Fragment mapy z 1920r.

źródło: <https://mapa.lodz.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=113fd967be744988986cc3e163dd3223>

<sup>1</sup> na podstawie fragm. opracowania „Badania architektoniczne z d. Zakładach Mechanicznych i Fabryce Tlenu Franciszka Wagnera przy ul. Gdańskiej 127 w Łodzi” wykonanej przez mgr inż. arch. Wojciech Szygendowski, mgr inż. Arch. Piotr Dankowski, mgr inż. arch. Inez Laskus, mgr inż. arch. Jarosław Striker, czerwiec 2023 r.

\*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

### 3.3. RYS HISTORYCZNY OBIEKTU

#### ETAPY PRZEKSZTAŁCENIA BUDYNKU

- ETAP I – 1910R. –1911R.

Zatwierdzono projekt parterowego obiektu szedowego. Ostatecznie obiekt wykonano zgodnie ze zmienioną dokumentacją, która nie została zachowana. Powstał budynek sześcionawowy z dachem pilastym (szedowym) rozplanowany na rzucie prostokąta usytuowanego dłuższą osią w kierunku wschód-zachód posiadał 12 przęseł. Obiekt wzniesiono prawdopodobnie w trakcie jednej kampanii budowlanej.

- ETAP II- 1951 r.

Po wojnie w obiekcie funkcjonowała Łódzka Fabryka Maszyn Jedwabniczych "Majed". W 1946 r. Na terenie fabryki miał miejsce pożar. Brak jednak bardziej szczegółowych informacji. Na początku lat 50 rozpoczęto remont fabryki, w wyniku którego przebudowano zachodnią część budynku dodając jedno piętro. W tym czasie zakłady Wagnera zostały połączone z sąsiadującą od południa d. Fabryką Maszyn i Odlewnią Żeliwa Müller i Seidel Sp. Akc. Połączono fabryki łącznikiem na poziomie 1 piętra. Halę w południowej części podzielono na mniejsze pomieszczenia wydzielone murem.

- ETAP III- prawdopodobnie lata 60 XX wieku.

Wykonano przekształcenia mające na celu dostosowanie się do zmienionego profilu produkcji poprzez podział pomieszczeń ściankami murowanymi w części północno-wschodniej hali oraz w południowej nawie obiektu. W tym okresie powstały też przybudówki w północnej ścianie hali.

- ETAP IV- prawdopodobnie lata 70 XX wieku

W tym czasie dokonano ostatnich znaczących zmian budowlanych na terenie nieruchomości. Do wschodniej ściany hali dobudowano 6-kondygnacyjny podpiwniczony obiekt

o konstrukcji żelbetowej z przeszklonymi ścianami osłonowymi. Obiekt ten został wyburzony w 2022 r.

### 3.4. OCHRONA KONSERWATORSKA

Na działce o nr ewid. 256/33 znajduje się budynek fabryczny z zespołu Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tlenu "Franciszek Wagner i S-ka" objęty ochroną konserwatorską poprzez wpisanie do Gminnej Ewidencji Zabytków.

W wyniku spotkań i wniosków o wydanie opinii konserwatorskiej przedkładamy 3 pisma, na których oparty jest przedstawiony projekt koncepcyjny:

- Opinia nr WUOZ-ZN. 5183.627.2023.TK
- Wniosek o wydanie opinii konserwatorskiej uwzględniający uwagi z opinii 1 z dn. 17.07.2024 r.
- Wytyczne konserwatorskie nr WUOZ-ZN.5183.627.2023.TK

W odniesieniu do budynku dawnej hali szedowej planowane są następujące działania adaptacyjne, wynikające z Wytycznych Konserwatorskich.

**Zachowanie południowej ściany budynku wraz z pełną szerokością przęsła dachu szedowego i poddanie go pracom konserwatorskim.**

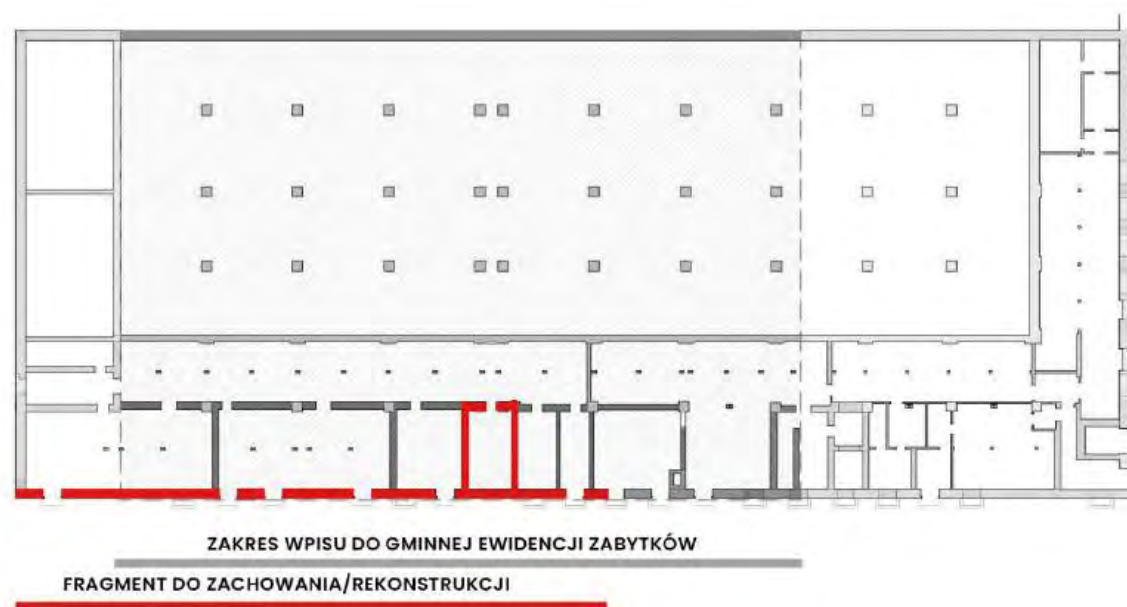
W ramach projektu przewiduje się zachowanie i rekonstrukcję południowej ściany budynku hali szedowej na odcinku około 45m wraz z ścianami wieży.



Rysunek 3 Elewacja południowa hali szedowej Na podstawie fragm. opracowania "Badania architektoniczne z d. Zakładach Mechanicznych i Fabryce Tlenu Franciszka Wagnera przy ul. Gdańskiej 127 w Łodzi" wykonanej przez mgr inż. arch. Wojciech Szygendowski, mgr inż. Arch. Piotr Dankowski, mgr inż. arch. Inez Laskus, mgr inż. arch. Jarosław Striker, czerwiec 2023 r.

\*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





Rysunek 4 Rzut hali szedowej Na podstawie fragm. opracowania "Badania architektoniczne z d. Zakładach Mechanicznych i Fabryce Tłenu Franciszka Wagnera przy ul. Gdańskiej 127 w Łodzi" wykonanej przez mgr inż. arch. Wojciech Szygendowski, mgr inż. Arch. Piotr Dankowski, mgr inż. arch. Inez Laskus, mgr inż. arch. Jarosław Striker, czerwiec 2023 r.

Aby wykonać prace konserwacyjne elementów stalowych oraz drewnianych dachu i słupów prawdopodobnie konieczny będzie demontaż przęsla dachowego, następnie konserwacja poza terenem budowy oraz montaż w pierwotnym położeniu na stropodachu garażu podziemnego.

W części zachodniej zdecydowano się odsłonić strukturę zadaszenia dla zapewnienia dostępu światła dziennego i lepszej ekspozycji elementów składowych konstrukcji.

#### **Zachowanie, konserwacja i powtórne wykorzystanie słupów konstrukcyjnych w ich pierwotnym położeniu.**

Projektowane rozwiązanie uwzględnia zachowanie, konserwację i powtórne wykorzystanie słupów konstrukcyjnych w ich pierwotnym położeniu. Na podstawie ekspertyzy konstrukcyjnej oraz w/w badań architektonicznych, ze względu na konieczność zapewnienia m. in. nośności odtworzonej konstrukcji wskazuje się jako możliwe do odzyskania poprzez demontaż, poddanie pracom konserwatorskim i ponowny montaż w oryginalnym położeniu ok 50% słupów konstrukcyjnych.

#### **Rekonstrukcja północnej i zachodniej ściany budynku w jej historycznym położeniu z możliwością wykorzystania współczesnych technik budowlanych oraz materiałów, które korespondowałyby ze stylistyką historycznego obiektu;**

Przewiduje się częściowe odtworzenie północnej ściany przy zachowaniu zasady kontynuacji obrysu hali w kierunku zachodnim poprzez wyróżnienie posadzki i wykonanie w niej mosiężnego napisu z użyciem oryginalnej czcionki logotypu – "Franciszek Wagner i S-ka 1878"

Ze względu na brak oryginalnej ściany zachodniej oraz na brak informacji o jej historycznym położeniu i kształcie założono w projekcie zaznaczenie obrysu hali poprzez wyróżnienie w posadzce drogowej.

#### **Dopuszcza się realizację nadbudowy w części zachodniej obiektu, zakres nadbudowy do uzgodnienia z tut. Organem**

Wschodnia część budynku D znajduje się w obrysie chronionej części hali szedowej. Zgodnie z pkt. 2 i 5 odtworzenie obrysu hali chronionej w GEZ ze względu na stan techniczny elementów zostanie odtworzone w ok. 50% powierzchni. Zatem fragment budynku D będzie znajdował się w dawnym obrysie hali wyróżnionym materiałem na posadzce.

#### **Konserwacja istniejącego dachu lub odtworzenie konstrukcji dachu szedowego (wieźby oraz pokrycia) historycznego obiektu na poziomie min. 2/3. Jednocześnie dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych materiałów w pokryciu dachowym (np. przeziernie) na max 1/3 dachu;**

Zgodnie z Wytycznymi konserwatorskim nr WUOZ-ZN.5183.627.2023.TK wydanymi na Wniosek o wydanie opinii konserwatorskiej uwzględniający uwagi z opinii 1 z dn. 17.07.2024 r. konserwacja istniejącego dachu lub odtworzenie konstrukcji dachu szedowego (wieźby oraz pokrycia) historycznego obiektu planowana jest na **poziomie 50% powierzchni hali, która jest objęta ochroną konserwatorską poprzez wpisanie do Gminnej Ewidencji Zabytków.**

W obliczu braku danych dot. oryginalnej konstrukcji, przewiduje się wykonanie od nowa elementów konstrukcyjnych wieźby dachowej w nawiązaniu do nielicznych zachowanych elementów zadaszenia wykonanego w latach pięćdziesiątych po pożarze.

Pokrycie dachowe zostanie wykonane obwodowo z zachowaniem czytelnego układu szkieletu konstrukcyjnego. Środkowa część hali bez pokrycia dachowego będzie stanowić teren rekreacji z dużą ilością zieleni oraz z placem zabaw dla dzieci.

Zaprojektowano kubaturowy fragment budynku obejmujący wieżę i część ściany południowej. Wewnątrz zaplanowano funkcję usługową. W ramach osłoniętego od warunków atmosferycznych fragmentu hali zostanie wskazane miejsce

\*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

na ekspozycję dotyczącą hali szedowej, gdzie przewiduje się zgromadzenie artefaktów odzyskanych w trakcie prac konserwatorskich, przedstawienie rysu historycznego miejsca oraz archiwalnych rycin.

#### **Uczytelnienie historycznego zasięgu hali poprzez kontynuację obrysu hali w posadzce.**

Przewidziano uwidocznienie historycznego obrysu hali w posadzce.

#### **Zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy hali na poziomie min. 2/3**

Zgodnie z Wytycznymi konserwatorskim nr WUOZ-ZN.5183.627.2023.TK wydanymi na Wniosek o wydanie opinii konserwatorskiej uwzględniający uwagi z opinii 1 z dn. 17.07.2024 r. planowana do zachowania lub odtworzenia powierzchnia historycznego obiektu wynosi **50% powierzchni hali, która jest objęta ochroną konserwatorską poprzez wpisanie do Gminnej Ewidencji Zabytków (około 1000 m<sup>2</sup>).**

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

### **4.1. Istniejący stan zagospodarowania terenu**



Na terenie inwestycji znajduje się hala szedowa będąca pozostałością po zespole Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tłenu "Franciszek Wagner i S-ka". Hala jest zlokalizowana w oddaleniu od pierzei ul. Żeromskiego. Na działce przy ul. Gdańskiej 129 znajduje się hala produkcyjna przeznaczona w całości do rozbiórki na podstawie odrębnego opracowania. Pozostała część terenu inwestycji jest niezabudowana i niezagospodarowana. Teren jest ogrodzony.

Wjazd na teren inwestycji zlokalizowany jest w północnej części zachodniej granicy działki z ul. Żeromskiego.

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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TŁENU F. Wagnera i S-ki





Rysunek 5 Widok ściany południowej hali szedowej



Rysunek 6 Widok działki od strony wschodniej



Rysunek 7 Wnętrze hali szedowej

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

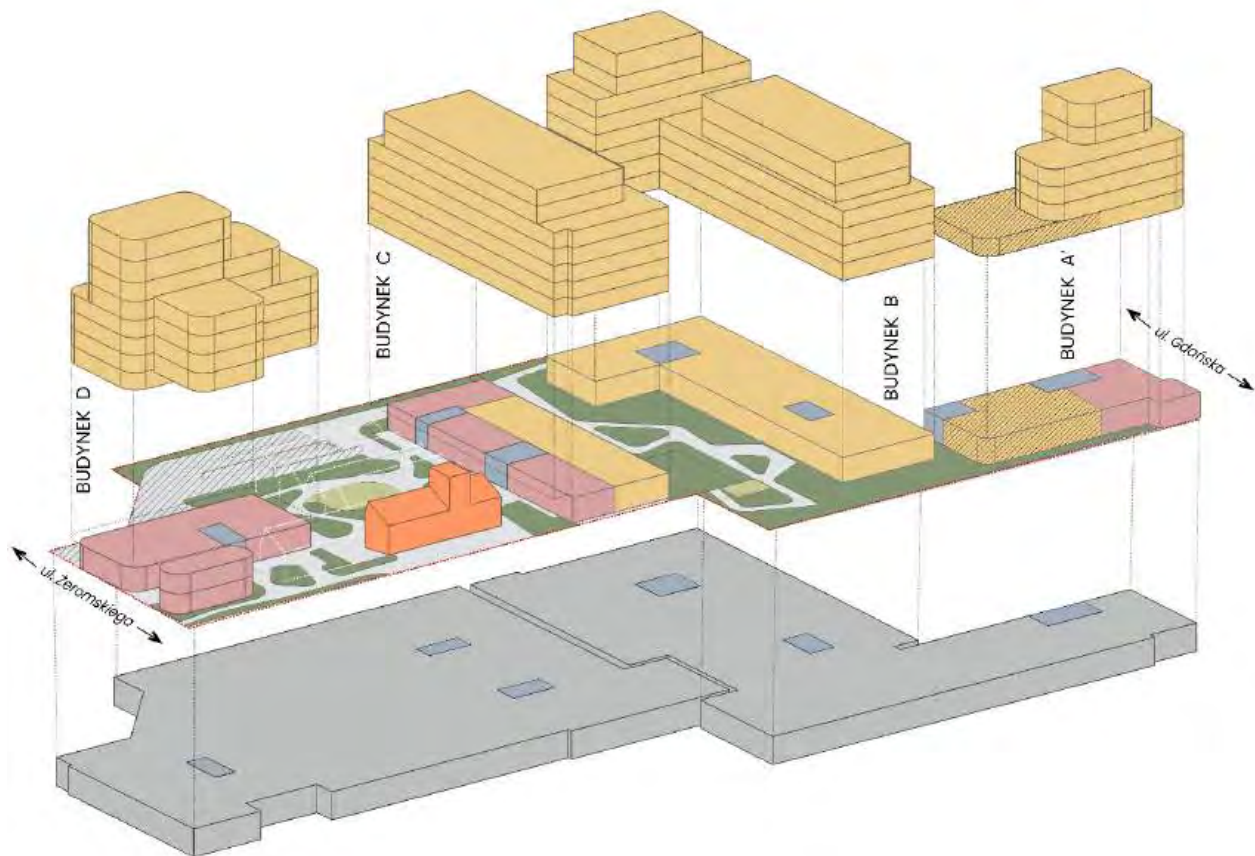
ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki



4.2. Projektowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Układ funkcjonalny projektowanych budynków:



Rysunek 8 Schemat układu funkcjonalnego obiektów kubaturowych i zagospodarowania terenu

| Oznaczenie                                                                          | Projektowana funkcja obiektów kubaturowych | Oznaczenie                                                                          | Projektowana funkcja zagospodarowania terenu             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|  | Lokale mieszkalne                          |  | Teren zieleni urządzonej z elementami małej architektury |
|  | Lokale usługowe                            |  | Komunikacja pieszo – jezdna                              |
|  | Garaż podziemny                            |  | Komunikacja piesza                                       |
|  | Komunikacja pionowa                        |  | Plac zabaw                                               |
|  | Przestrzeń wspólna mieszkańców             |  | Budynek usługowy stanowiący inwestycję towarzyszącą      |

| BUDYNEK     | KOND.      | Funkcja                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A', B, C, D | -1         | parking podziemny<br>pomieszczenia techniczne i gospodarcze                                                                                                                                                              |
| A'          | 1 (parter) | lokale usługowe dostępne z ul. Gdańskiej<br>przestrzeń wspólna mieszkańców (np. basen)<br>wejścia i komunikacja pionowa<br>pomieszczenia gromadzenia odpadów stałych<br>pomieszczenia techniczne i gospodarcze           |
|             | 2          | przestrzeń wspólna mieszkańców (np. basen)<br>lokale mieszkalne<br>komunikacja pionowa                                                                                                                                   |
|             | 3-7        | lokale mieszkalne<br>komunikacja pionowa                                                                                                                                                                                 |
| B           | 1 (parter) | wejścia i komunikacja pionowa<br>lokale mieszkalne z ogródkami lokatorskimi<br>pomieszczenia gromadzenia odpadów stałych<br>pomieszczenia techniczne i gospodarcze                                                       |
|             | 2-9        | lokale mieszkalne<br>komunikacja pionowa                                                                                                                                                                                 |
| C           | 1 (parter) | lokale usługowe dostępne z wewnętrznego dziedzińca<br>wejścia i komunikacja pionowa<br>lokale mieszkalne z ogródkami lokatorskimi<br>pomieszczenia gromadzenia odpadów stałych<br>pomieszczenia techniczne i gospodarcze |
|             | 2-8        | lokale mieszkalne<br>komunikacja pionowa                                                                                                                                                                                 |
| D           | 1 (parter) | usługi dostępne z ul. Żeromskiego i wewnętrznego dziedzińca<br>wejścia i komunikacja pionowa<br>pomieszczenia gromadzenia odpadów stałych<br>pomieszczenia techniczne i gospodarcze                                      |
|             | 2          | lokale usługowe<br>lokale mieszkalne<br>komunikacja pionowa                                                                                                                                                              |
|             | 3-9        | lokale mieszkalne                                                                                                                                                                                                        |

\*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



|   |            |                                       |
|---|------------|---------------------------------------|
|   |            | komunikacja pionowa                   |
| E | 1 (parter) | lokale usługowe, przestrzeń wystawowa |

#### 4.3. Parametry zabudowy

Budynki mieszkalne

| Parametr:                       | Wartość:                                                           |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Wysokość budynku:               | do 30 m dla zabudowy frontowej<br>do 27 m dla pozostałej zabudowy; |
| Liczba kondygnacji nadziemnych: | max. 9                                                             |
| Liczba kondygnacji podziemnych: | max. 1                                                             |
| Liczba mieszkań:                | min. 240-max. 282                                                  |
| Powierzchnia użytkowa mieszkań: | min. 13 000-max. 17 500 m <sup>2</sup>                             |
| Powierzchnia użytkowa usług:    | min. 800 -max. 2 200 m <sup>2</sup>                                |
| Liczba miejsc postojowych:      | min. 252-max. 315                                                  |
| Kąt nachylenia dachu:           | PŁASKI                                                             |
| Kubatura brutto:                | max. 140 000 m <sup>3</sup> dla części nadziemnej                  |

Budynek usługowy stanowiący inwestycję towarzyszącą

| Parametr:                       | Wartość:                                        |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| Wysokość budynku:               | do 13 m                                         |
| Liczba kondygnacji nadziemnych: | max. 2                                          |
| Powierzchnia użytkowa usług:    | min. 75 -max. 210 m <sup>2</sup>                |
| Liczba miejsc postojowych:      | min. 4-max. 6                                   |
| Kąt nachylenia dachu:           | PŁASKI                                          |
| Kubatura brutto:                | max. 2 000 m <sup>3</sup> dla części nadziemnej |

Łączna wnioskowana liczby miejsc postojowych wynosi min. 256 MP, a maksimum 321 MP.

#### 4.4. Bilans terenu

| Rodzaj powierzchni                                                                                    | Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Suma powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących.                     | 15 490                                         |
| Powierzchnia terenu inwestycji na działkach inwestora o nr ewid. 256/24 , 256/25, 256/33, OBRĘB P-20. | 10 845                                         |
| Powierzchnia zabudowy inwestycji mieszkaniowej                                                        | min. 3040 -max. 5650<br>(min. 28%- max. 52%)   |
| Powierzchnia zabudowy budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą                         | min. 120 – max. 300<br>(min. 1%- max. 3%)      |
| Powierzchnie utwardzone na terenie inwestycji mieszkaniowej                                           | min. 2 170 -max. 5 420<br>(min. 20%- max. 50%) |
| Powierzchnie utwardzone na terenie inwestycji towarzyszącej                                           | Bez zmian                                      |
| Powierzchnia biologicznie czynna*                                                                     | min. 2170-max. 5 420<br>(min. 20%-max. 50%)    |

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

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

Załącznik NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki

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

### 5.1. Układ urbanistyczny zabudowy

Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze centralnym Strefy Wielkomiejskiej m. Łodzi. Stanowi przykład terenu przemysłowego, o utraconej funkcji. Ulica Żeromskiego na przedmiotowym odcinku to arteria o szerokim przekroju (blisko 35 m).



Rysunek 9 Widok na działkę od strony zachodniej

Istniejącą zabudowę zlokalizowaną w najbliższym otoczeniu nieruchomości wzdłuż ulicy Żeromskiego stanowią wolnostojące budynki z wglądami i prześwitami do wnętrza kwartału.



Rysunek 10 Widok na skrzyżowanie ul. Żeromskiego oraz al. Mickiewicza od strony południowej

Działka poddana opracowaniu znajduje się w strefie A wyznaczonej w ramach lokalnych standardów urbanistycznych. Dla terenów oznaczonych kolorem niebieskim dopuszcza się lokalizację budynków o maksymalnej wysokości 14 kondygnacji.

Pomarańczową kropką oznaczono teren inwestycji.



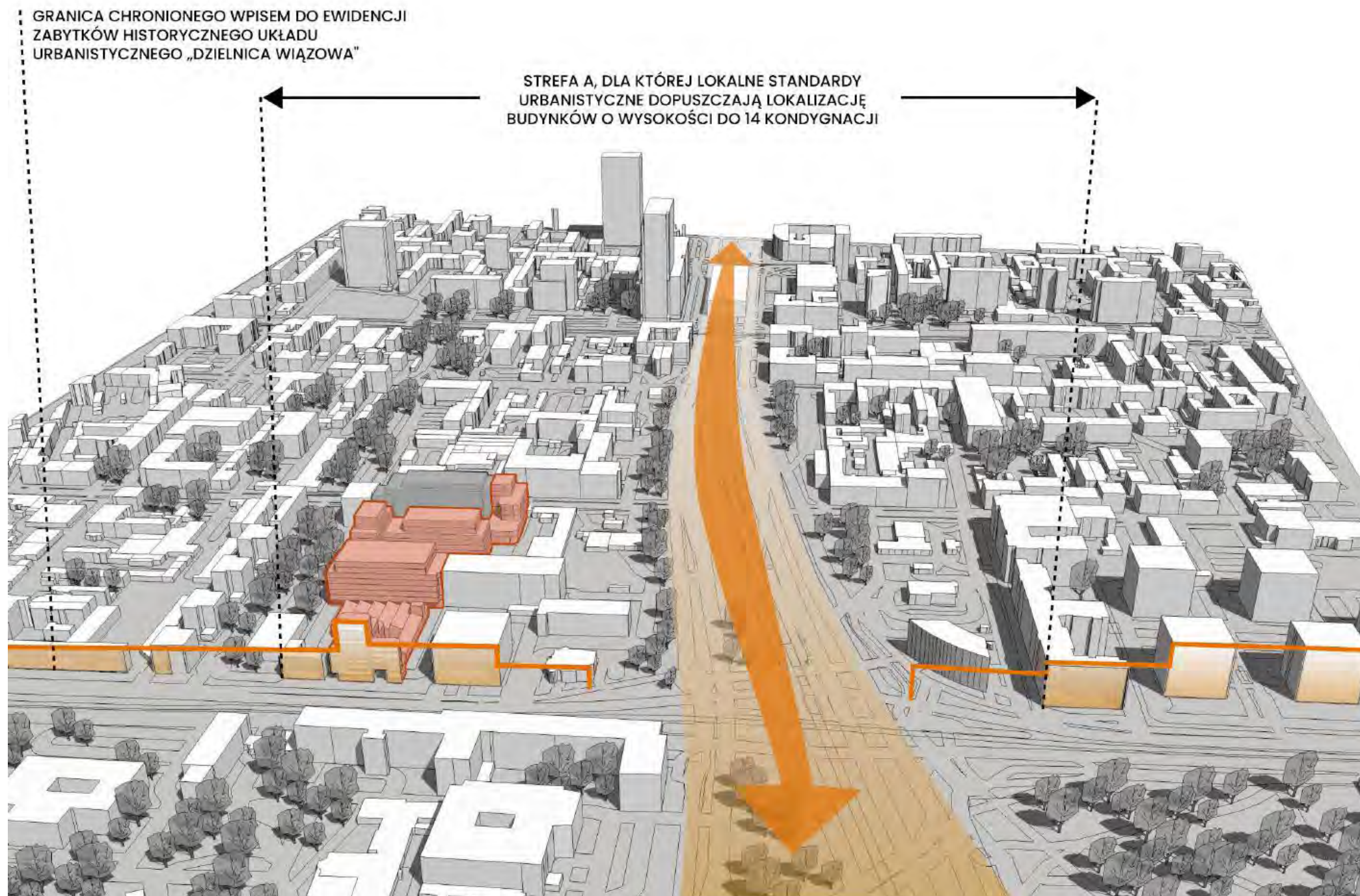
Rysunek 11 Fragm. załącznika nr 2 do Uchwały nr LXXIII/2191/23 Rady Miejskiej w Łodzi z 15 marca 2023r. zmieniająca uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi – Granice Strefy A

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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





Rysunek 12 Przekrój urbanistyczny przez ul. Żeromskiego

Obudowa al. Mickiewicza przy przecięciu z ul. Żeromskiego charakteryzuje się brakiem ciągłości zabudowy i chaosem przestrzennym.

Zabudowa w analizowanej części ul. Żeromskiego świadczy o historii miejsca i układa się pasowo. W pasie rozciągniętym wzdłuż ulic Kopernika i Zamenhafa zabudowa składa się z kamienic w formie charakterystycznej dla Łodzi. Następnie obserwujemy pas punktowców oraz parki kieszonkowe stanowiące przecięcie kwartałów ciągnące się od al. Kościuszki do ul. Gdańskiej. Zgodnie z MPZP planowana jest kontynuacja zielonego przecięcia zabudowy, aż do ul. Żeromskiego. Idąc w kierunku południowym kolejny pas to teren przemysłowy dawnej fabryki. Pas ten stanowi teren inwestycji z wyłączeniem budynku frontowego przy ul. Żeromskiego. Kolejne pasy rozciągnięte po obu stronach al. Mickiewicza to zabudowa współczesna.

Wysokość istniejącej zabudowy wzrasta wraz z oddalaniem się od al. Mickiewicza w kierunkach południowym i północnym. Budynek frontowy został zaprojektowany w sposób spajający zastany kontekst.

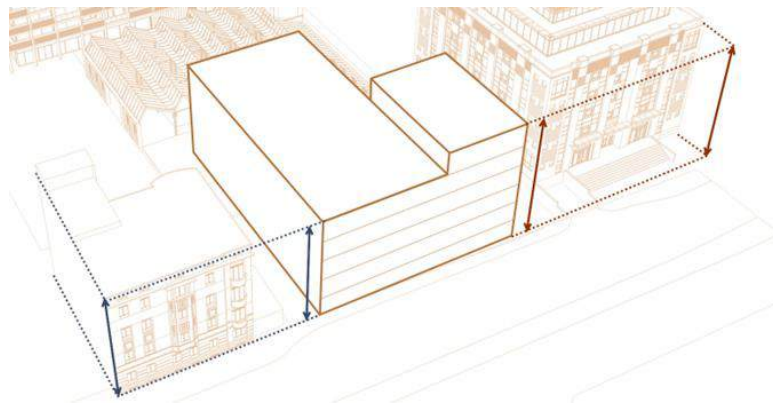
\*Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu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

ZAŁĄCZNIK NR 8

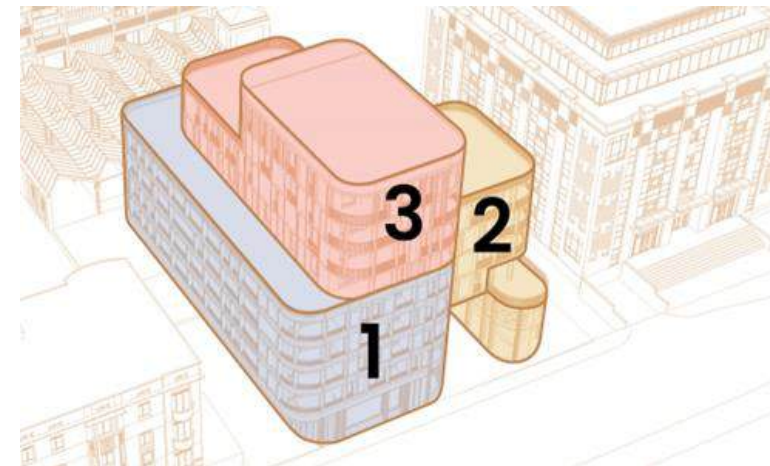
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki



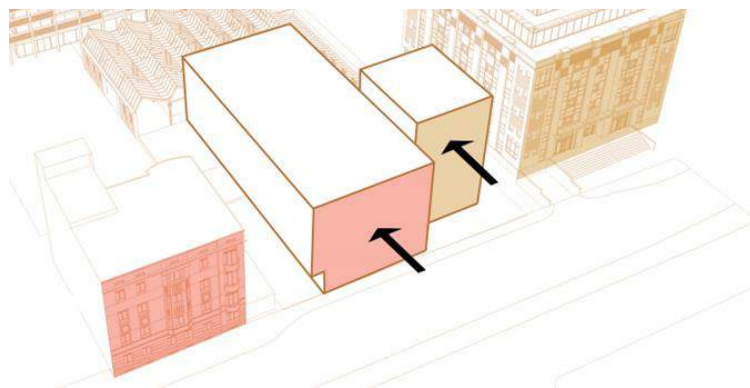
## 5.2. Kompozycja architektoniczna bryły obiektu- budynek D



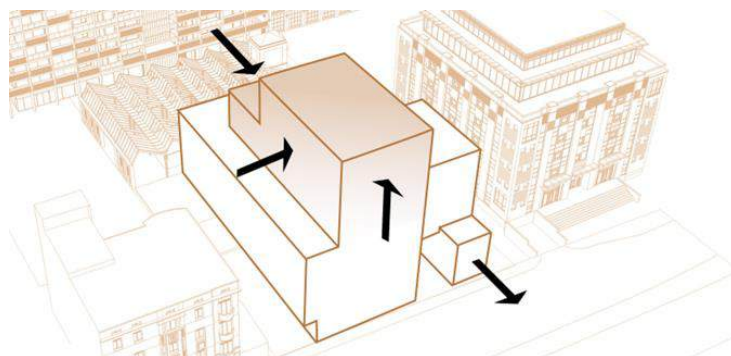
Od strony północnej budynek dopasowany jest wysokościowo do zabytkowej kamienicy, od strony południowej do wolnostojącego budynku biurowego.



Zaproponowane zostały trzy ciągi piesze łączące projektowaną przestrzeń publiczną wewnątrz nieruchomości z ulicą Żeromskiego.



Zaprojektowano wycofanie w bryle budynku stanowiące odniesienie do płaszczyzn elewacji frontowych sąsiednich budynków.



W środkowej części obiekt został przewyższony, tworząc dominantę przestrzenną.

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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki



Wprowadzone zostało rozróżnienie w detalu elewacji w celu podkreślenia odniesień do otaczającej zabudowy. Przez pierwsze 5 kondygnacji, do wysokości sąsiedniej kamienicy, pas między- kondygnacyjny jest grubszy niż na wyższych piętrach (nr 1 na ilustracji powyżej). Z kolei wycofany fragment elewacji (nr 2) ma zdecydowanie mniej przeszkleń od górnej partii budynku (nr 3), co rozróżnia te części od siebie i nadaje zwieńczeniu lekkości.



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

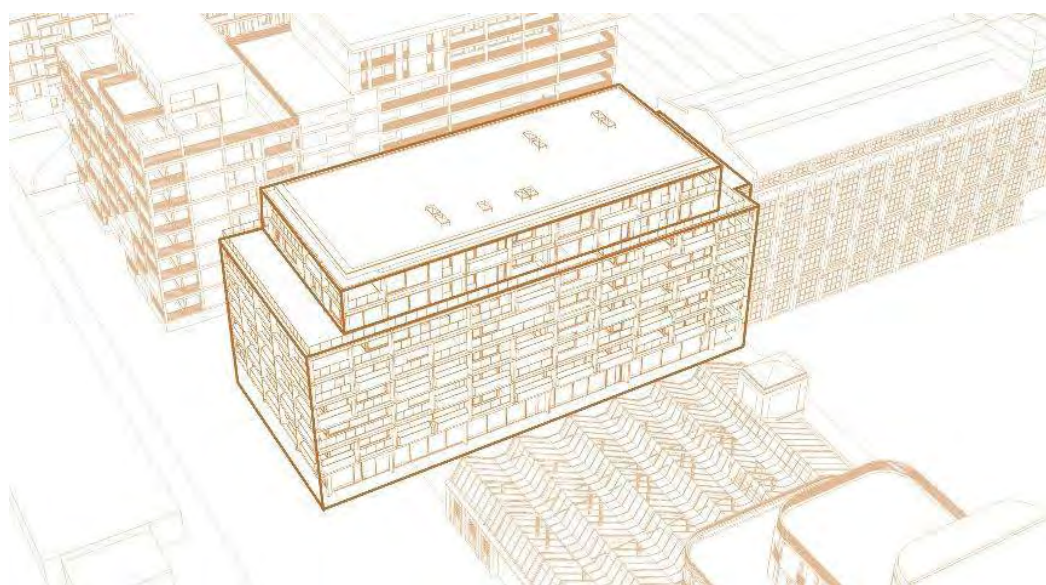
Załącznik nr 8

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w Łodzi na działkach o nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 obejmująca budynek hali szedowej dawnych zakładów mechanicznych Fabryki Tłenu F. Wagnera i S-ki



### 5.3. Kompozycja architektoniczna bryły obiektu- budynek C

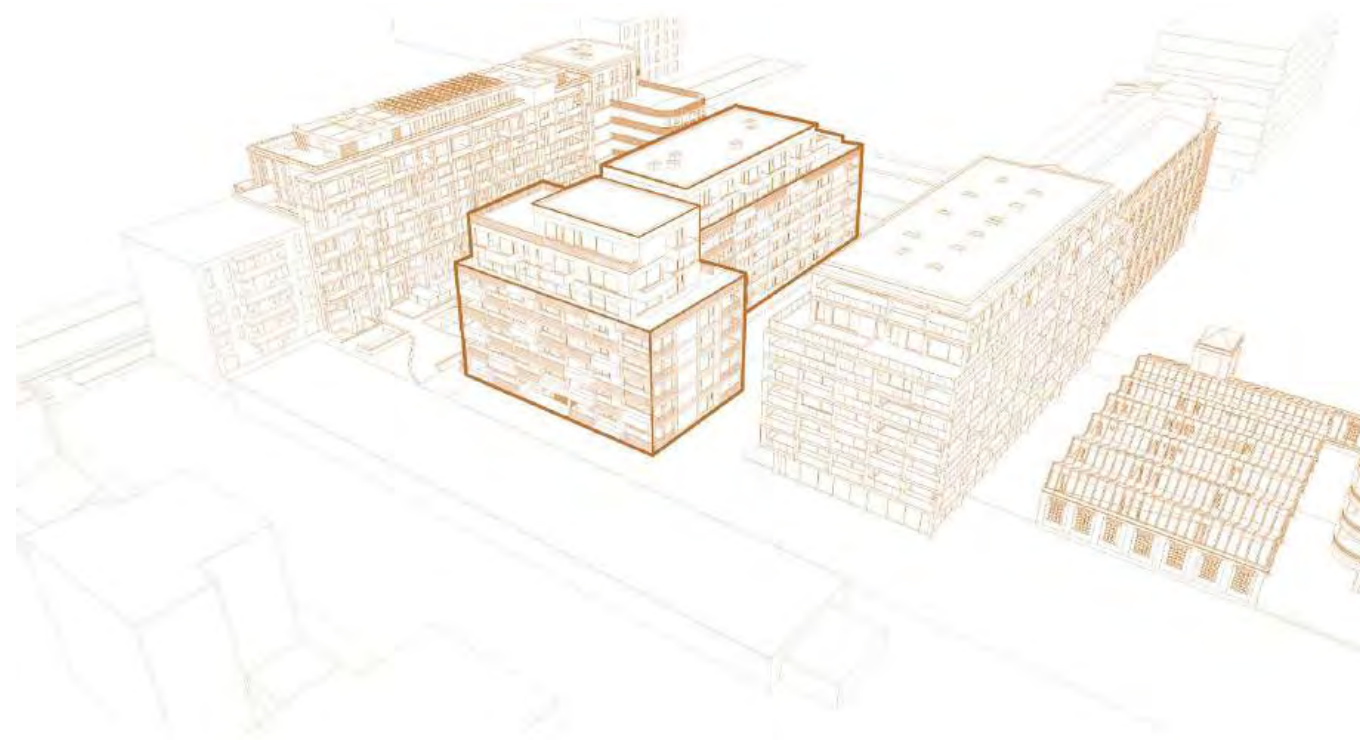
W części wschodniej obszaru inwestycji zaprojektowano budynek będący przedłużeniem zabytkowego budynku Fabryki Maszyn i Odlewni Żelaza Müller i Seidel. Do budynku dostawiono konstrukcję słupową, która sprawia, że mieszkania otoczone są przez balkony. Na wysokości budynku historycznego obudowa znika wywołując uskok i wycofanie w elewacji. Całość stanowi tło dla centralnego punktu założenia – hali szedowej, pozostawionej w formie ażurowej konstrukcji otoczonej zielenią. Powstały w ten sposób plac wzbogacono o zaplecze usługowe oraz miejsce rekreacji dla najmłodszych. Południowa ściana hali z niewielką wieżyczką oraz przęsłem zadaszenia została zaprojektowana jako niewielka kubatura dla miastotwórczej usługi.



Przewyższenie bryły budynku odsunięte od krawędzi bazy z każdej strony tworzy wyjątkowe narożne mieszkania z widokiem na planowany park od strony północnej lub otwierając się na ekspozycję południową.

Elewację budynku C pokryto regularną siatką o rytmicznych podziałach. Zastosowano jasne, stonowane kolory niekonkurujące z elewacją istniejącego przylegającego budynku fabryki.

### 5.4. Kompozycja architektoniczna bryły obiektu – budynek B



Budynek B jest zlokalizowany pomiędzy budynkami ustawionymi w układzie równoległym do ulic Żeromskiego i Gdańskiej (budynek C z przylegającą do niego fabryką, oraz nowy budynek mieszkaniowy wielorodzinny zlokalizowany w pierzei ul. Gdańskiej), został zaprojektowany jako kontynuacja układu tych budynków. Wysokość budynku oraz struktura i podziały nawiązują do rozwiązań przyjętych dla budynku C, natomiast kolorystyka elewacji pozostaje w kontraście do budynku C. Północne elewacje budynków B i C stanowią fasadę planowanego zieleńca.

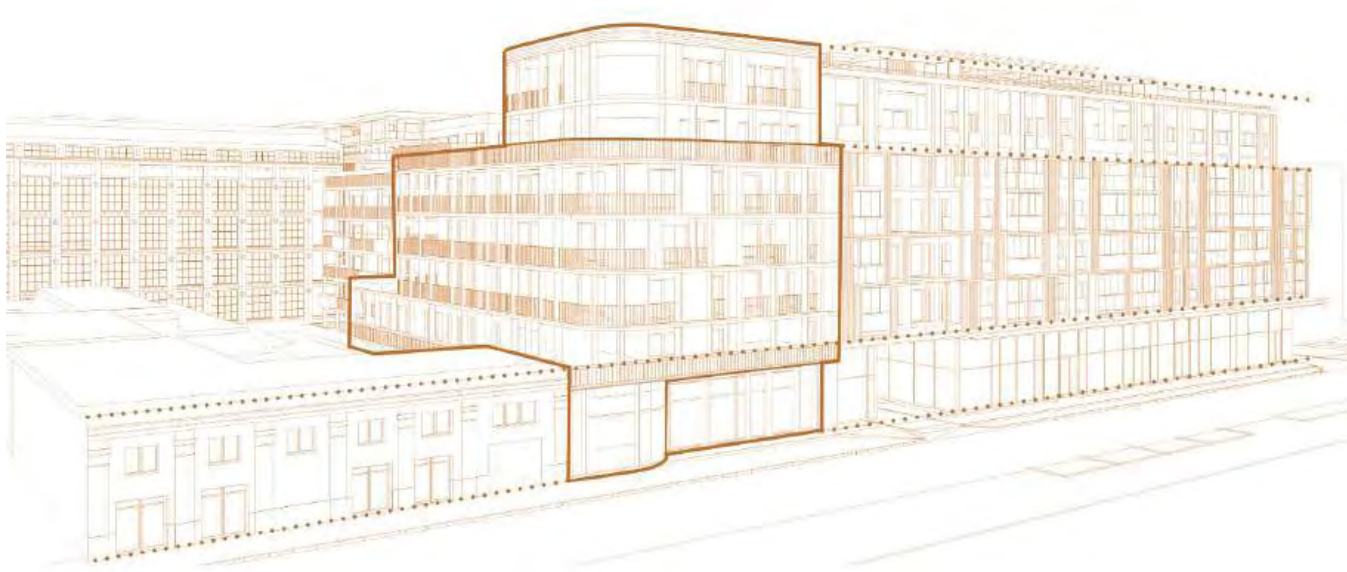
\*Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki



### 5.5. Kompozycja architektoniczna bryły obiektu – budynek A’



Projektowany budynek A’ stanowi dopełnienie pierzei ulicy Gdańskiej łącząc istniejącą II-kondygnacyjną zabudowę fabryczną i nowy budynek mieszkaniowy wielorodzinny. Równocześnie jest dopełnieniem założenia architektonicznego planowanej inwestycji. Przy kształtowaniu elewacji budynku A’ zastosowano zaokrąglone narożniki, w nawiązaniu do budynku frontowego D stanowiącego bramę na teren inwestycji od strony ulicy Żeromskiego. Budynek A’ domyka założenie od strony ul. Gdańskiej.

Bryła budynku A’ została zróżnicowana wysokościowo nawiązując do wysokości budynków sąsiadujących. Strefa parteru, wyodrębniona mocnym gzymsem, jest kontynuacją niskiej zabudowy na sąsiedniej działce. Główna bryła budynku wysokością została dostosowana do VII-kondygnacyjnego, będącego w trakcie budowy, budynku mieszkalnego.

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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki

## 5.6. Komunikacja na terenie inwestycji

Teren inwestycji rozciąga się pomiędzy ulicami Żeromskiego, a Gdańską. Planowane założenie architektoniczne, poza budową obiektów kubaturowych, zakłada stworzenie przestrzeni publicznej i pasażu łączącego te dwie ulice. Teren inwestycji został zaprojektowany tak, aby był atrakcyjnym przejściem pomiędzy parkowymi przebiciami sąsiednich kwartałów, a parkiem Poniatowskiego, równocześnie stanowiąc ciekawą przestrzeń do spędzenia wolnego czasu.

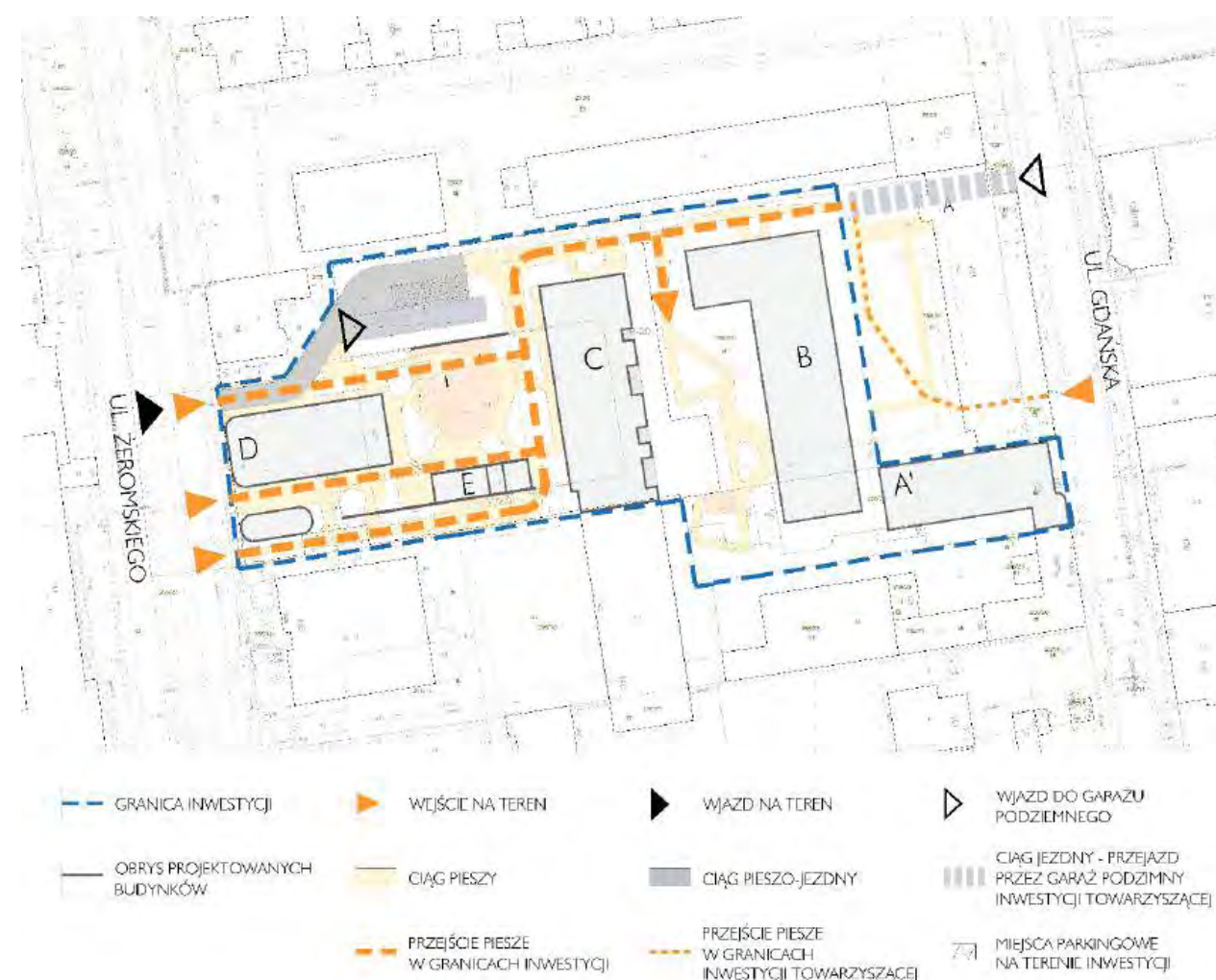
Na terenie założono ograniczenie ruchu kołowego do minimum. Wjazdy do garaży podziemnych oraz miejsca parkingowe zaplanowano w maksymalnym zbliżeniu do ulic, w celu uwolnienia znacznej części terenu od ruchu samochodów.

Dla zachodniej części inwestycji dostęp do miejsc parkingowych na terenie i do garażu podziemnego zapewniony został istniejącym zjazdem z ul. Żeromskiego. We wschodniej części inwestycji wszystkie miejsca parkingowe zlokalizowano w garażu podziemnym. Nie przewidziano ruchu kołowego na terenie. Garaż podziemny dostępny będzie zjazdem z ul. Gdańskiej poprzez garaż inwestycji towarzyszącej.

Ciągi komunikacji pieszej zaplanowano tak, aby umożliwić przejście przez teren inwestycji pomiędzy ulicami Żeromskiego, a Gdańską. Od strony zachodniej zaprojektowano 3 ciągi piesze, łączące przestrzeń publiczną wewnątrz założenia z ul. Żeromskiego. Przebiecia stanowią wglądy w pozostawioną część hali szedowej. Każdy z nich pokazuje inny charakter tej przestrzeni. Wejście połączone z wjazdem dla samochodów, stanowi wgląd w odrestaurowaną konstrukcję hali z placem zabaw i terenem rekreacji. Wejście środkowe zaprasza do wnętrza pokazując usługi zlokalizowane w głębi zespołu, trzecie wejście ukazuje zachowaną południową ścianę hali szedowej, połączoną funkcjonalnie z całym założeniem.

Budynek A będący w trakcie budowy i poza zakresem wniosku będzie stanowił wraz z projektowanymi budynkami nieogrodzoną inwestycję. Przejście do ul. Gdańskiej odbywa się przez prześwit bramowy budynku mieszkalnego w pierzei oraz, na dalszym etapie, poprzez zieleniec przylegający bezpośrednio do terenu inwestycji od strony północnej i ciągnący się aż do ul. Gdańskiej.

Przejście i przejazd do części wschodniej inwestycji przez inwestycje towarzyszącą możliwe będzie dzięki ustanowieniu służebności przejazdu.

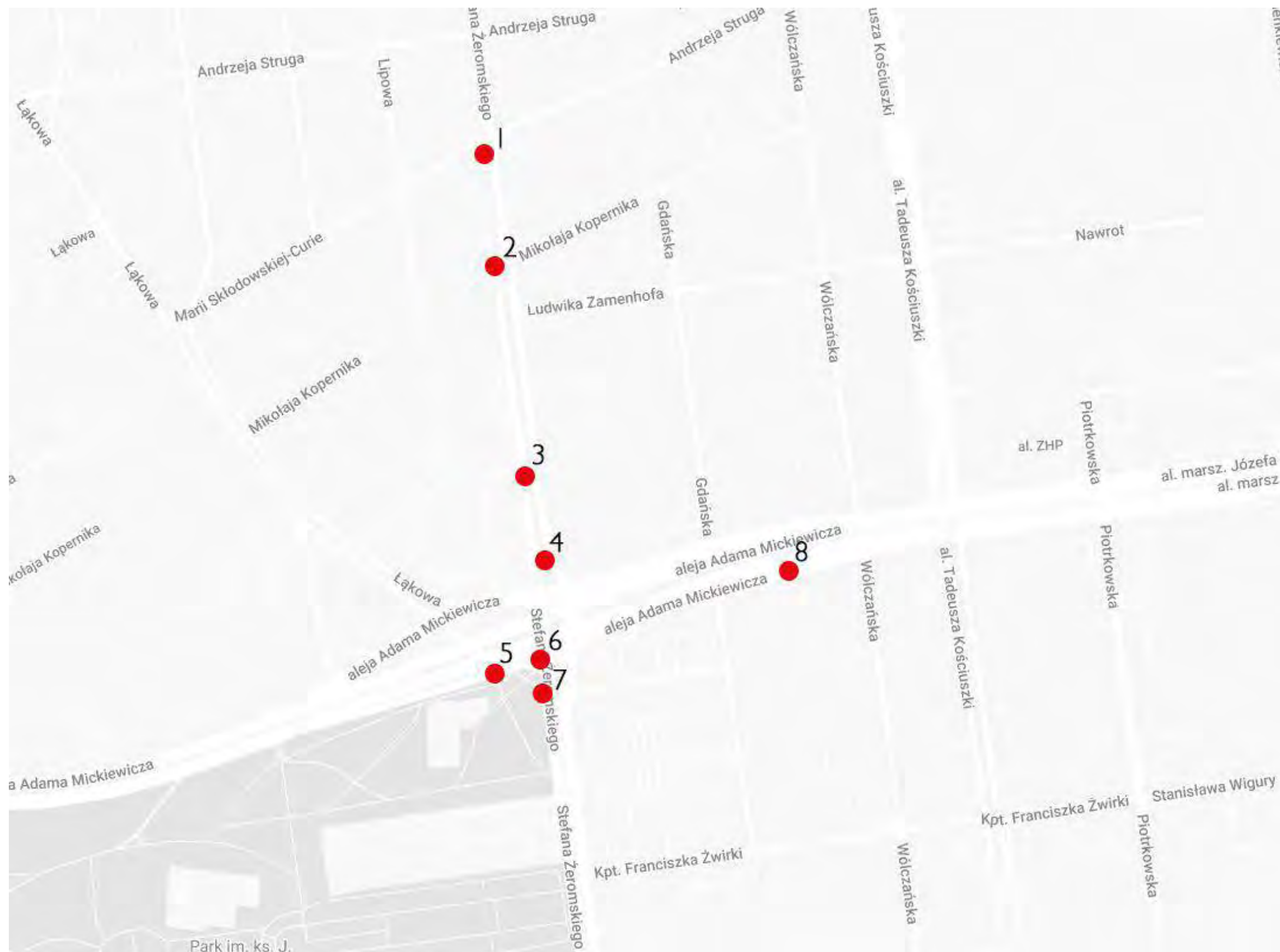


Rysunek 13 SCHEMAT UKŁADU KOMUNIKACJI PIESZEJ I KOŁOWEJ NA TERENIE INWESTYCJI

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



## 5.7. Urbanistyczna analiza widokowa



Rysunek 14 Mapa pokazująca miejsca ujęć analizy widokowej

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

Załącznik nr 8

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w Łodzi na działkach o nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 obejmująca budynek hali szedowej dawnych zakładów mechanicznych Fabryki Tłenu F. Wagnera i S-ki





Rysunek 15 Widok ze skrzyżowania ulicy Stefana Żeromskiego i Marii Skłodowskiej-Curie



Rysunek 16 Widok ze skrzyżowania ulicy Stefana Żeromskiego i Mikołaja Kopernika



Rysunek 17 Widok z ulicy Stefana Żeromskiego



Rysunek 18 Widok z przystanku tramwajowego na ulicy Stefana Żeromskiego

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

Załącznik nr 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





Rysunek 19 Widok z parku Poniatowskiego na skrzyżowanie Mickiewicza-Żeromskiego



Rysunek 20 Widok z parku Poniatowskiego na skrzyżowanie Mickiewicza-Żeromskiego



Rysunek 21 Widok z parku Poniatowskiego na skrzyżowanie Mickiewicza-Żeromskiego



Rysunek 22 Widok z alei Mickiewicza na skrzyżowanie Mickiewicza-Żeromskiego

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

Załącznik nr 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





Rysunek 23 Widok ze skrzyżowania al. Mickiewicza i ul. Gdańskiej



Rysunek 24 Widok z ul. Gdańskiej w kierunku al. Mickiewicza

## 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 zespołu budynków wielorodzinnych z częścią usługową oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą woda będzie dostarczana za pośrednictwem przebudowanego przyłącza wodociągowego oraz projektowanych instalacji na terenie działek objętych wnioskiem. Dla inwestycji uzyskano warunki przyłączenia potwierdzające możliwości przyłączenia do sieci wystawione przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. , oraz rozszerzenia warunków przyłączenia i zmianę warunków przyłączenia: **IT.424.2938.2024.EC, IT.424.57.2025.SZ, IT.424.421.2025.SZ, IT.424.429.2025.WZ, IT.424.1630.2025.SZ, IT.424.1624.2025.SZ, IT.424.1736.2025.MP3** lub warunków zamiennych.

- Instalacji sanitarnej

Ścieki bytowe z projektowanego zespołu budynków wielorodzinnych z częścią usługową oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej. Dla inwestycji uzyskano warunki przyłączenia potwierdzające możliwości przyłączenia do sieci wystawione przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. , oraz rozszerzenia warunków przyłączenia i zmianę warunków przyłączenia: **IT.424.2938.2024.EC, IT.424.57.2025.SZ, IT.424.421.2025.SZ, IT.424.429.2025.WZ,**

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

Załącznik NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki



IT.424.1630.2025.SZ, IT.424.1624.2025.SZ, IT.424.1736.2025.MP3 lub warunków zamiennych.

- Instalacji wody deszczowej

Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków wielorodzinnych z częścią usługową, budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą 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 warunki przyłączenia potwierdzające możliwości przyłączenia do sieci wystawione przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. oraz rozszerzenia warunków przyłączenia i zmianę warunków przyłączenia: **IT.424.2938.2024.EC, IT.424.57.2025.SZ, IT.424.421.2025.SZ, IT.424.429.2025.WZ, IT.424.1630.2025.SZ, IT.424.1624.2025.SZ, IT.424.1736.2025.MP3** lub warunków zamiennych.

- Instalacji C.O.

Ogrzewanie zespołu budynków wielorodzinnych z częścią usługową oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą zostanie zapewnione w oparciu o przyłączenie do sieci ciepłowniczej. Dla inwestycji wydano zamienne warunki przyłączeniowe potwierdzające możliwość podłączenia do Ciepła Systemowego przez Veolia Energia Łódź S.A.: **3/25, 4/25** lub warunków zamiennych.

- Instalacji elektroenergetycznej

Zespół budynków wielorodzinnych z częścią usługową oraz budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą zostanie zaopatrzone 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. 19.11.2024 r. i 02.01.2025 r. nr: **24-D7/WZD/00585/PGED1140195KW24, 25-D7/WZD/00001/JW.**

### 6.3. Drogi publiczne obsługujące projektowaną zabudowę

Teren inwestycji posiada dostęp bezpośredni do ulicy Żeromskiego (działka nr 265/27). W celu obsługi działki przewiduje się wykorzystanie istniejącego zjazdu w północnej części zachodniej granicy działki.

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

Projektowane założenie podzielone jest na dwa etapy realizacyjne. Zakres etapów określony został na załącznikach nr 1, 2, 3 i 4.

Zgodnie z uzyskaną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 10.09.2025 r. znak DEK-OŚR-I.6220.8.2025 dla przedsięwzięcia polecającego na:

„Rozbudowie przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25, fragm. 256/24, obręb p-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25, fragm. 256/24, obręb P-20 stanowiącego kontynuację budowanej inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego i parkingu naziemnego na potrzeby realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20”

Etap 1 stanowi budynek A poza zakresem opracowania, w trakcie budowy, objęty pozwoleniem na budowę nr DPRG-UA-V.2057.2024. Etapy realizowane w ramach specustawy nazwano tak, aby nazwy etapów były tożsame z decyzją środowiskową- 2.1 oraz 2.2.

### 7.1. Etap 2.1

Pierwszy etap przewiduje realizację budynków A' i B zlokalizowanych od strony wschodniej ul. Gdańskiej. Dostęp do drogi publicznej dla etapu I zapewniony będzie pośrednio poprzez realizowaną inwestycję zlokalizowaną na działce nr ewid. 256/34 dla której projektowana inwestycja stanowi rozbudowę. Dostęp do garażu podziemnego obsługującego projektowane budynki projektuje się pośrednio przez zjazd i garaż budynku lokalizowanego na działce nr ewid. 256/34 posiadającego decyzję o pozwoleniu na budowę nr DPRG-UA-V.2057.2024. W etapie I realizowane będą prace rozbiórkowe budynku istniejącego zlokalizowanego na działce nr ewid. 256/25.

Budynek A' zlokalizowany jest w pierzei ul. Gdańskiej i stanowi on jej dopełnienie. Równocześnie stanowi kontynuację założenia realizowanego na działce nr ewid. 256/34, uzupełniając jego bryłę i formę architektoniczną. Budynek B lokalizowany jest w głębi terenu opracowania, lokalizacja budynku jest zgodna z ograniczeniami wynikającymi z przepisów prawa budowlanego.

Etap I przewiduje budowę placu zabaw obsługującego projektowane budynki. Lokalizuje się go w południowo-zachodnim narożniku obszaru etapu 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 ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki

Obsługa pożarowa dla budynków zlokalizowanych w I etapie realizowana jest pośrednio poprzez zjazd inwestycji na działce nr ewid. 256/34 i projektowaną drogę pożarową.

## 7.2. Etap 2.2

Etap II przewiduje realizację budynków C, D, E w zachodniej części terenu opracowania. Obsługa komunikacyjna i dostęp do drogi publicznej projektuje się bezpośrednio do drogi publicznej ul. Żeromskiego. Projektowany budynek D stanowi uzupełnienie pierzei ul. Żeromskiego. W etapie II przewiduje się realizację założenia polegającego na restauracji i rekonstrukcji budynku hali szedowej oraz budynek usługowy E, który stanowi projektowany, kubaturowy fragment hali szedowej.

## 8. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI:

**(Art. 6, ust. 2, pkt 5 Ustawy)**

## 8.1. Stan istniejący

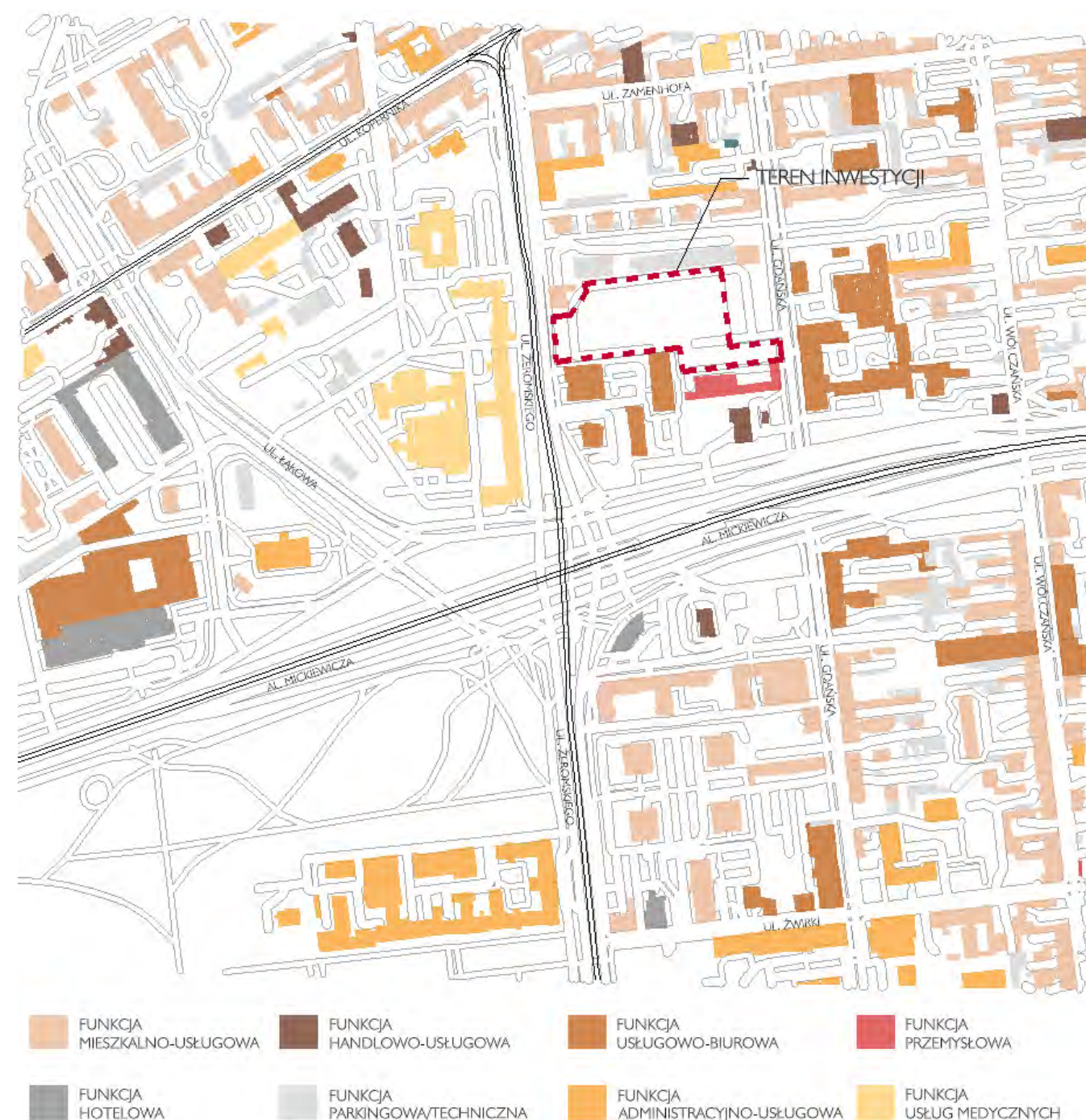
Teren inwestycji zlokalizowany jest w centrum miasta, na terenie zabudowy śródmiejskiej, wzdłuż ulicy Żeromskiego. Obszar jest również położony w niedalekiej odległości od trasy WZ – jednej z ważniejszych arterii miasta. Obudowa głównej arterii miasta na tym fragmencie składa się z chaotycznej, luźnej zabudowy przypominającej bardziej zbiór punktowców niż uporządkowaną strukturę. Sprawia to, że zabudowa na terenie inwestycji jest widoczna nie tylko z ul. Żeromskiego, ale także z al. Mickiewicza.

Znaczną część kontekstu tworzy położony naprzeciw modernistyczny szpital im. WAM o szerokiej i monumentalnej elewacji. Po wschodniej stronie zabudowa ul. Żeromskiego jest bardzo zróżnicowana. Na długości jednej przecznicy ulic kończy się ciągnąca się od północy zabudowa składająca się ze zwartej tkanki, śródmiejskich kamienic, możemy zaobserwować rząd punktowych, powojennych bloków, zdegradowany obszar pofabryczny oraz punktową zabudowę budynków współczesnych o różnych funkcjach, formach i stylach.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się m.in.:

- Budynek mieszkalno-biurowy z zespołu Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tłenu "Franciszek Wagner i S-ka"
- Mechaniczna ślusarnia Fabryki Maszyn i Odlewni Żelaza Müller i Seidel
- Szpital im. WAM
- Willa Ferdynanda Schmidt

## 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 ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TŁENU F. Wagnera i S-ki



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

Projektowana zabudowa wypełnia zdegradowany obszar pofabryczny. Punktowy budynek frontowy (budynek D) uzupełnia lukę w pierzei ul. Żeromskiego, równocześnie stanowiąc dominantę przestrzenną. Trzy piesze ciągi komunikacyjne, prowadzące na teren inwestycji od ul. Żeromskiego, stanowią trzy otwarcia, każde z nich o innym unikatowym charakterze. Otwarcia te łączą przestrzeń ulicy z przestrzenią publiczną we wnętrzu założenia.

Serce założenia stanowi hala szedowa. Hala jest obudową dla przestrzeni publicznej zawierającej plac zabaw, ogródki gastronomii i komunikację pieszą, uzupełnione elementami małej architektury. Hala, otoczona przez usługowe partery oraz usługową przeszkloną kubaturę zaplanowaną w jej obrysie, buduje atrakcyjną przestrzeń dostępną dla mieszkańców i dla zewnętrznych użytkowników.

Budynki B i C, zlokalizowane w głębi działki, ustawiono w układzie poprzecznym tworząc kolejne dziedzińce wewnętrzne, zamknięte od strony ul. Gdańskiej pierzejowo ustawionym budynkiem A (poza zakresem niniejszej inwestycji, w trakcie realizacji na podstawie decyzji nr DPRG-UA-V.2057.2024 ) Zespół budynków dopełnia budynek A', który stanowi zamknięcie założenia od strony ul. Gdańskiej i uzupełnienie brakującego elementu pierzei tej ulicy.

Zaprojektowano budynek dopełniający to założenie. Południową ścianą niweluje ślepą ścianę w granicy działki, stanowiąc kontynuację zabudowy na działce. Jednocześnie staje się obudową wnętrza urbanistycznego wykreowanego na terenie dawnej hali fabrycznej.



Rysunek 25 Widok z lotu ptaka z kierunku południowo-zachodniego



Rysunek 26 Widok z lotu ptaka z kierunku północno-zachodniego

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

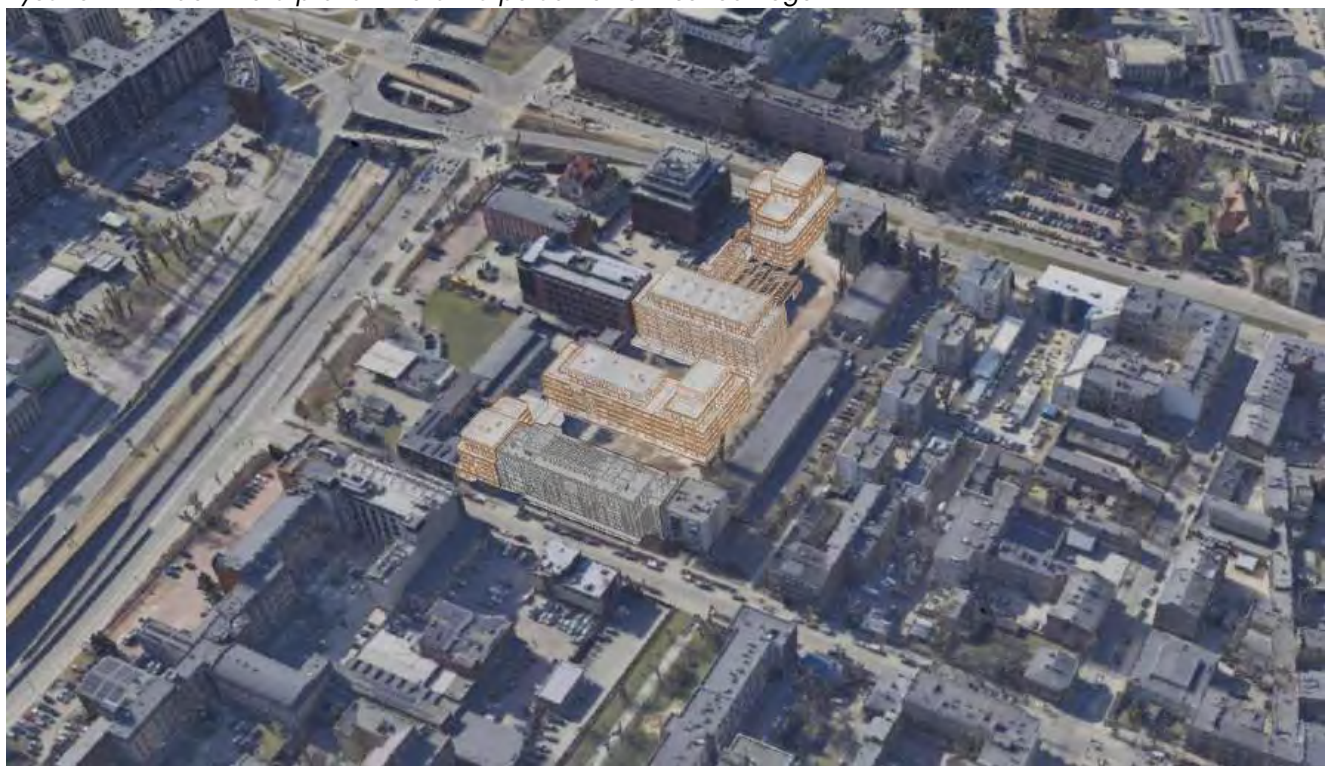
ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





Rysunek 27 Widok z lotu ptaka z kierunku południowo-wschodniego



Rysunek 28 Widok z lotu ptaka z kierunku północno-wschodniego

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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki



#### 8.4. Analiza nasłonecznienia i przesłaniania mieszkań w zakresie planowanej inwestycji

##### Naturalne oświetlenie

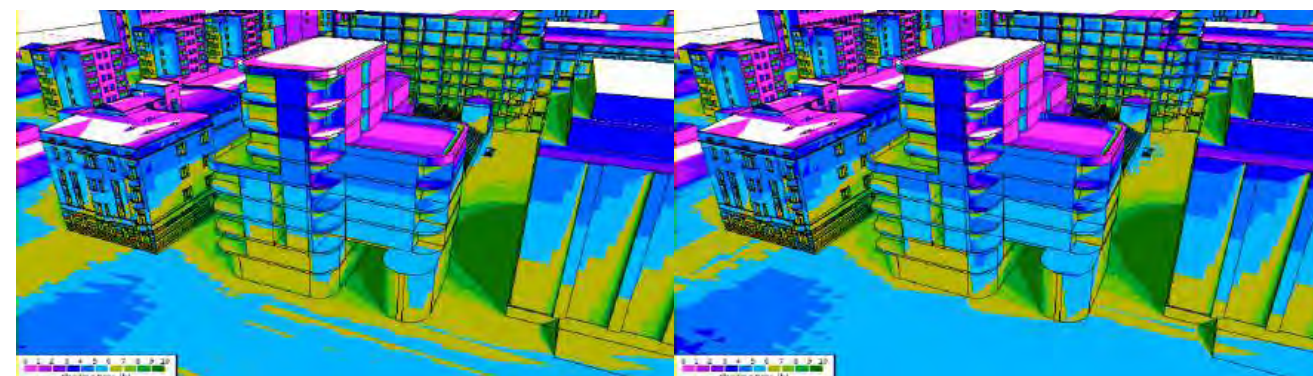
Zgodnie z §60 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

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.

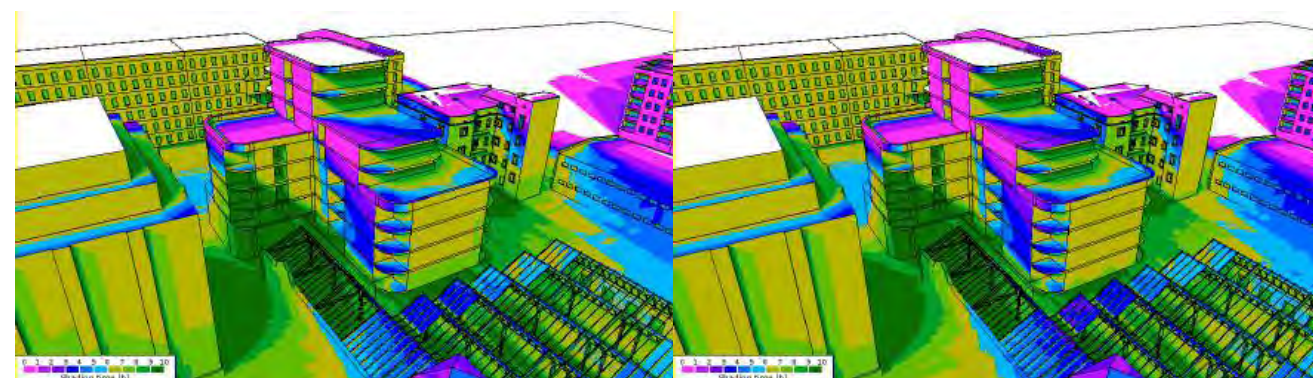
2. W mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju.

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.

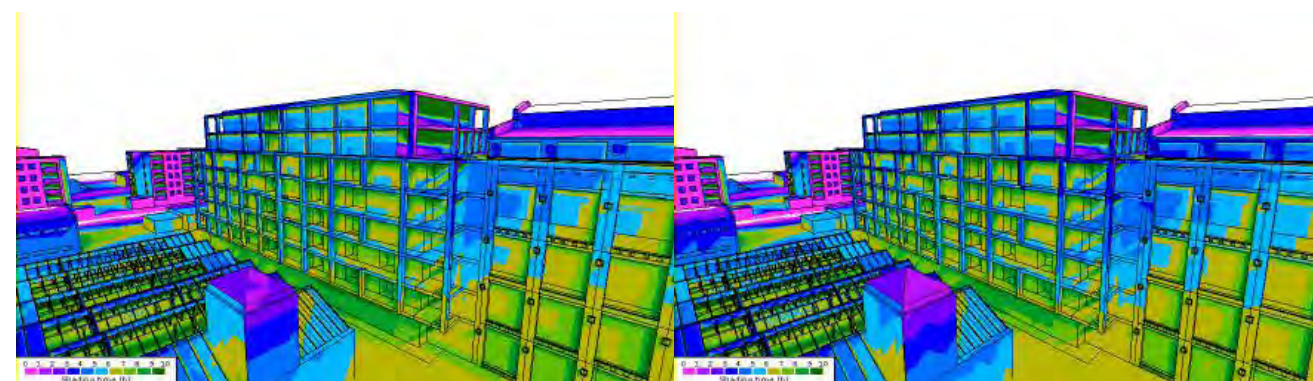
Przeprowadzono analizę nasłonecznienia mieszkań dla budynków w zakresie inwestycji.



Rysunek 29 Nasłonecznienie budynku D w dniu równonocy wiosennej (20.03/22.09) od strony zachodniej w godzinach 7:00-17:00



Rysunek 30 Nasłonecznienie budynku D w dniu równonocy wiosennej (20.03/22.09) od strony wschodniej w godzinach 7:00-17:00



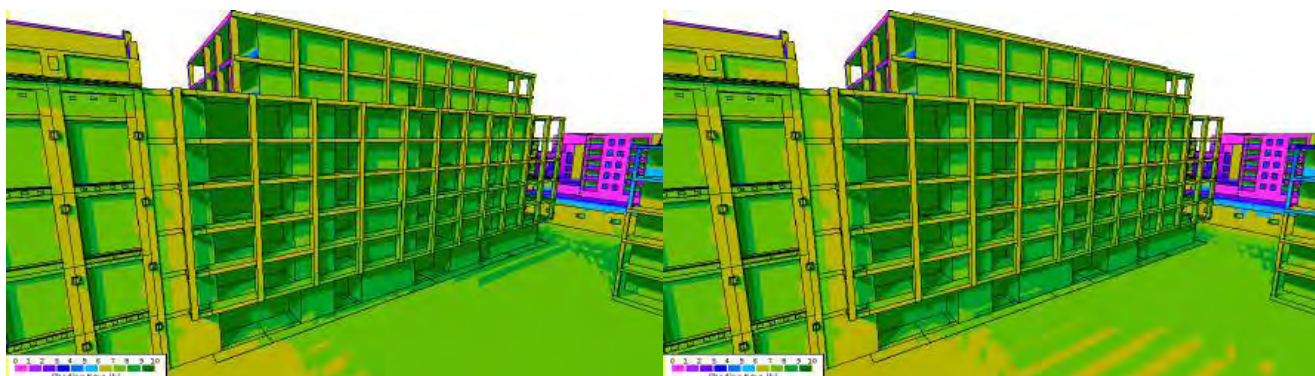
Rysunek 31 Nasłonecznienie budynku C w dniu równonocy wiosennej (20.03/22.09) od strony zachodniej w godzinach 7:00-17:00

\*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

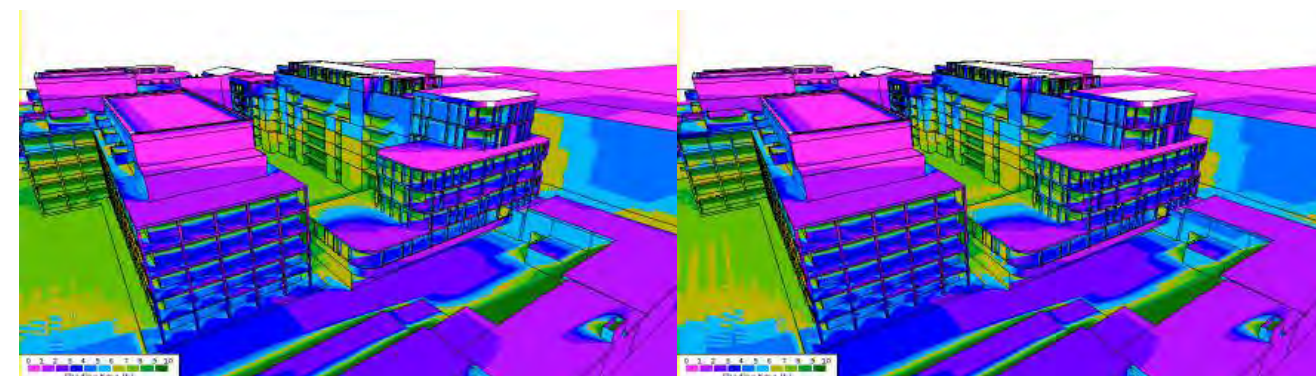
ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki

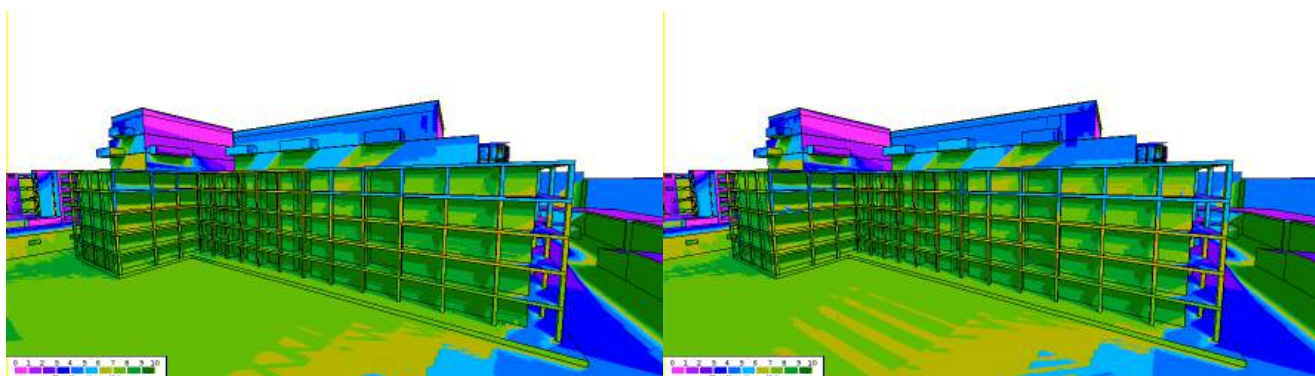




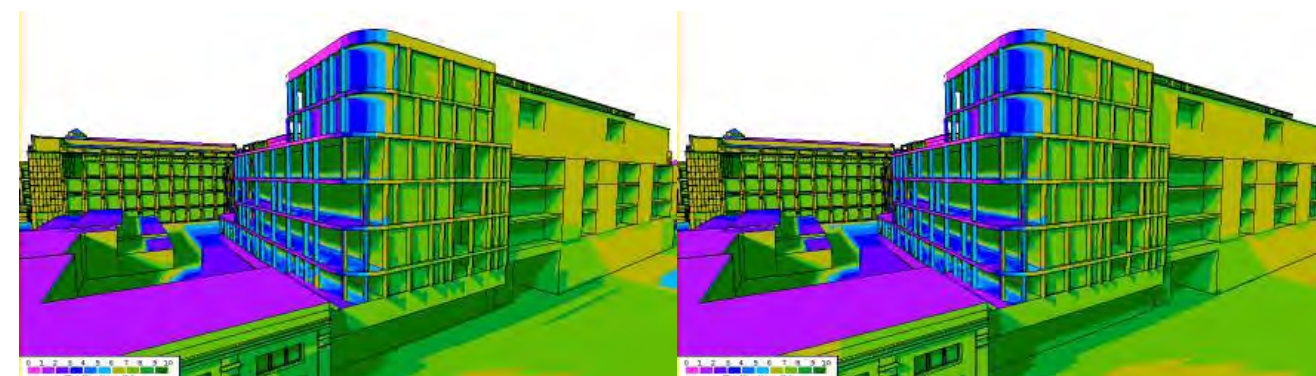
Rysunek 32 Nasłonecznienie budynku C w dniu równonocy wiosennej (20.03/22.09) od strony wschodniej w godzinach 7:00-17:00



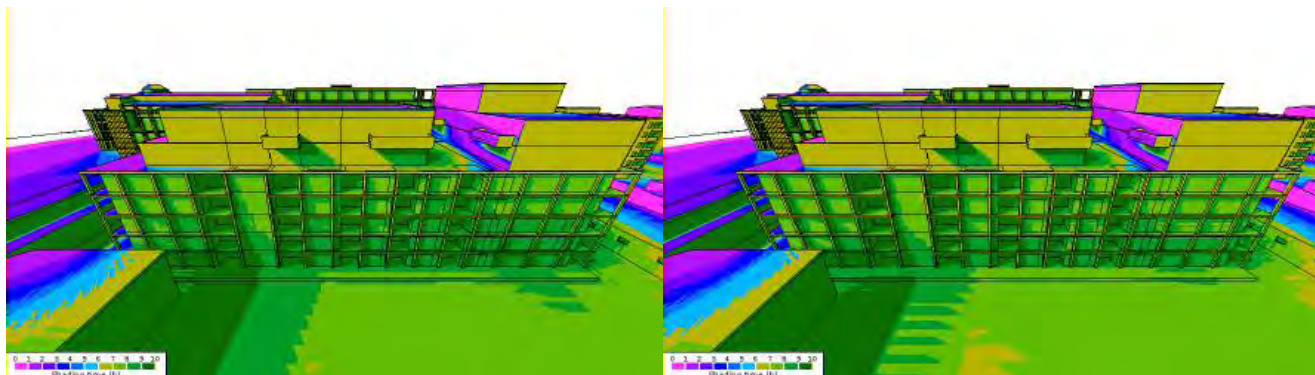
Rysunek 35 Nasłonecznienie budynku A' w dniu równonocy wiosennej (20.03/22.09) od strony zachodniej w godzinach 7:00-17:00



Rysunek 33 Nasłonecznienie budynku B w dniu równonocy wiosennej (20.03/22.09) od strony zachodniej w godzinach 7:00-17:00



Rysunek 36 Nasłonecznienie budynku A' w dniu równonocy wiosennej (20.03/22.09) od strony wschodniej w godzinach 7:00-17:00



Rysunek 34 Nasłonecznienie budynku B w dniu równonocy wiosennej (20.03/22.09) od strony wschodniej w godzinach 7:00-17:00

\*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

Załącznik nr 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki



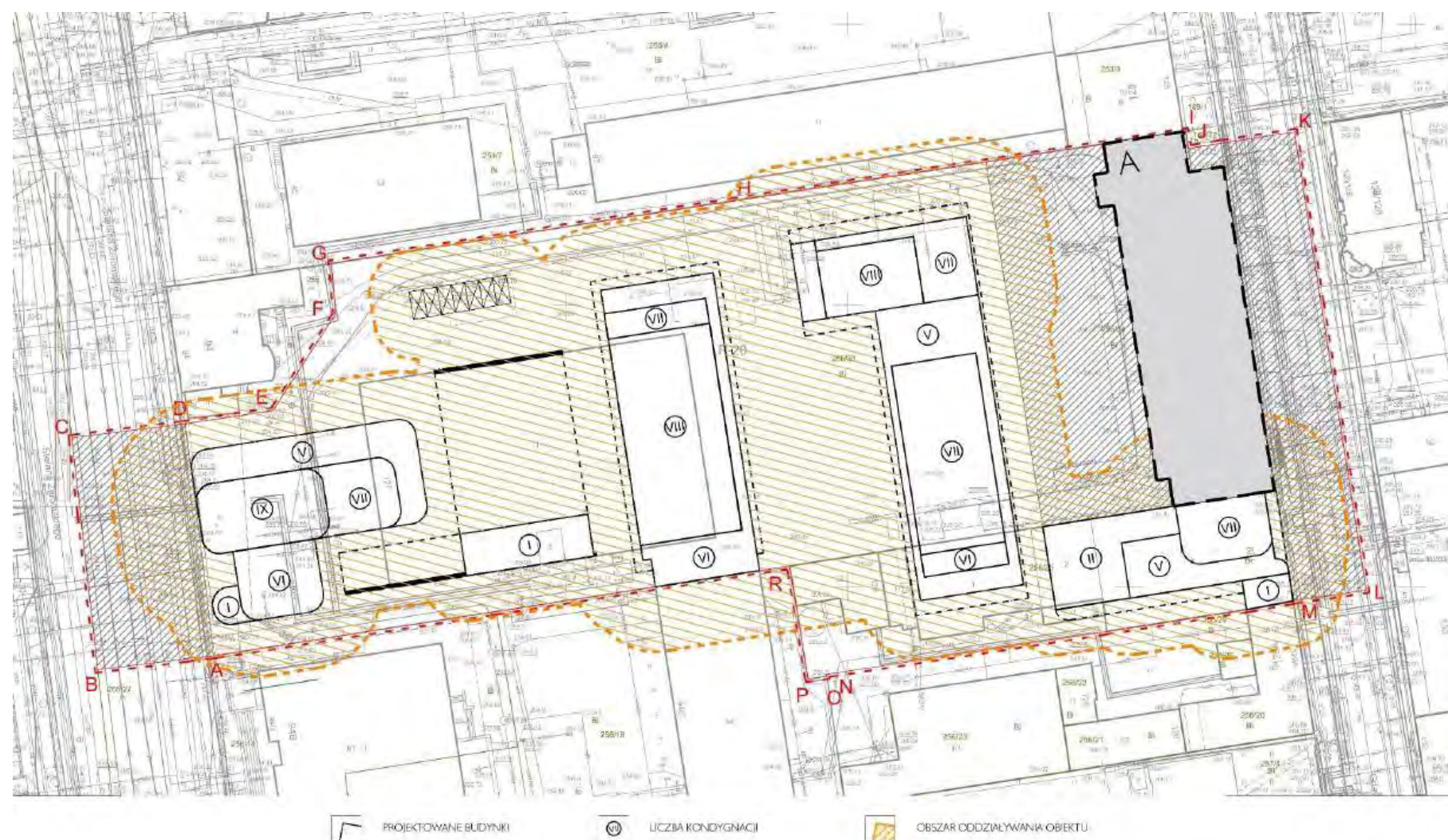
### 8.5. Analiza obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej

Wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu dokonano dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego 94A i ul. Gdańskiej 129.

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. 1065z 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.



#### Analiza terenu

Teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działki sąsiadujące są zabudowane budynkami o różnorodnych funkcjach, głównie mieszkalno-usługowe, usługowo-biurowe lub techniczne. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są budynki biurowe od strony południowej oraz nieużytkowany budynek mieszkalny wielorodzinny (kamienica).

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

## 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 za-budowie

nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

## Analiza zacierania obiektu

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

Dla okien budynku sąsiedniego, obecnie nieużytkowanego, przeprowadzono pogłębioną analizę nasłonecznienia okien na ścianie południowej oraz wschodniej.



Rysunek 37 Analiza dla południowych okien kamienicy przy ulicy Żeromskiego 94, działka nr 255



Rysunek 38 Analiza dla wschodnich okien kamienicy przy ulicy Żeromskiego 94, działka nr 255;



**UWAGA!**  
BUDYNKI ZNAJDUJĄCE SIĘ W OBSZARZE  
OBJĘTYM OPRACOWANIEM LOKALIZOWANE  
SĄ W STREFIE ZABUDOWY ŚRODAMIESTEJ  
ZGODNIE Z "Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi"  
UCHWAŁA NR LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w  
Łodzi z dnia 26 marca 2018 r.

**LEGENDA:**

- [Symbol] PROJEKTOWANE BUDYNKI
- [Symbol] BUDYNKI ISTNIĄCE
- [Symbol] LICZBA KONDYCJI / WYSOKOŚĆ BUDYNKU
- AH WYSOKOŚĆ PRZESIANIANIA
- [Symbol] WSKAZOWNIKI WRAZOTÓRÓW I KONTURÓW  
Z WILNOCHOWY Użytkownikowi (LSD)  
SZKIC TŁUMACZENIA PODZIAŁU
- [Symbol] WYSOKOŚĆ PRZESIANIANIA  
W ZAKRESIE BUDOWY AH = 0,2 m

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

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

2. Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej 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 zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie miejskiej.







### **Miejsce gromadzenia odpadów stałych**

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

### **Lokalizacja placu zabaw**

W ramach inwestycji przewidziano lokalizację placu zabaw w centralnej części założenia, pod azurowym zadaszeniem hali szedowej oraz w południowo-zachodniej części etapu I. Zgodnie z §40 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 placu zabaw.

### **Lokalizacja stanowisk postojowych**

W ramach inwestycji przewidziano parkowanie w projektowanym garażu oraz na terenie inwestycji. Wjazd do garażu zlokalizowano z wnętrza terenu, obok północnej ściany hali szedowej. Wzdłuż pochylni garażu podziemnego zlokalizowano miejsca naziemne, w liczbie nieprzekraczającej 10 miejsc. 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 oraz naziemnych miejsc postojowych. Wymagane miejsca postojowe dla budynku usługowego „E” będącego inwestycja towarzyszącą zostały zapewnione na terenie inwestycji mieszkaniowej.

### **Usytuowanie budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe**

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.

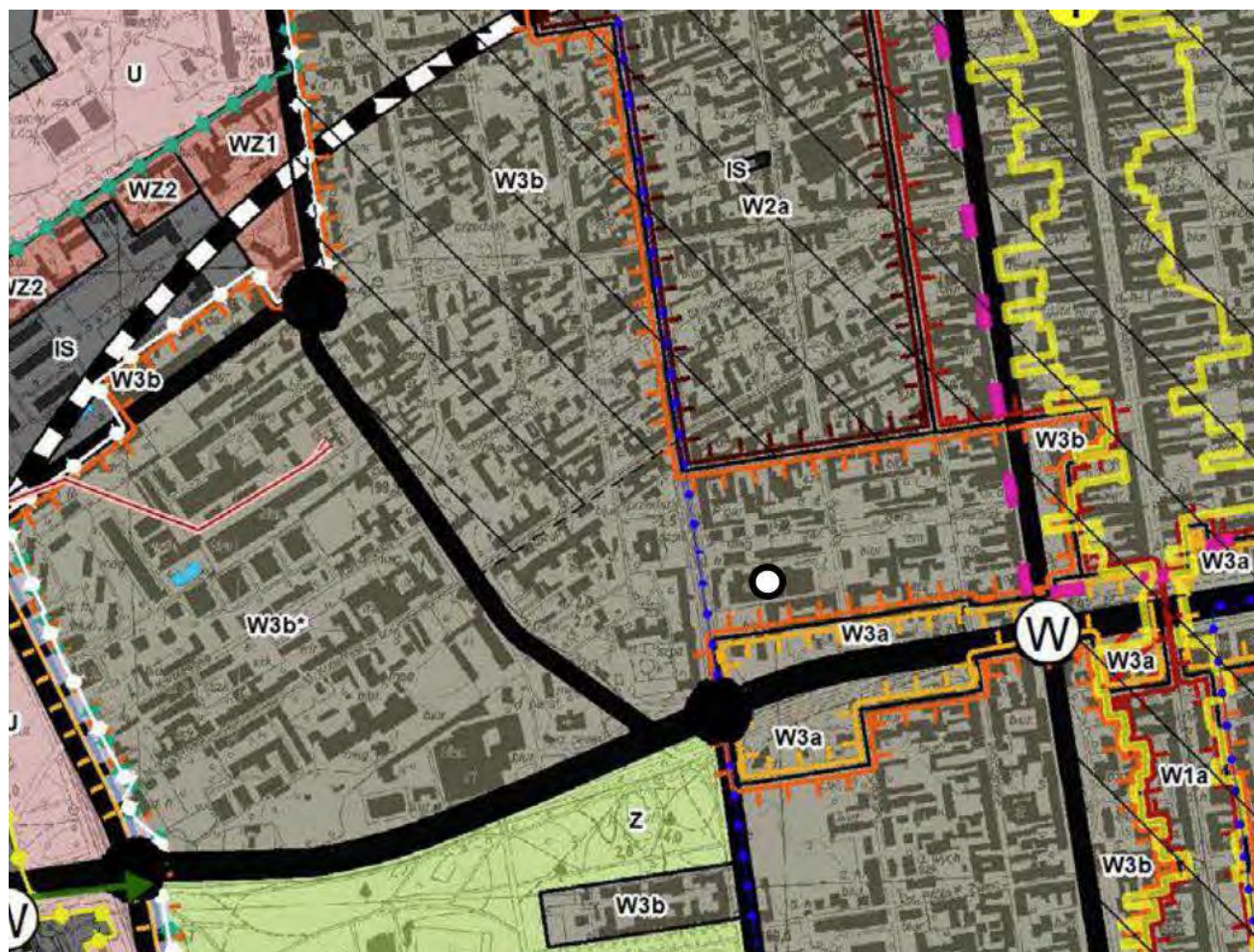
### **Uwagi prawne**

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

## 8.6. 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:



Rysunek 41 Fragment SUiKZP Miasta Łodzi, załącznik nr 13 z oznaczeniem terenu inwestycji mieszkaniowej

- od północy – jednostka W3b- wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III
- od wschodu – jednostka W3b- wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III
- od południa – jednostka W3b- wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III
- od zachodu – z układem drogowym i jednostką W3b

## 9. RYSUNKI ARCHITEKTONICZNE-KONCEPCYJNE

Zestawienie rysunków:

- |                                                        |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| • A-101 Rzut kondygnacji podziemnej pod budynkami A'B, | skala 1:400 |
| • A-102 Rzut kondygnacji podziemnej pod budynkami CDE, | skala 1:400 |
| • A-103 Budynek A' – rzut parteru                      | skala 1:250 |
| • A-104 Budynek A' – rzut piętra 1                     | skala 1:250 |
| • A-105 Budynek A' – rzut piętra 2                     | skala 1:250 |
| • A-106 Budynek A' – powtarzalny rzut pięter 3-4       | skala 1:250 |
| • A-107 Budynek A' – powtarzalny rzut pięter 5-6       | skala 1:250 |
| • A-108 Budynek B – rzut parteru                       | skala 1:250 |
| • A-109 Budynek B – rzut piętra 1                      | skala 1:250 |
| • A-110 Budynek B – powtarzalny rzut pięter 2-4        | skala 1:250 |
| • A-111 Budynek B – rzut piętra 5                      | skala 1:250 |
| • A-112 Budynek B – rzut piętra 6                      | skala 1:250 |
| • A-113 Budynek B – rzut piętra 7                      | skala 1:250 |
| • A-114 Budynek C – rzut parteru                       | skala 1:250 |
| • A-115 Budynek C – powtarzalny rzut pięter 1-2        | skala 1:250 |
| • A-116 Budynek C – powtarzalny rzut pięter 3-4        | skala 1:250 |
| • A-117 Budynek C – rzut piętra 5                      | skala 1:250 |
| • A-118 Budynek C – powtarzalny rzut pięter 6-7        | skala 1:250 |
| • A-119 Budynek D – rzut parteru                       | skala 1:250 |
| • A-120 Budynek D – rzut piętra 1                      | skala 1:250 |
| • A-121 Budynek D – powtarzalny rzut pięter 2-4        | skala 1:250 |
| • A-122 Budynek D – rzut piętra 5                      | skala 1:250 |
| • A-123 Budynek D – rzut piętra 6                      | skala 1:250 |
| • A-124 Budynek D – rzut piętra 7                      | skala 1:250 |
| • A-125 Budynek D – rzut piętra 8                      | skala 1:250 |
| • A-126 Budynek E – rzut parteru,                      | skala 1:250 |
| • A-201 Przekrój A-A                                   | skala 1:400 |
| • A-202 Przekrój B-B                                   | skala 1:400 |

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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki



- |                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| • A-301 Budynek A' – elewacje,                               | skala 1:400 |
| • A-302 Budynek A' – elewacje,                               | skala 1:400 |
| • A-303 Budynek B – elewacje,                                | skala 1:400 |
| • A-304 Budynek B – elewacje,                                | skala 1:400 |
| • A-305 Budynek C – elewacje,                                | skala 1:400 |
| • A-306 Budynek C, D – elewacje,                             | skala 1:400 |
| • A-307 Budynek D – elewacje,                                | skala 1:400 |
|                                                              |             |
| • A-401 Budynek D – przykładowy rzut mieszkania typu studio  | skala 1:50  |
| • A-402 Budynek D – przykładowy rzut mieszkania typu studio  | skala 1:50  |
| • A-403 Budynek C – przykładowy rzut mieszkania 2-pokojowego | skala 1:50  |
| • A-404 Budynek C – przykładowy rzut mieszkania 2-pokojowego | skala 1:50  |
| • A-405 Budynek C – przykładowy rzut mieszkania 3-pokojowego | skala 1:50  |
| • A-406 Budynek C – przykładowy rzut mieszkania 3-pokojowego | skala 1:50  |
| • A-407 Budynek C – przykładowy rzut mieszkania 5-pokojowego | skala 1:50  |

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 ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki

**10. ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE**

\*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



## II. WIZUALIZACJE

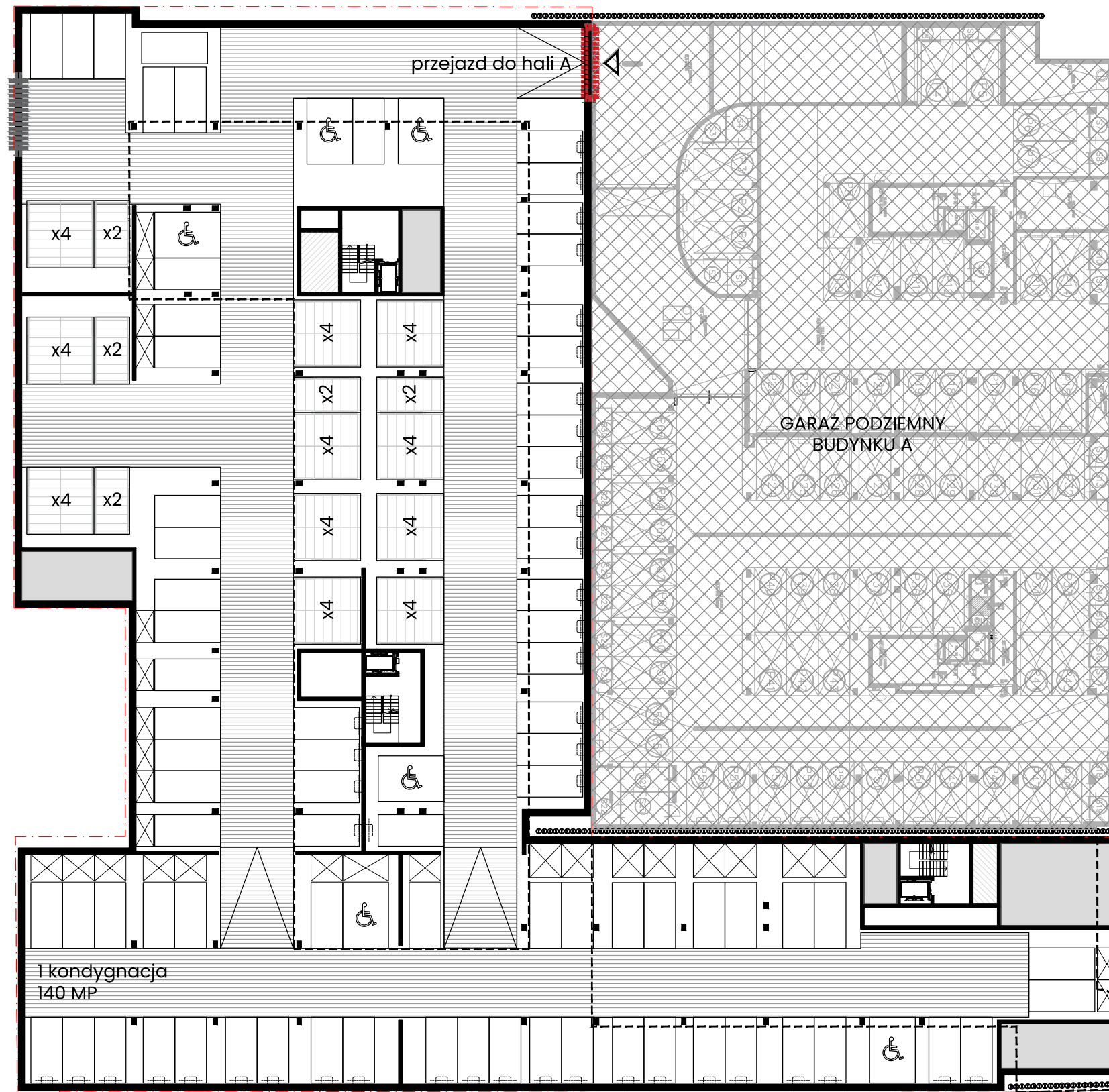
Uwaga: przedstawione wizualizacje prezentują wizję projektową wraz z propozycją

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

ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki



\*na rysunku przedstawiono maksymalną wnioskowaną ilość miejsc

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.

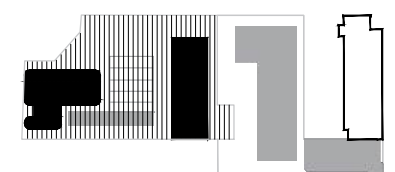
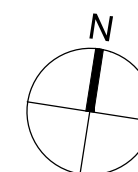
## RZUT KONDYGNACJI PODZIEMNEJ POD BUDYNKAMI A'B, SKALA 1:400





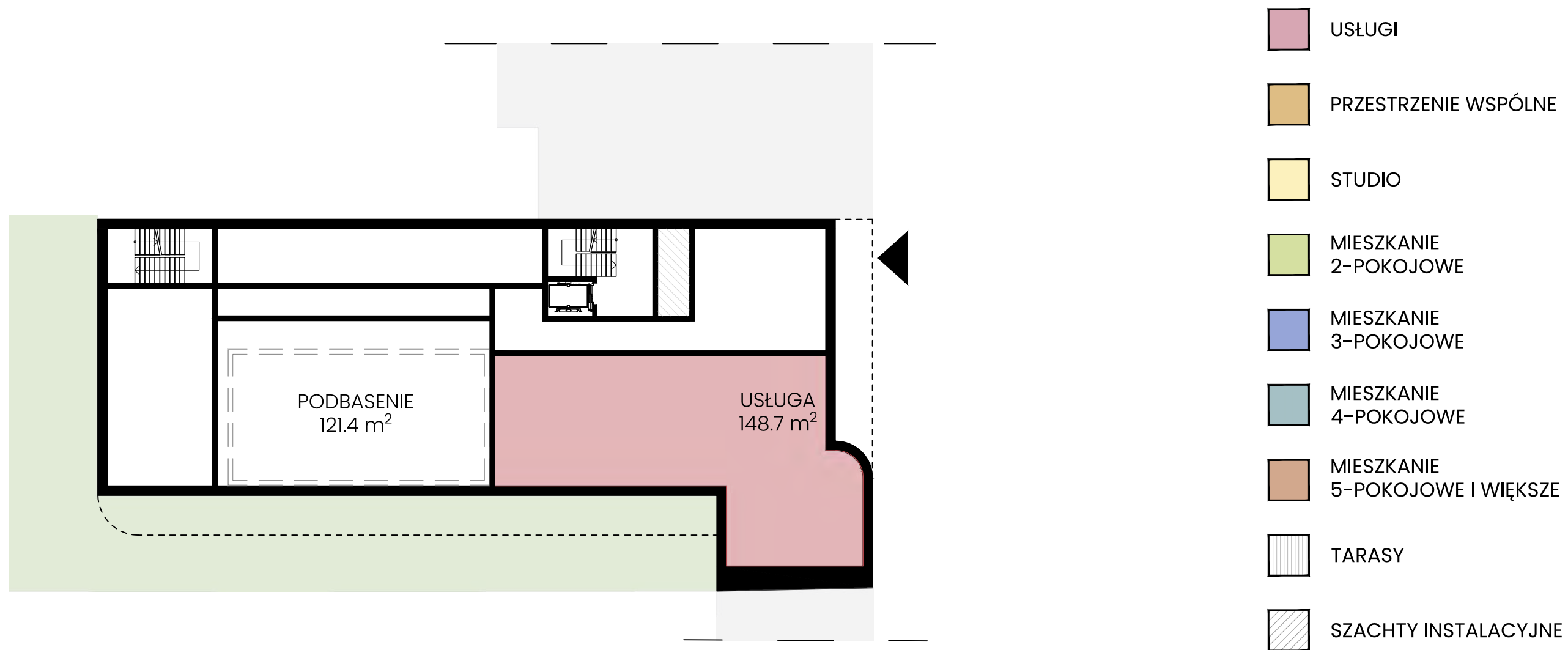
\*na rysunku przedstawiono  
maksymalną wnioskowaną  
ilość miejsc

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 KONDYGNACJI PODZIEMNEJ POD BUDYNKAMI CDE, SKALA 1:400

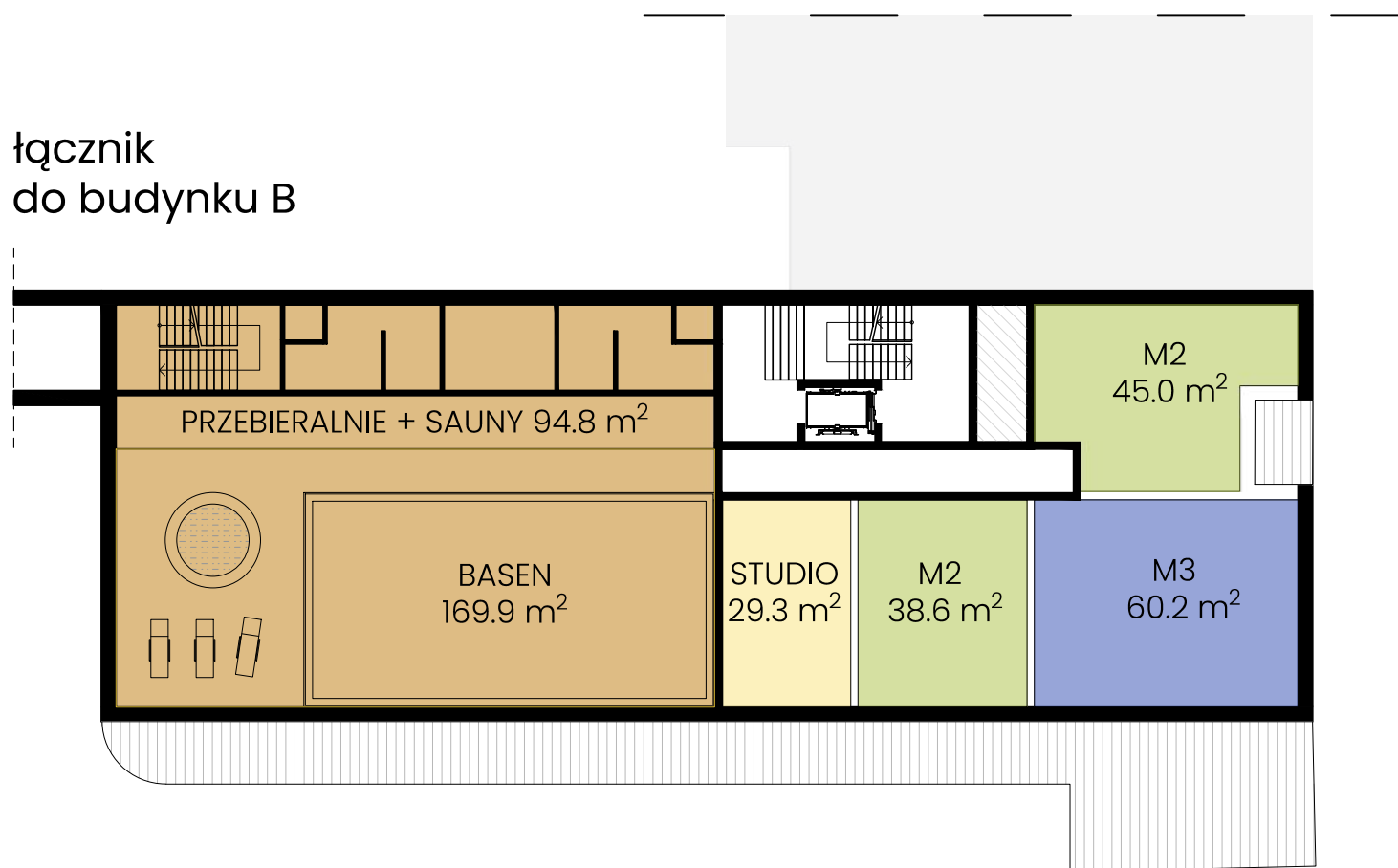
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TŁENU F. Wagnera i S-ki



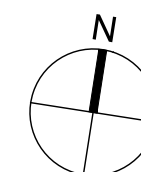
## BUDYNEK A' – RZUT PARTERU, SKALA 1:250



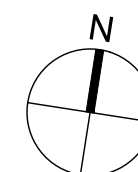
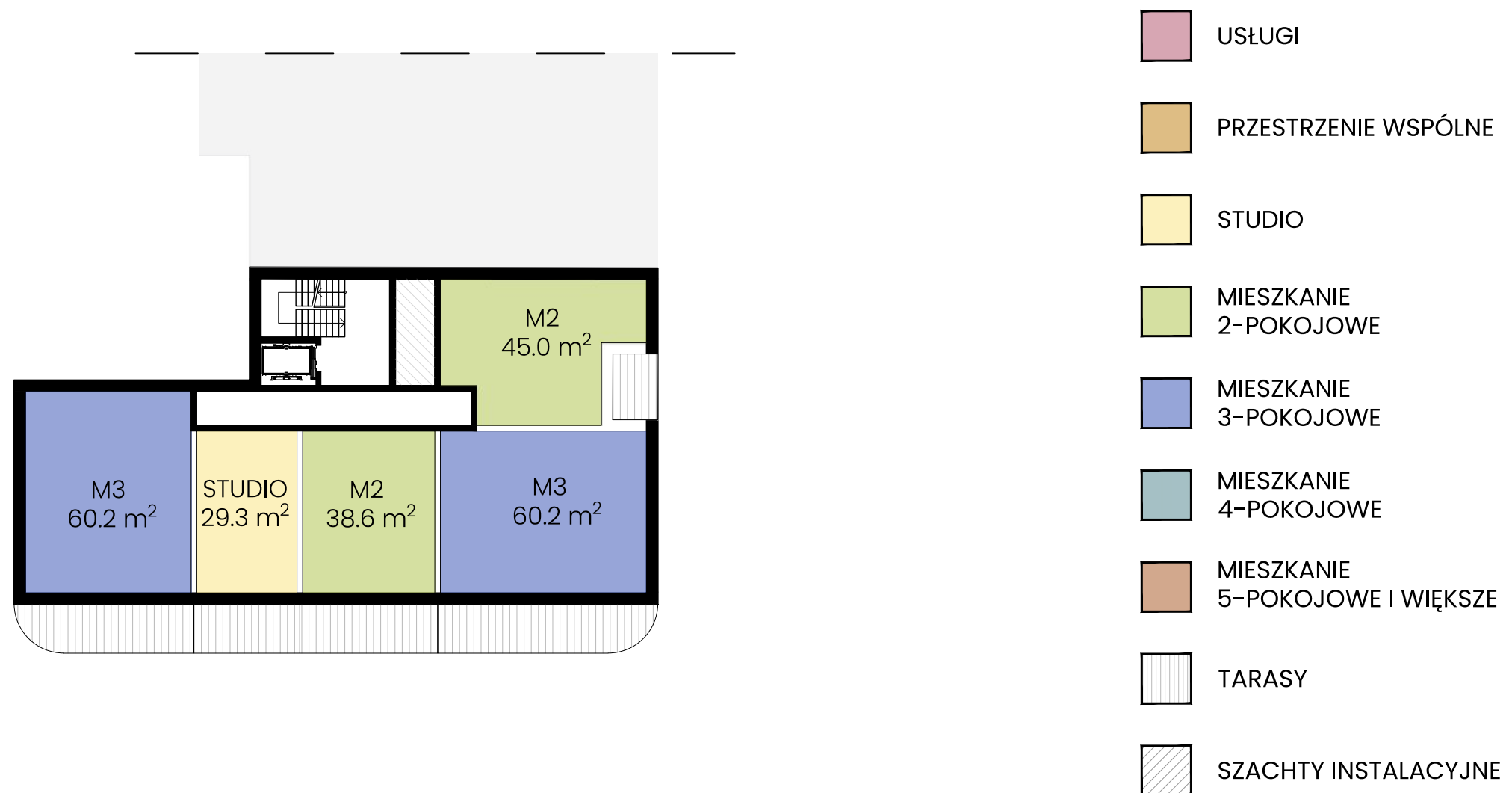
Łącznik  
do budynku B



- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE  
2-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
3-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
4-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE

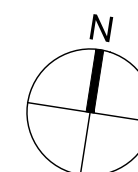
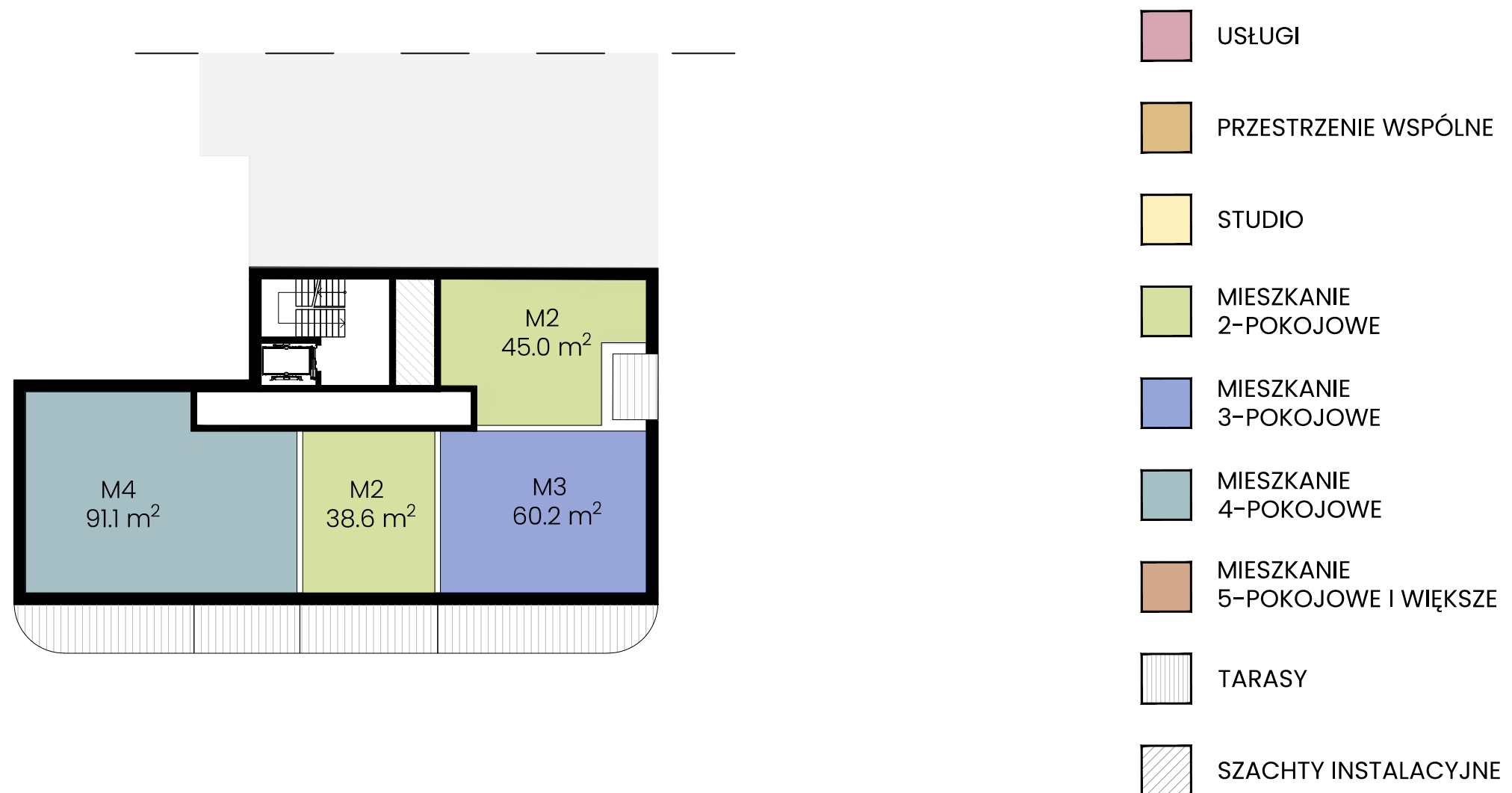


## BUDYNEK A' – RZUT PIĘTRA 1, SKALA 1:250

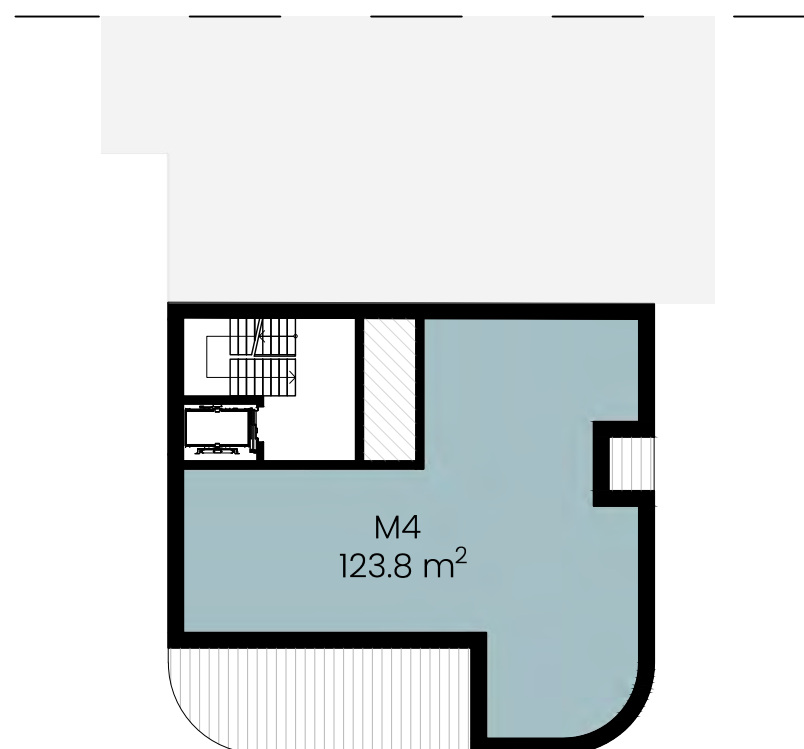


## BUDYNEK A' – RZUT PIĘTRA 2, SKALA 1:250

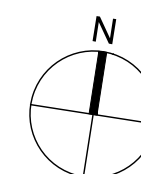




## BUDYNEK A' – POWTARZALNY RZUT PIĘTER 3-4, SKALA 1:250

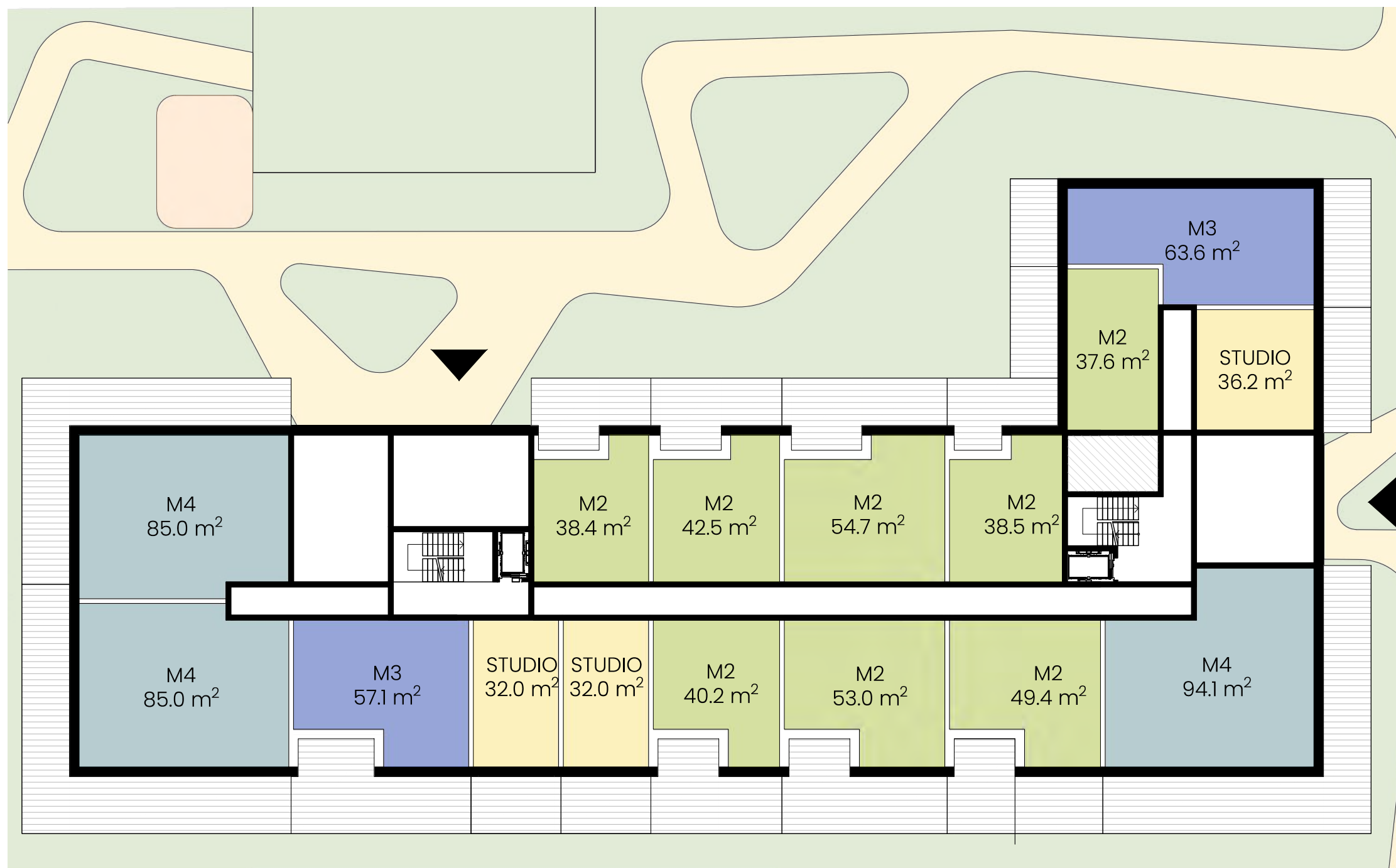


- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE  
2-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
3-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
4-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE

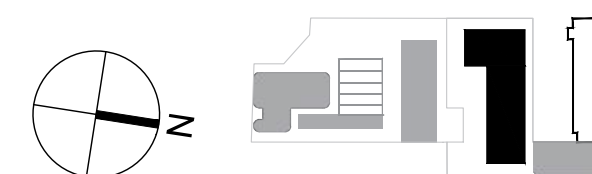


## BUDYNEK A' – POWTARZALNY RZUT PIĘTER 5–6, SKALA 1:250





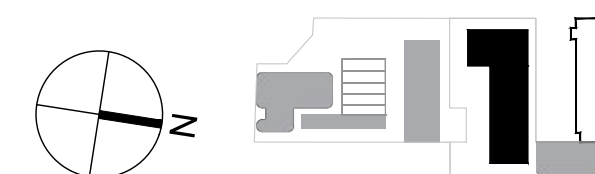
- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE 2-POKOJOWE
- MIESZKANIE 3-POKOJOWE
- MIESZKANIE 4-POKOJOWE
- MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE



## BUDYNEK B – RZUT PARTERU, SKALA 1:250

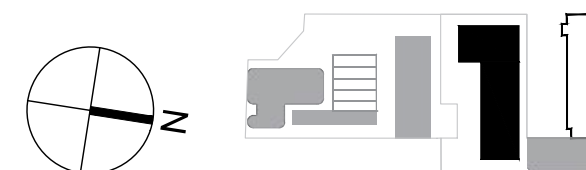


- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE 2-POKOJOWE
- MIESZKANIE 3-POKOJOWE
- MIESZKANIE 4-POKOJOWE
- MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE

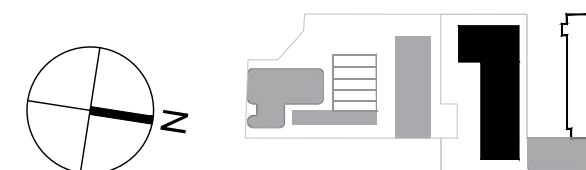
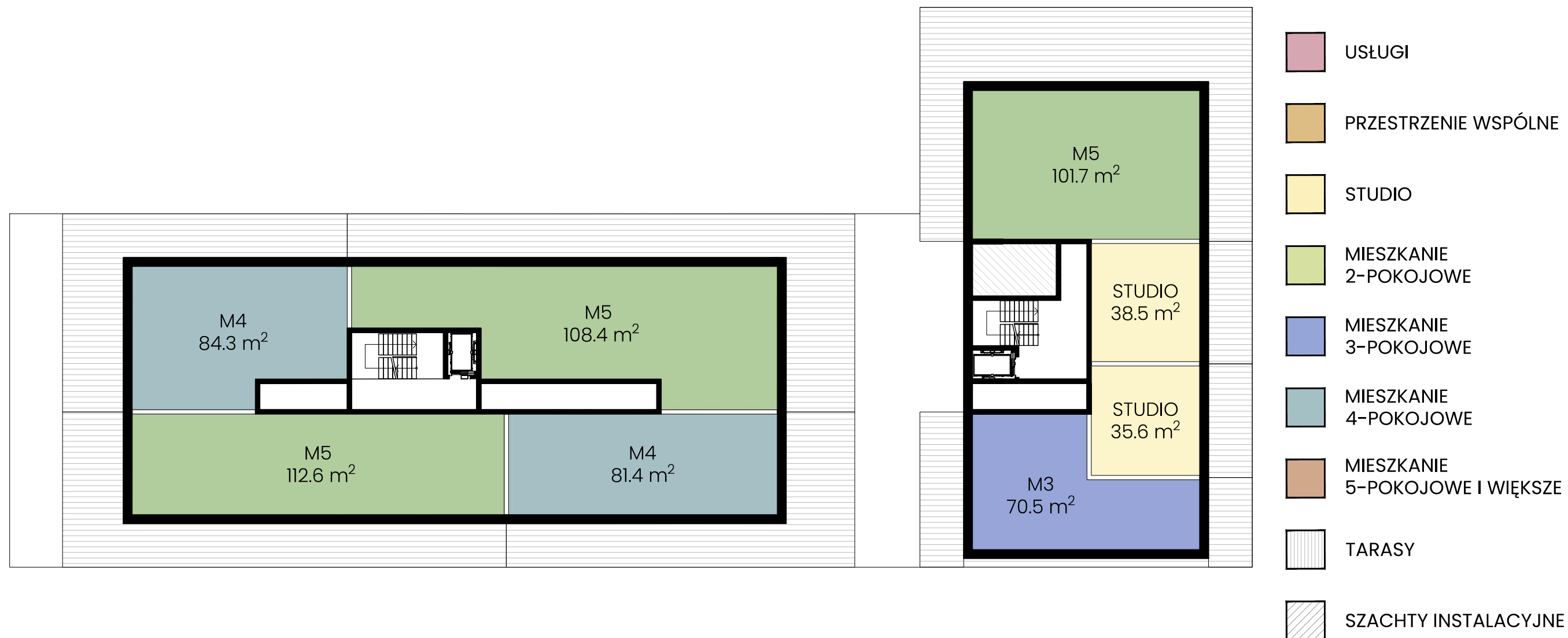


## BUDYNEK B – RZUT PIĘTRA 1, SKALA 1:250





## BUDYNEK B – POWTARZALNY RZUT PIĘTER 2-4, SKALA 1:250

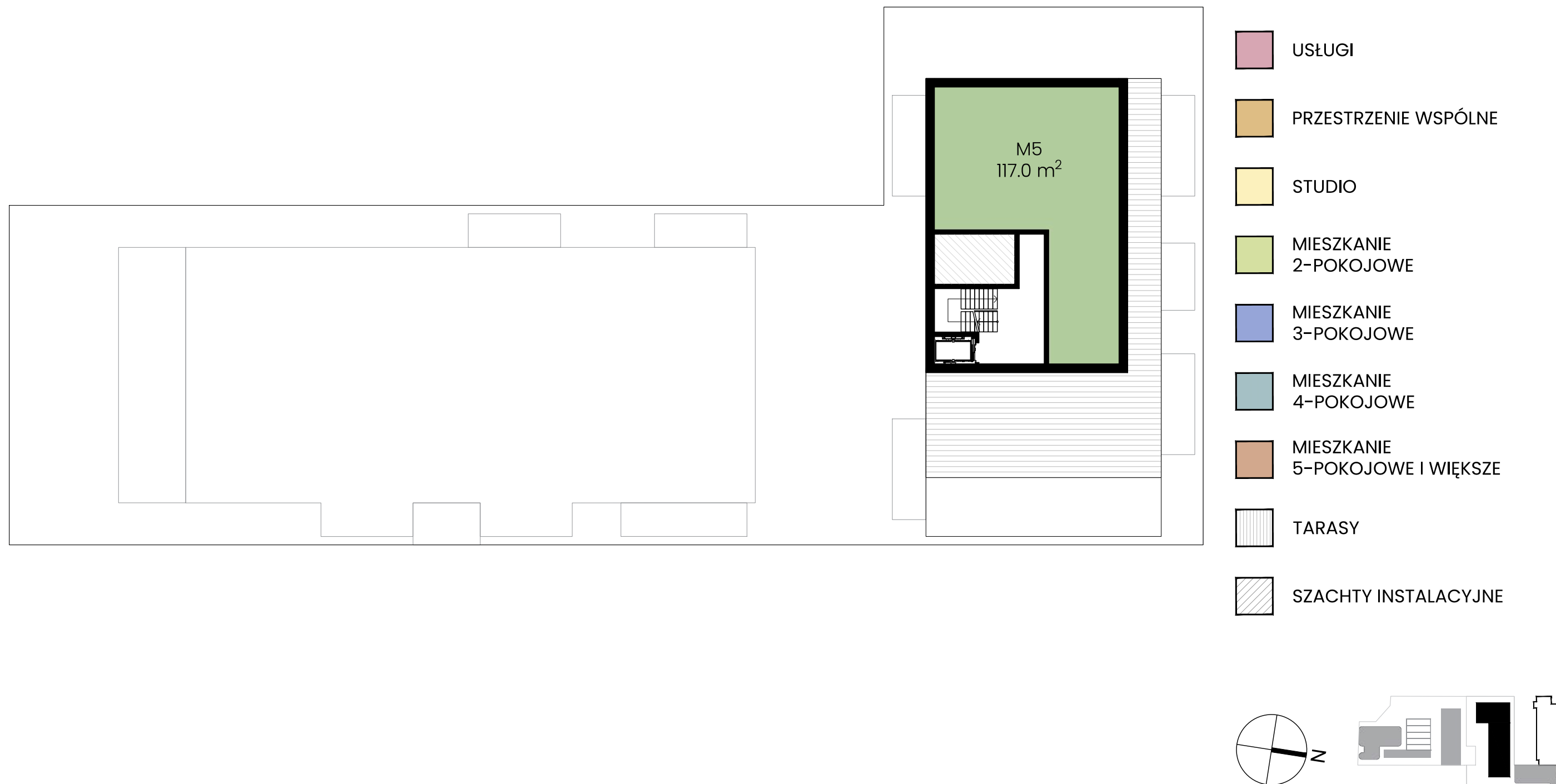


## BUDYNEK B – RZUT PIĘTRA 5, SKALA 1:250





## BUDYNEK B – RZUT PIĘTRA 6, SKALA 1:250

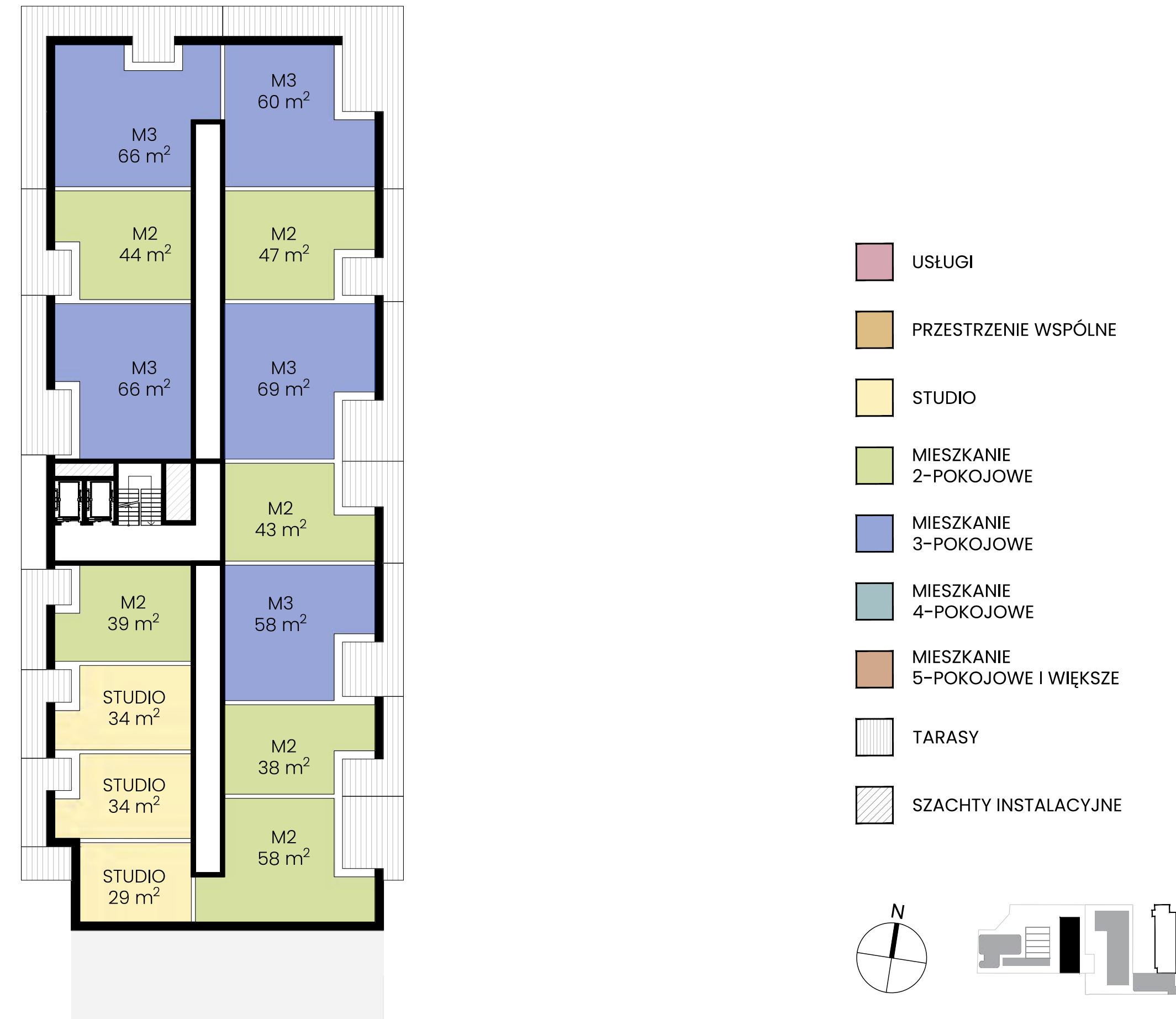


## BUDYNEK B – RZUT PIĘTRA 7, SKALA 1:250



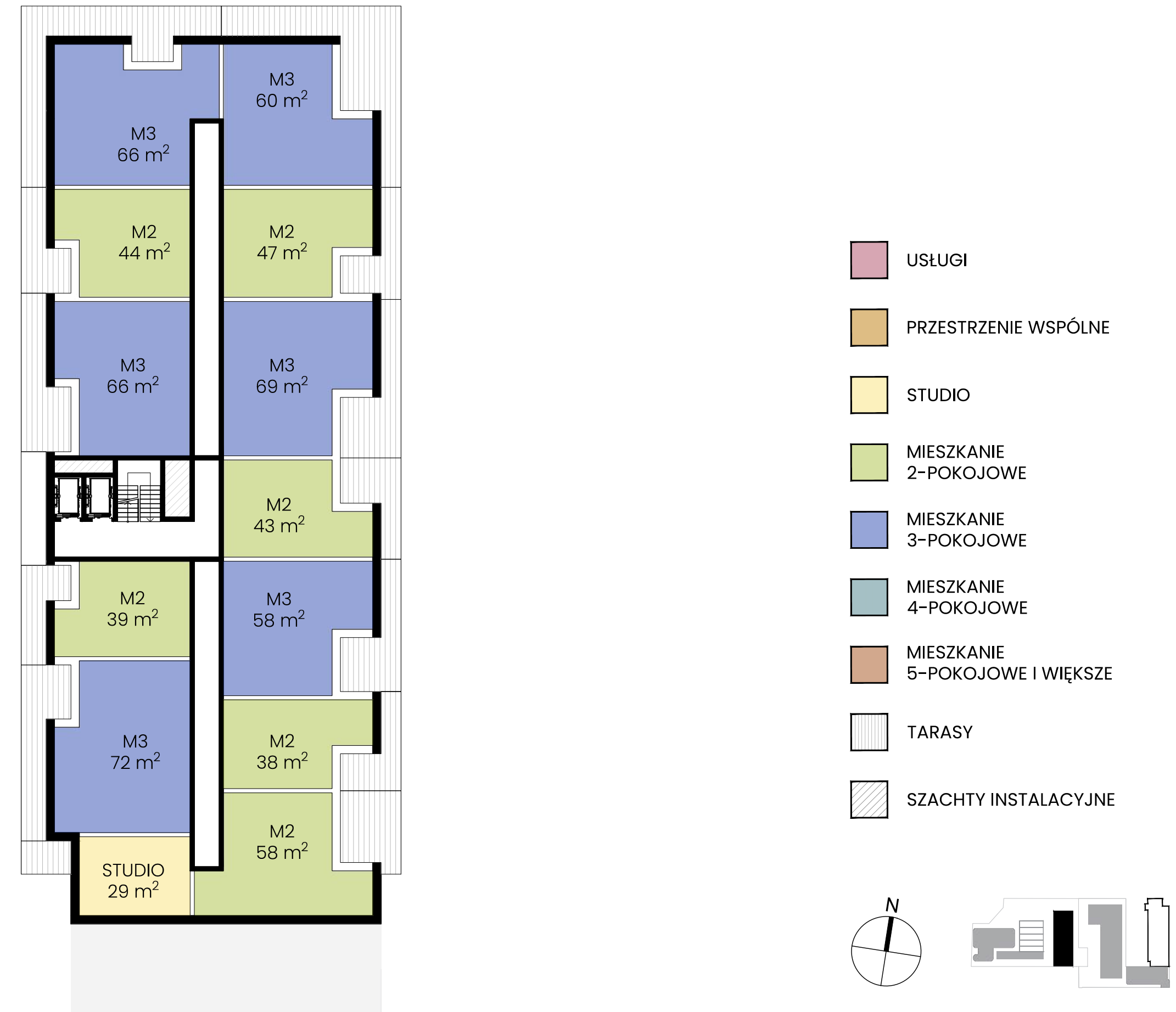


BUDYNEK C – RZUT PARTERU, SKALA 1:250

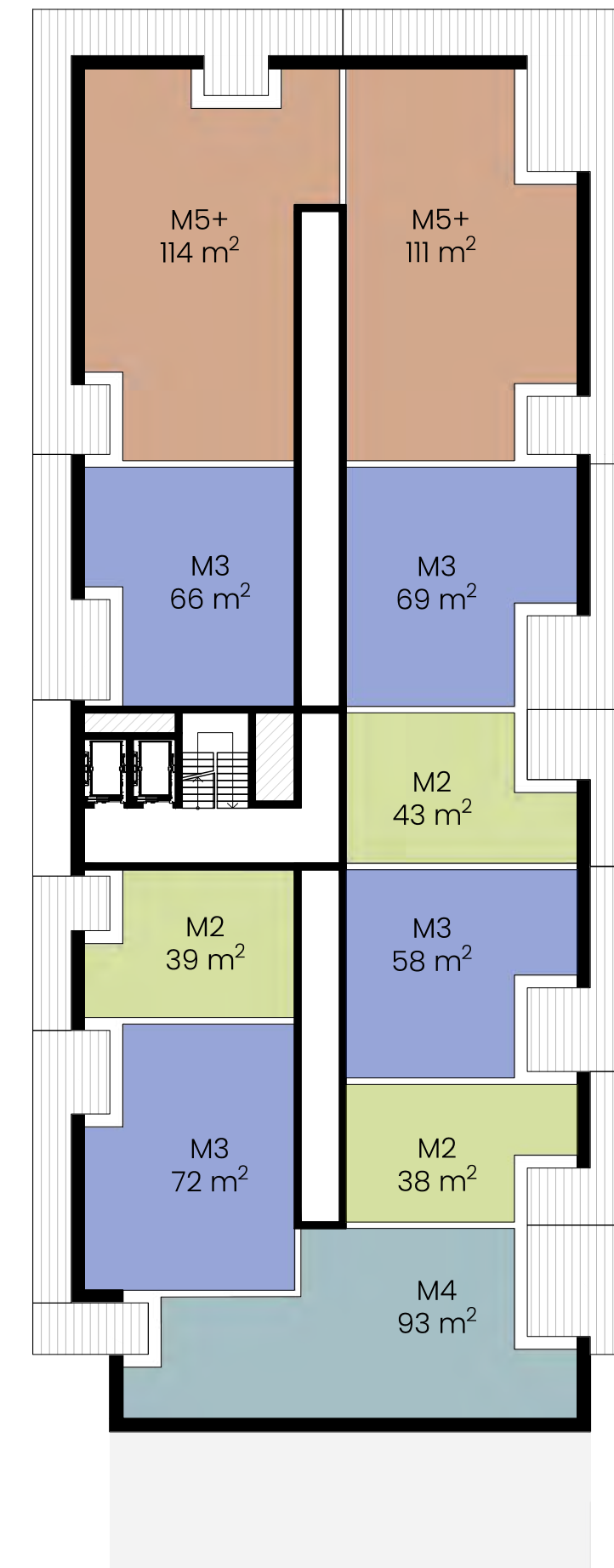


## BUDYNEK C – POWTAŻALNY RZUT PIĘTER 1-2, SKALA 1:250

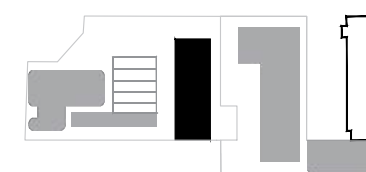
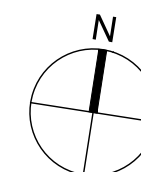




## BUDYNEK C – POWTARZALNY RZUT PIĘTER 3-4, SKALA 1:250

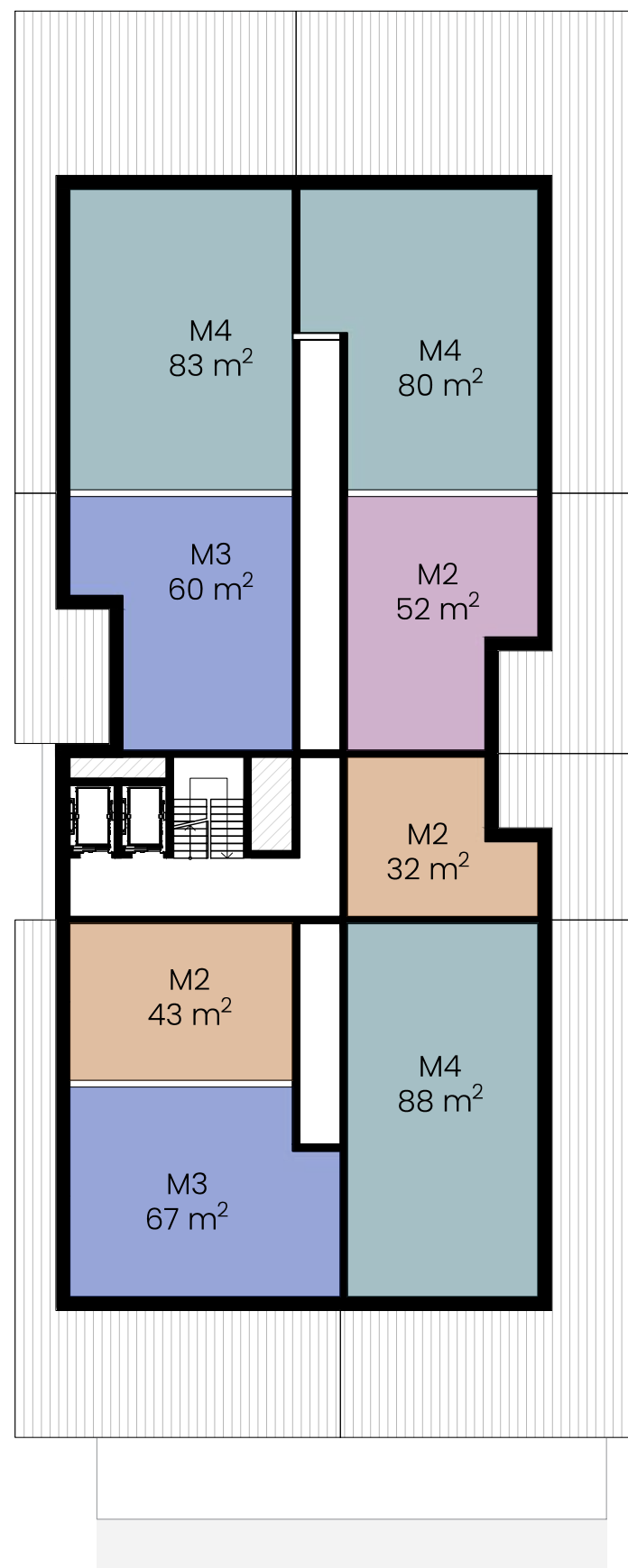


- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE 2-POKOJOWE
- MIESZKANIE 3-POKOJOWE
- MIESZKANIE 4-POKOJOWE
- MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE

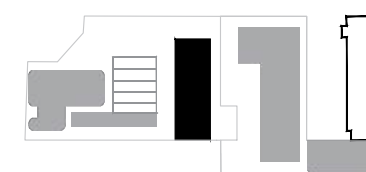
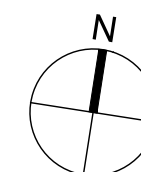


## BUDYNEK C – RZUT PIĘTRA 5, SKALA 1:250

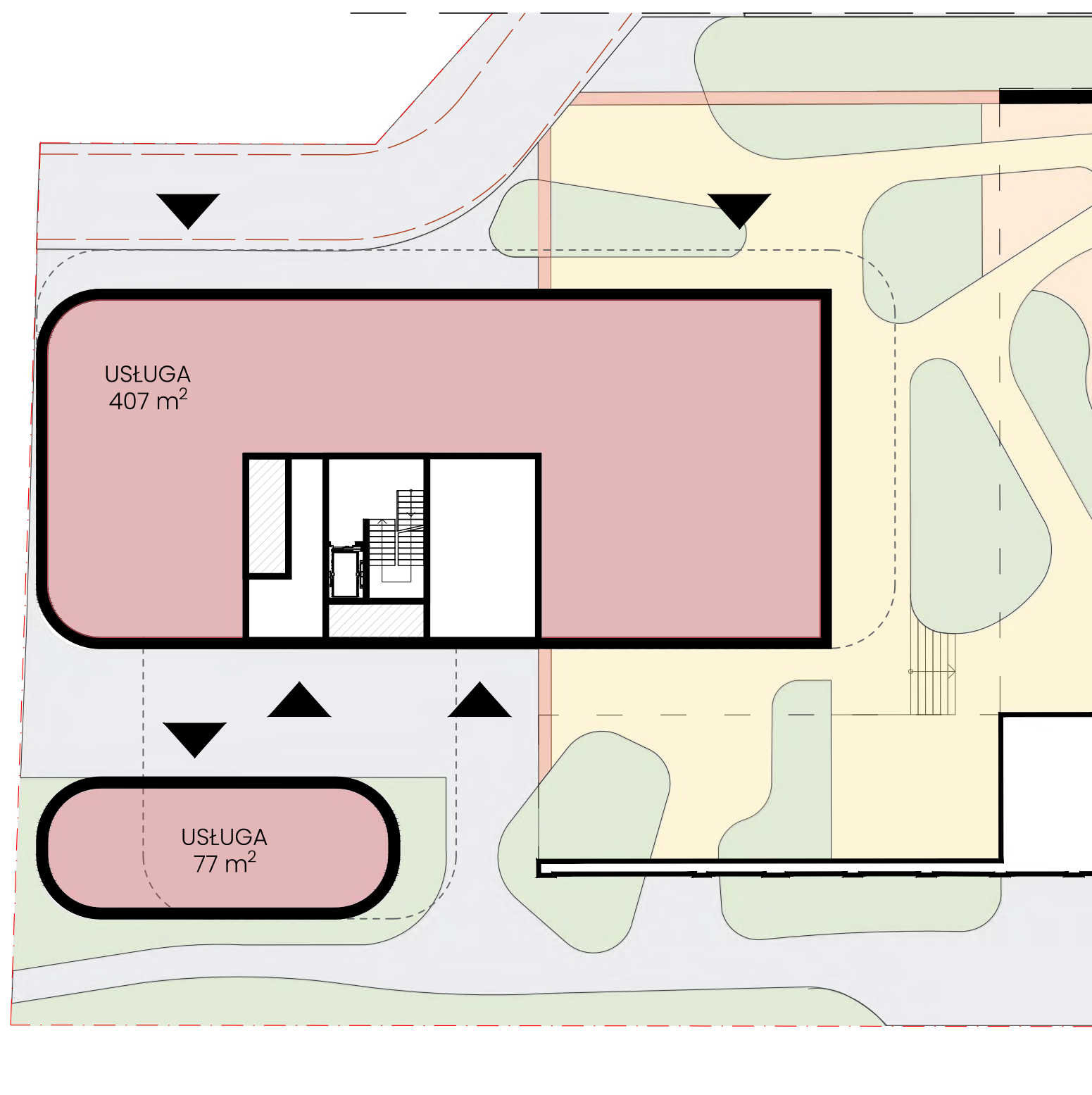




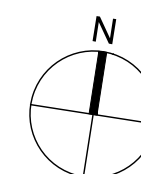
- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE 2-POKOJOWE
- MIESZKANIE 3-POKOJOWE
- MIESZKANIE 4-POKOJOWE
- MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE



## BUDYNEK C – POWTARZALNY RZUT PIĘTER 6–7, SKALA 1:250

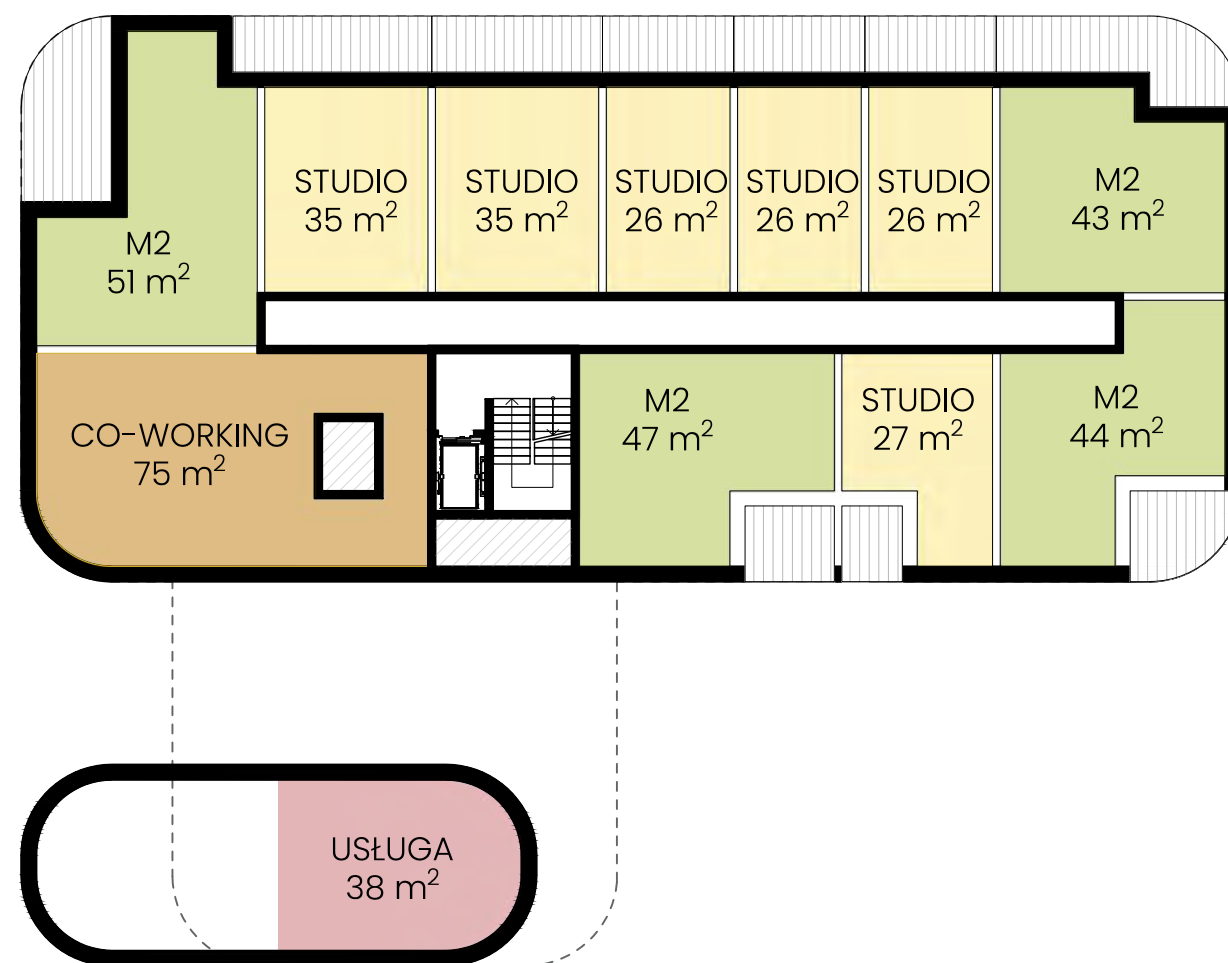


- GRANICA TERENU OPRACOWANIA
- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE 2-POKOJOWE
- MIESZKANIE 3-POKOJOWE
- MIESZKANIE 4-POKOJOWE
- MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE

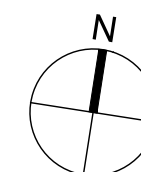


## BUDYNEK D – RZUT PARTERU, SKALA 1:250

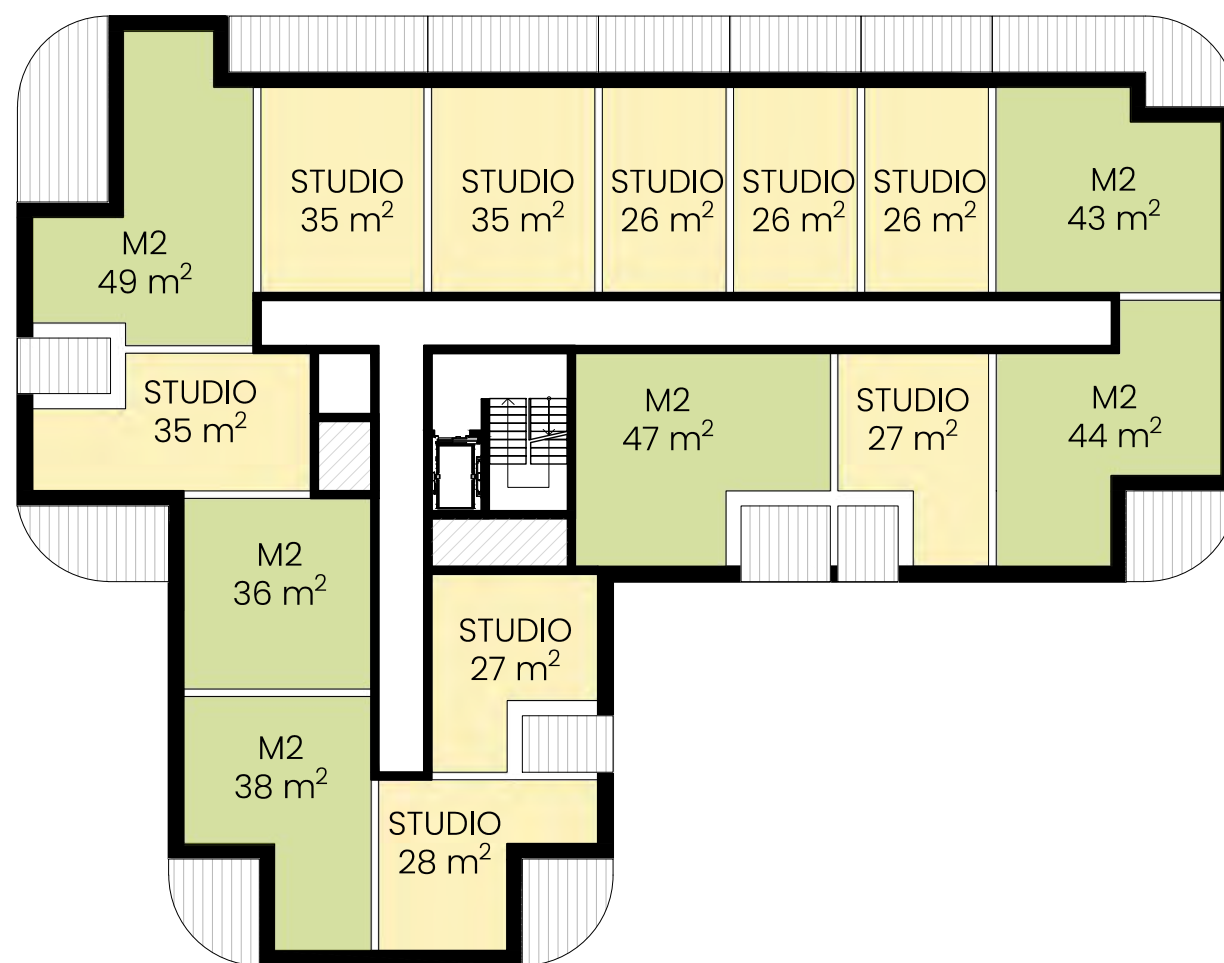




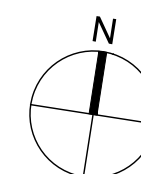
- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE 2-POKOJOWE
- MIESZKANIE 3-POKOJOWE
- MIESZKANIE 4-POKOJOWE
- MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE



## BUDYNEK D – RZUT PIĘTRA 1, SKALA 1:250

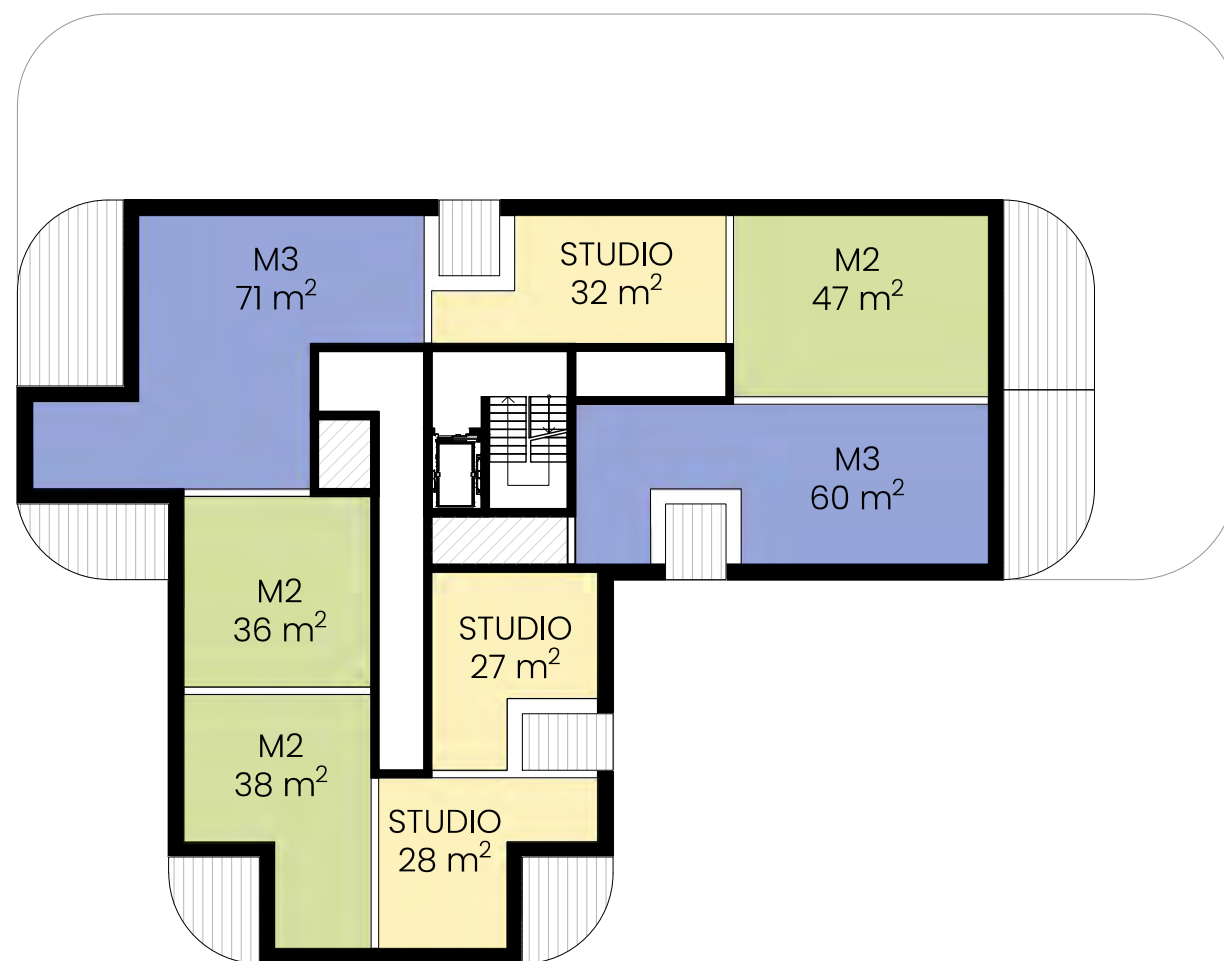


- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE 2-POKOJOWE
- MIESZKANIE 3-POKOJOWE
- MIESZKANIE 4-POKOJOWE
- MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE

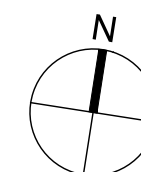


## BUDYNEK D – POWTARZALNY RZUT PIĘTER 2-4, SKALA 1:250

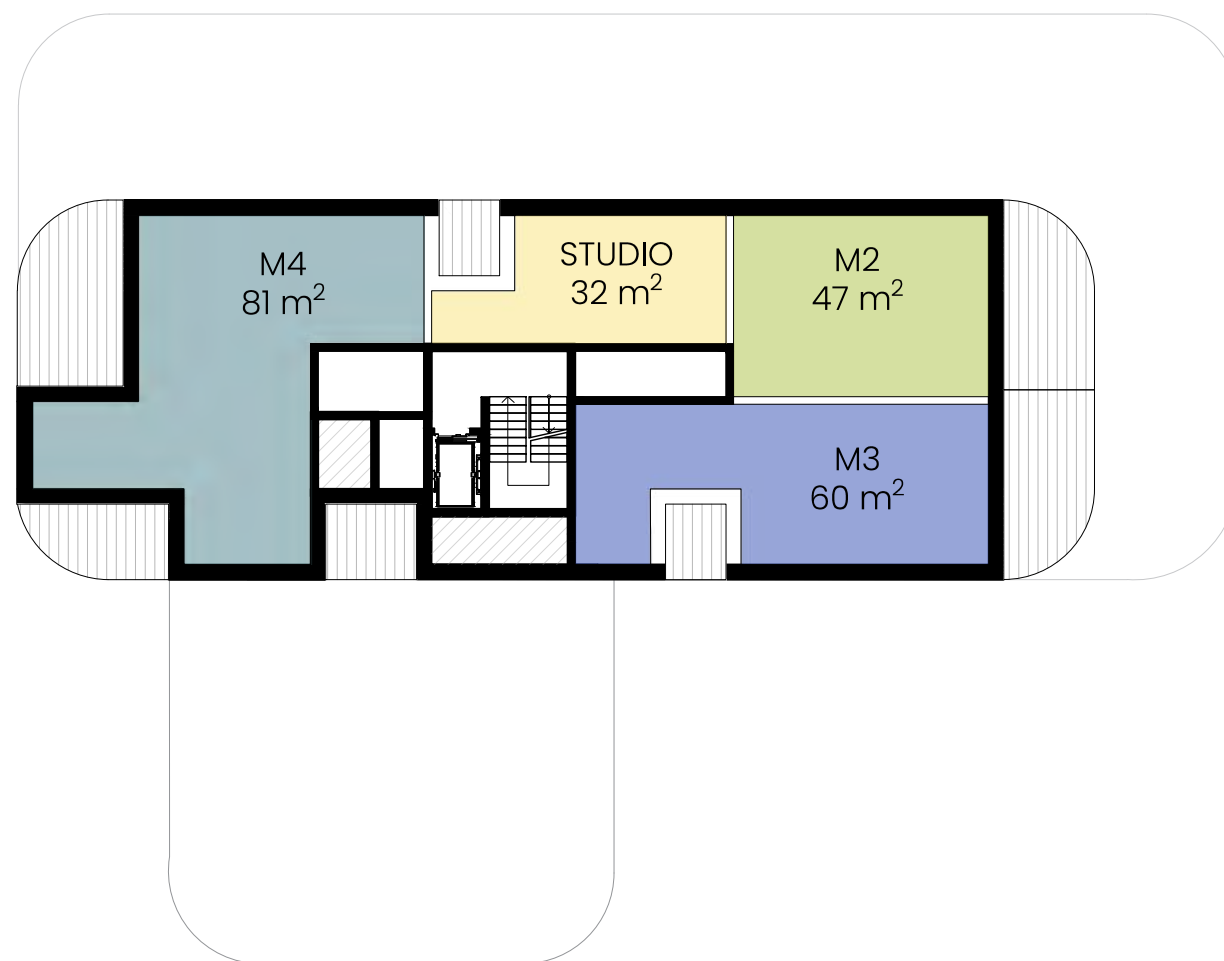




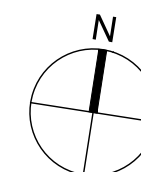
- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE 2-POKOJOWE
- MIESZKANIE 3-POKOJOWE
- MIESZKANIE 4-POKOJOWE
- MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE



## BUDYNEK D – RZUT PIĘTRA 5, SKALA 1:250

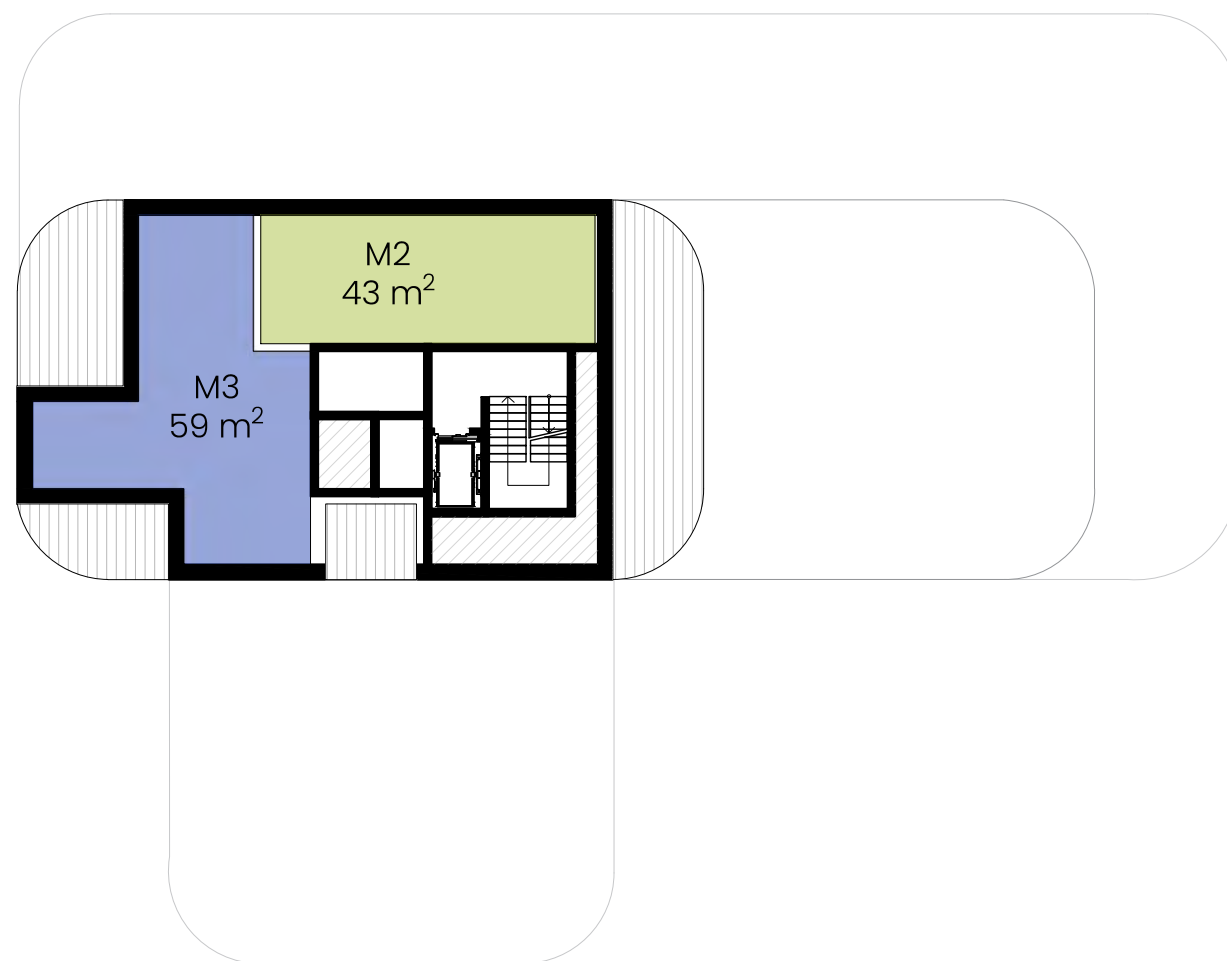


- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE  
2-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
3-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
4-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE

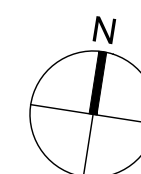


## BUDYNEK D – RZUT PIĘTRA 6, SKALA 1:250

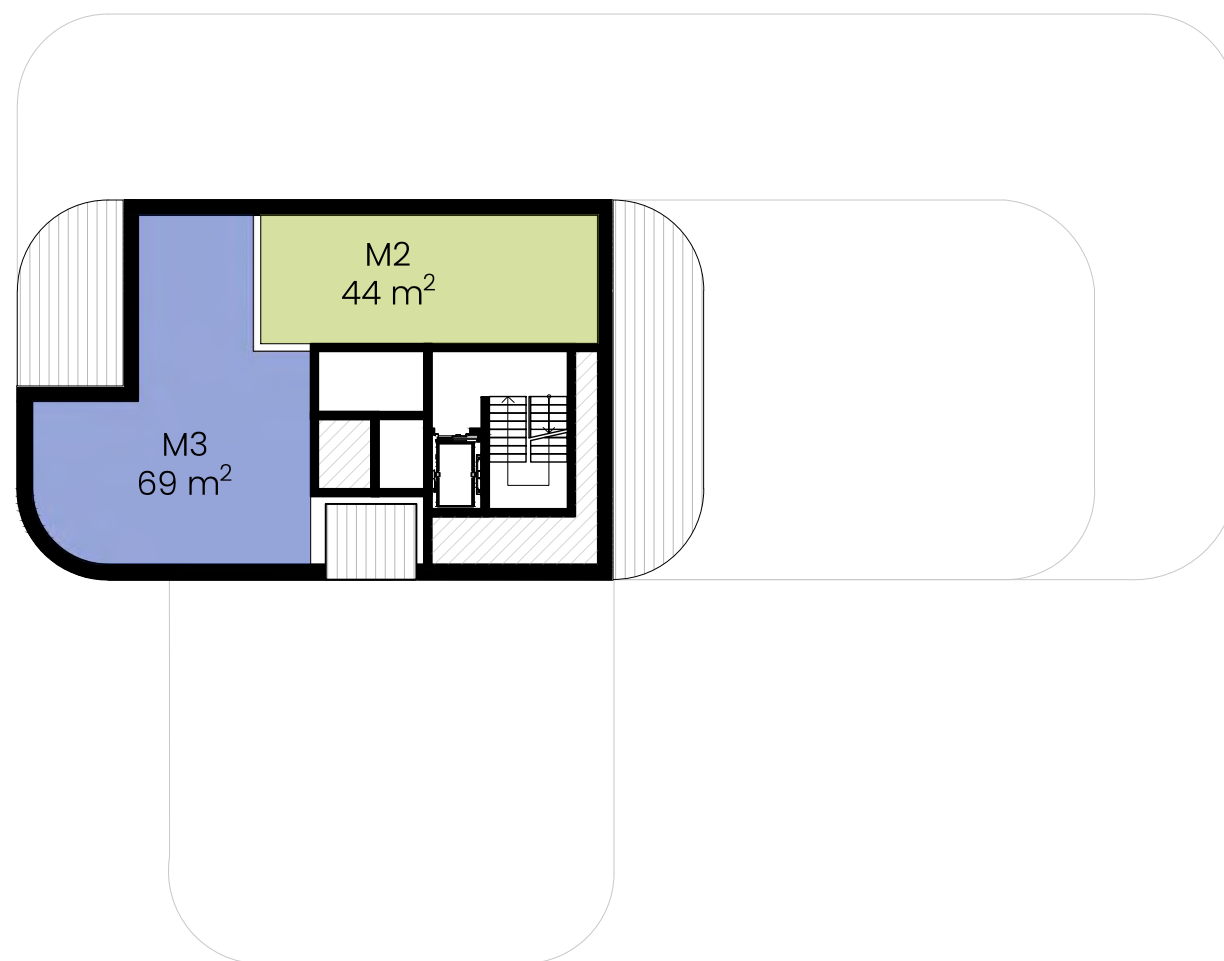




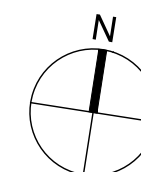
- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE  
2-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
3-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
4-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE



## BUDYNEK D – RZUT PIĘTRA 7, SKALA 1:250

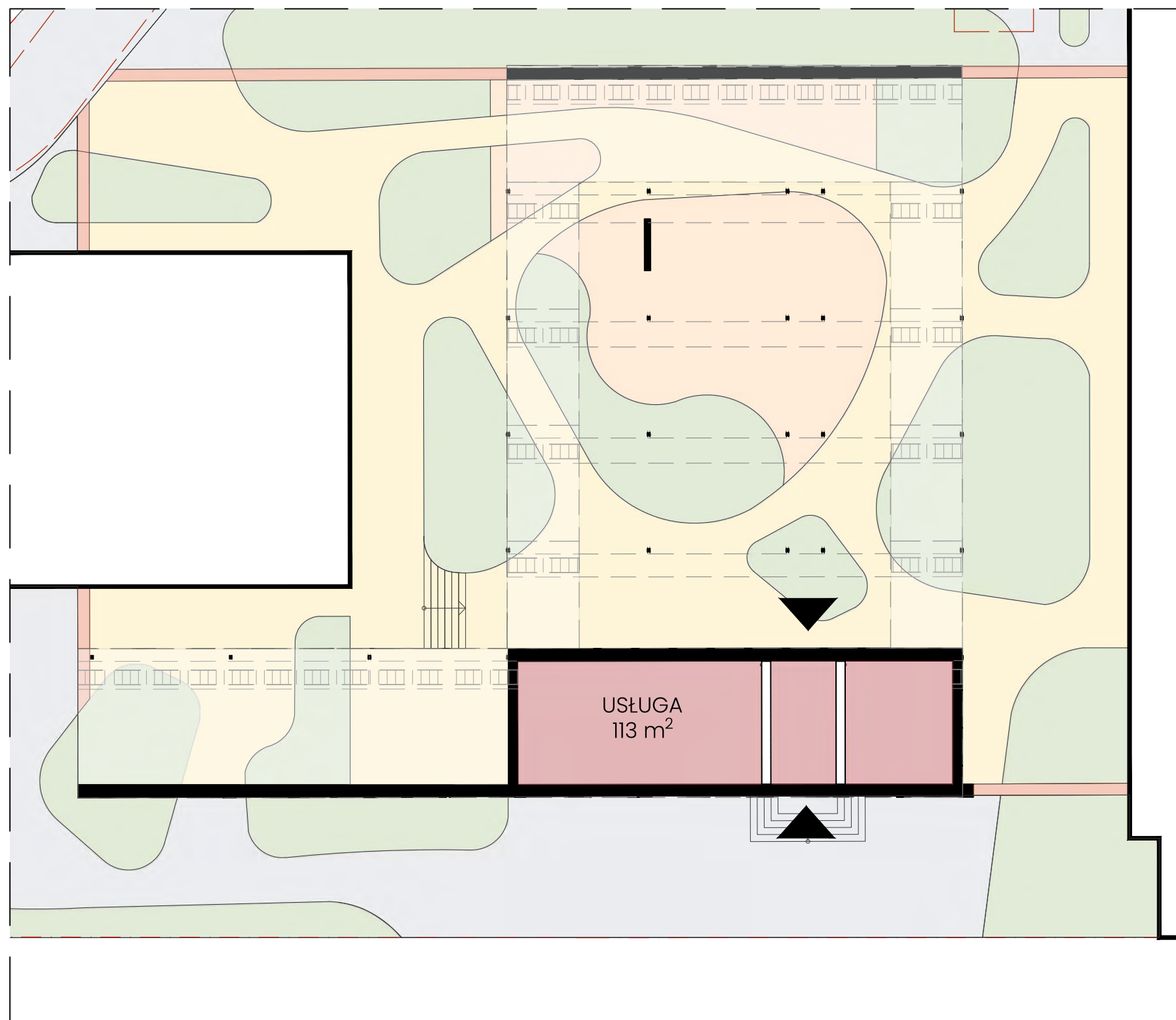


- USŁUGI
- PRZESTRZENIE WSPÓLNE
- STUDIO
- MIESZKANIE  
2-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
3-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
4-POKOJOWE
- MIESZKANIE  
5-POKOJOWE I WIĘKSZE
- TARASY
- SZACHTY INSTALACYJNE

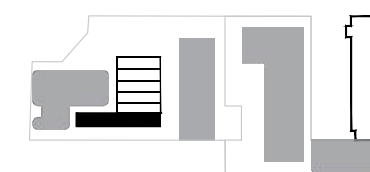
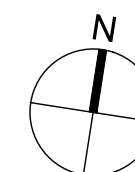


## BUDYNEK D – RZUT PIĘTRA 8, SKALA 1:250

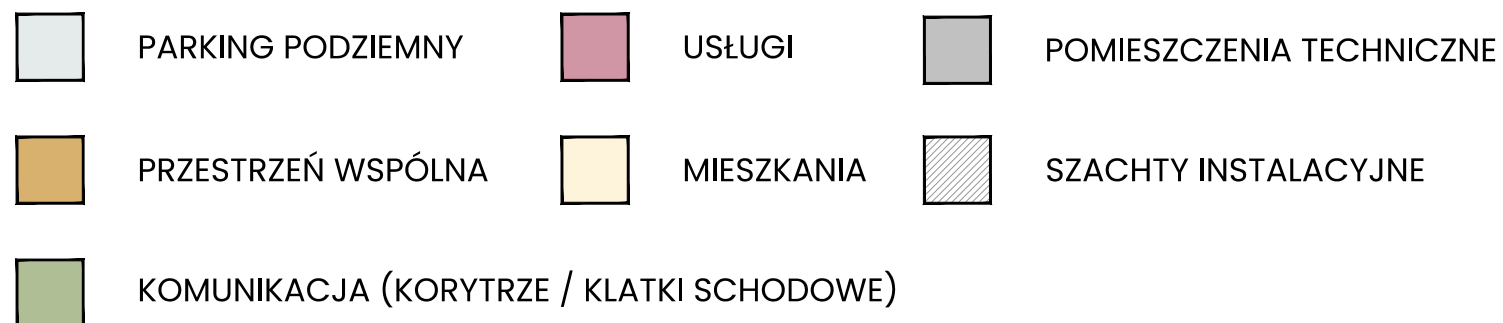
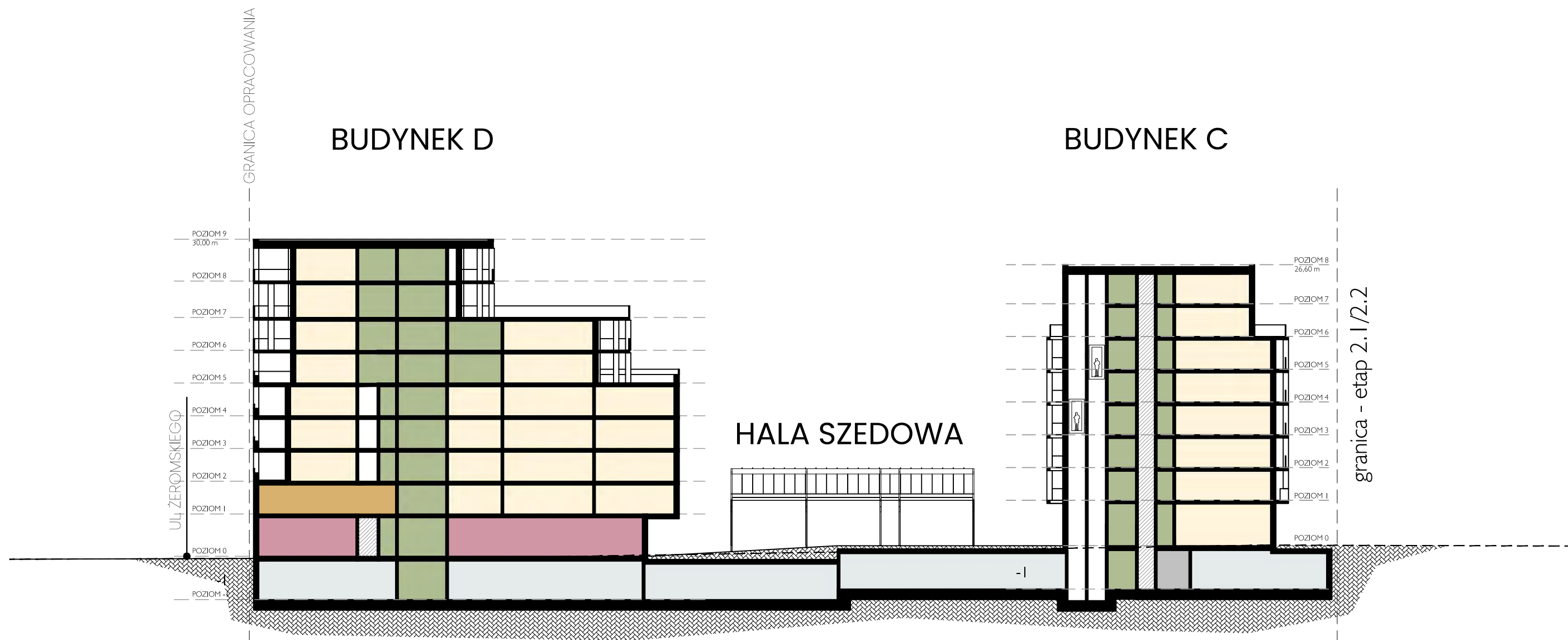




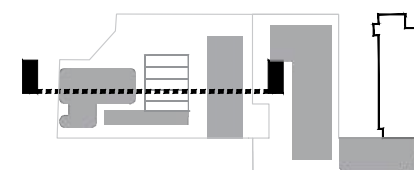
-  GRANICA TERENU OPRACOWANIA
-  USŁUGI
-  PRZESTRZENIE WSPÓLNE
-  STUDIO
-  MIESZKANIE 2-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 3-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 4-POKOJOWE
-  MIESZKANIE 5-POKOJOWE I WIĘKSZE
-  TARASY
-  SZACHTY INSTALACYJNE



## BUDYNEK E – RZUT PARTERU, SKALA 1:250

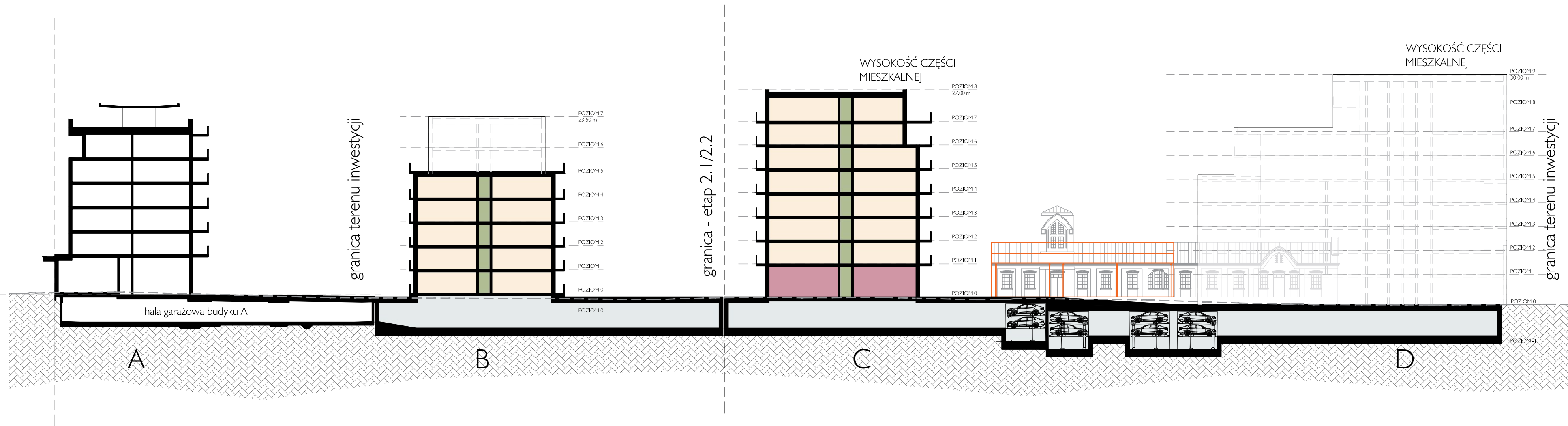


Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu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



## PRZEKRÓJ A-A, SKALA 1:400

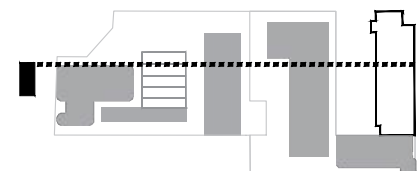




- |                                                                                     |                                          |                                                                                     |            |                                                                                     |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | PARKING PODZIEMNY                        |  | USŁUGI     |  | POMIESZCZENIA TECHNICZNE |
|  | PRZESTRZEŃ WSPÓLNA                       |  | MIESZKANIA |  | SZACHTY INSTALACYJNE     |
|  | KOMUNIKACJA (KORYTRZE / KLATKI SCHODOWE) |                                                                                     |            |                                                                                     |                          |



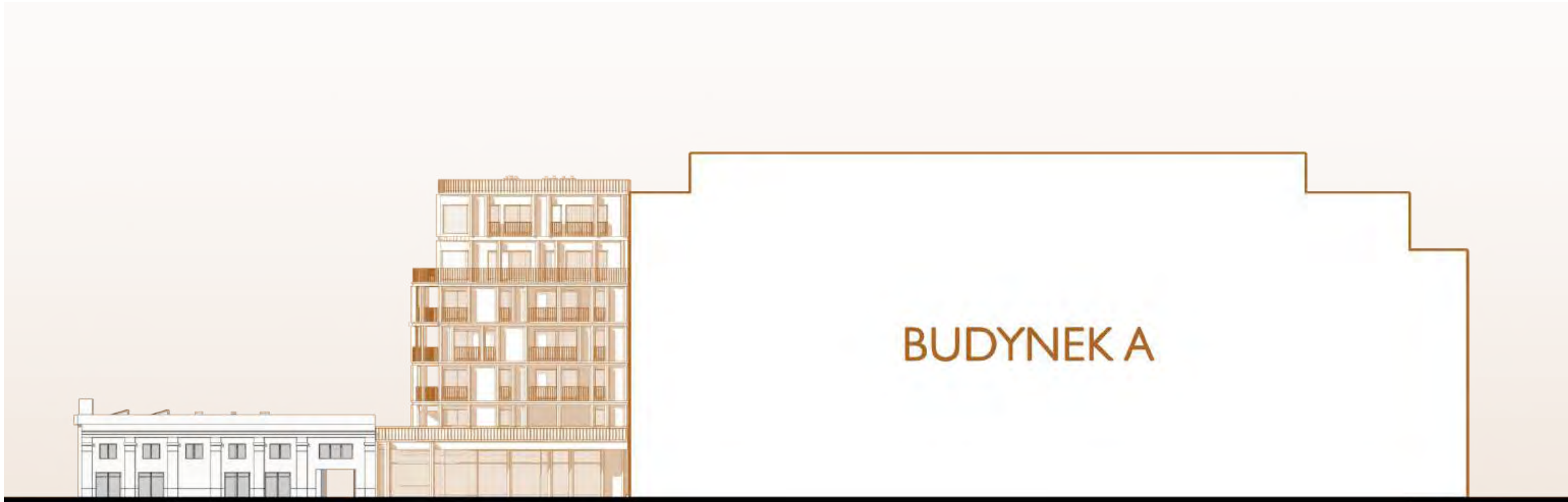
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu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



## PRZEKRÓJ B-B, SKALA 1:400



ELEWACJA OD STRONY ZACHODNIEJ



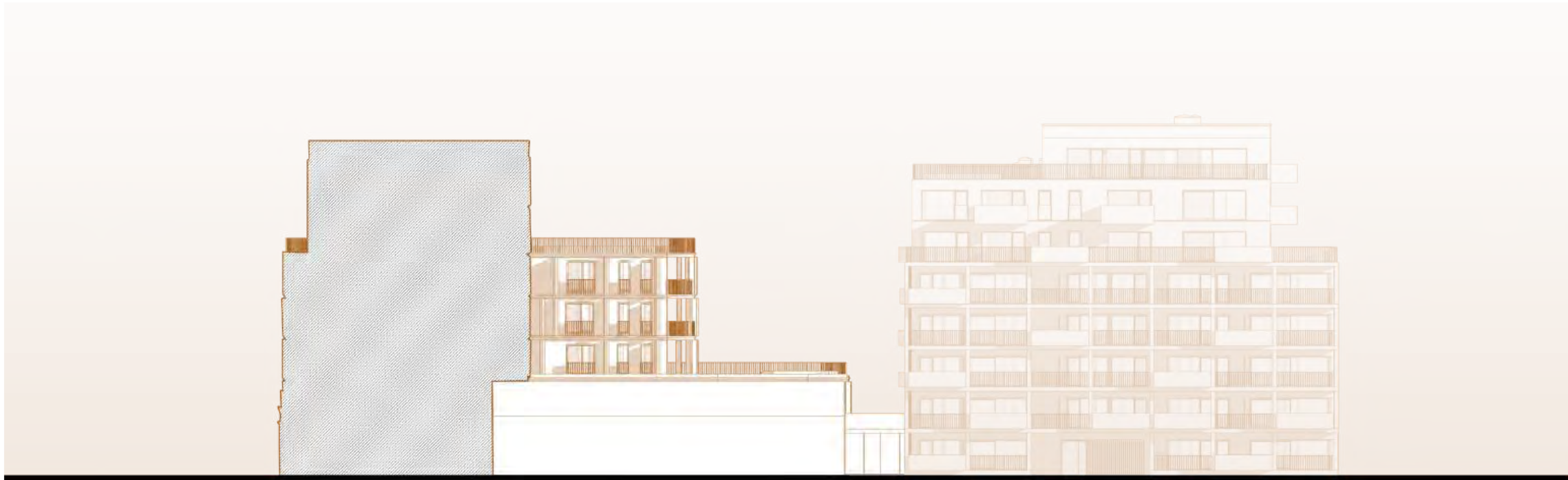
ELEWACJA OD STRONY WSCHODNIEJ

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



# BUDYNEK A' – ELEWACJE, SKALA 1:400





ELEWACJA OD STRONY PÓŁNOCNEJ

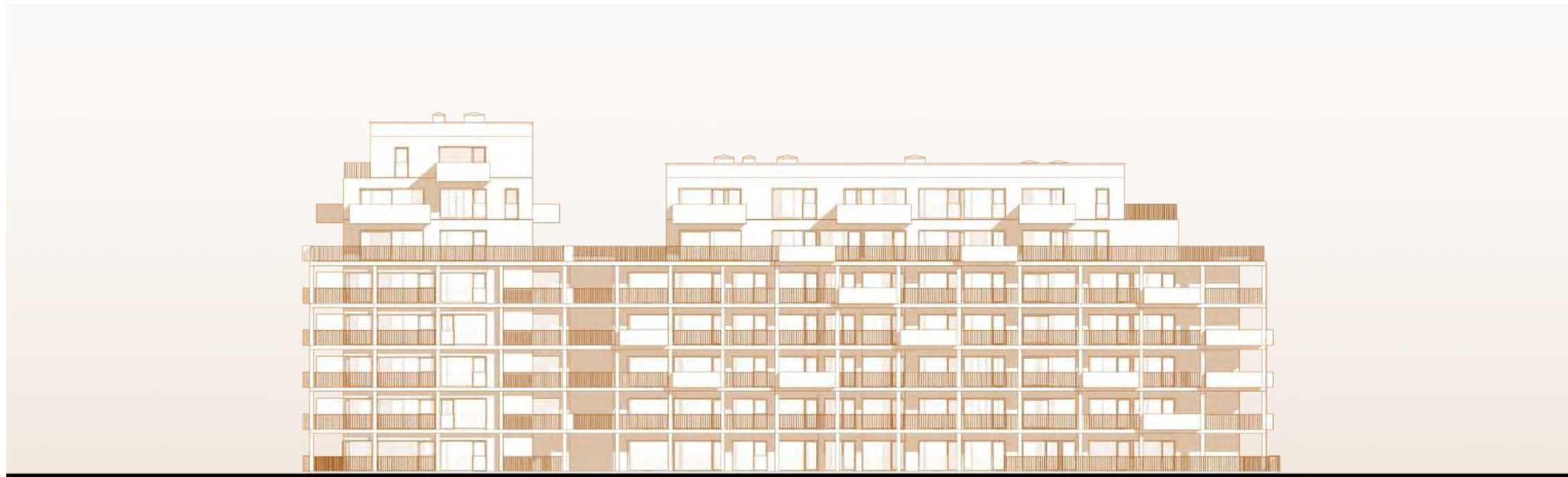


ELEWACJA OD STRONY POŁUDNIOWEJ

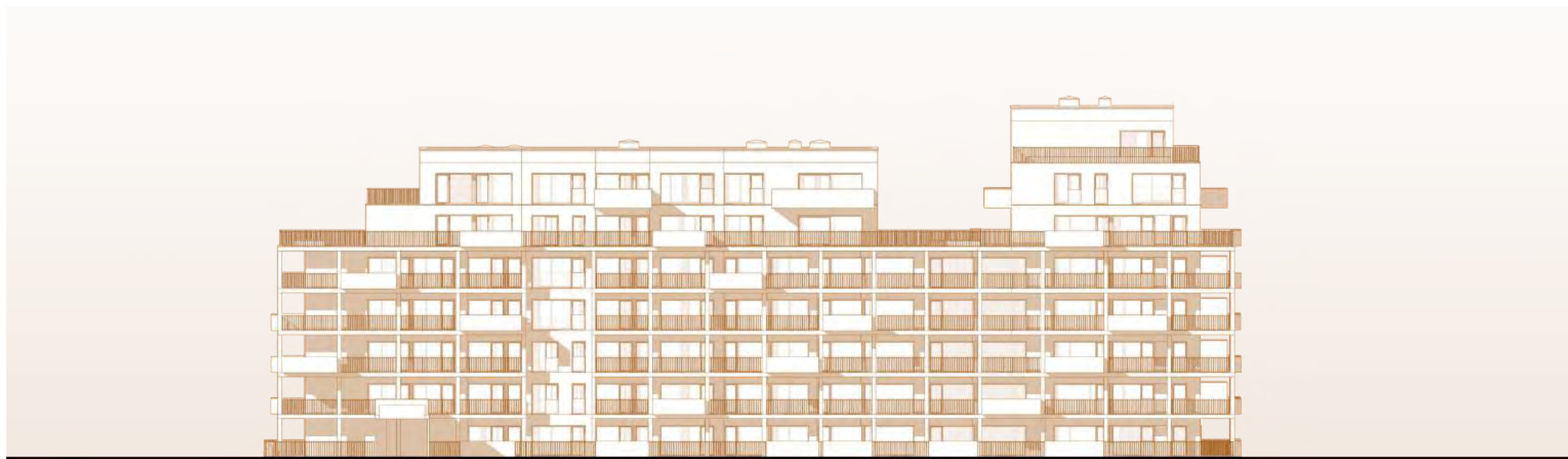
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu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



# BUDYNEK A' – ELEWACJE, SKALA 1:400



ELEWACJA OD STRONY ZACHODNIEJ



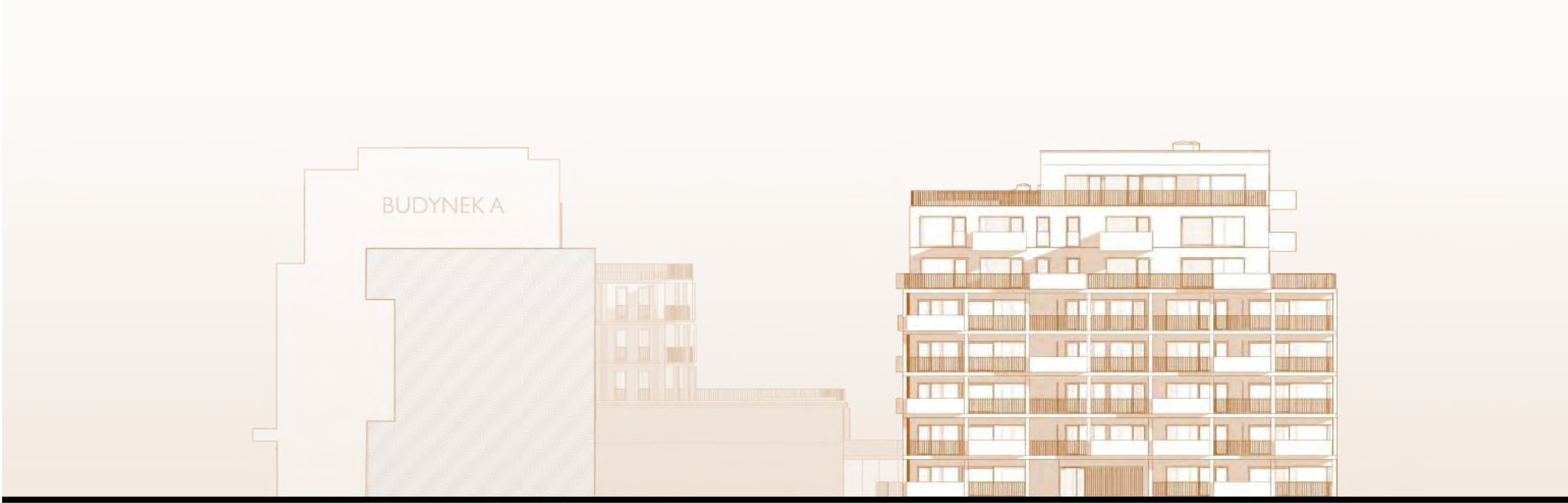
ELEWACJA OD STRONY WSCHODNIEJ

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

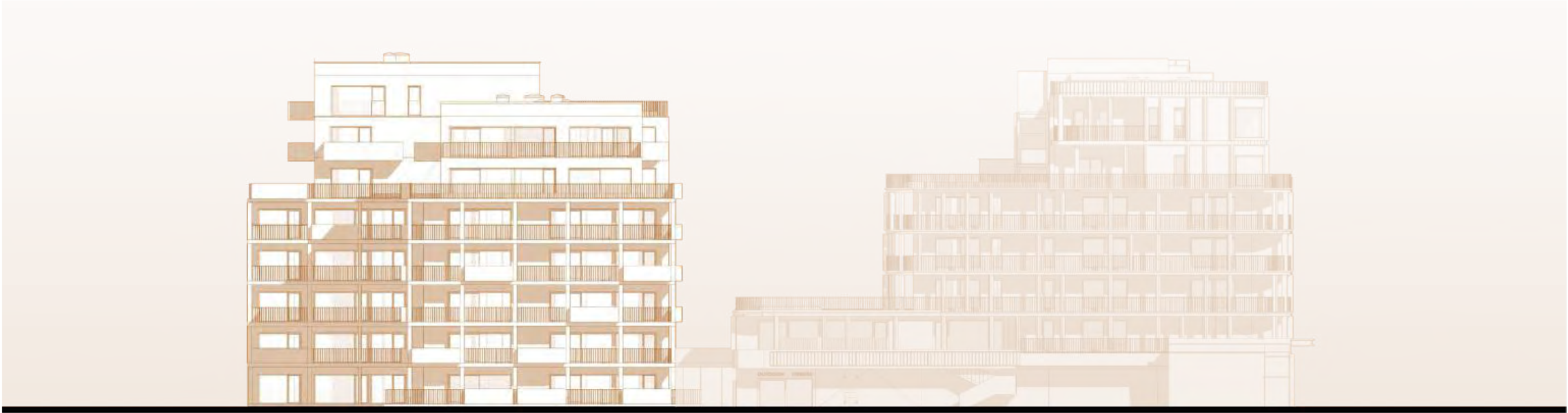


## BUDYNEK B – ELEWACJE, SKALA 1:400





ELEWACJA OD STRONY PÓŁNOCNEJ



ELEWACJA OD STRONY POŁUDNIOWEJ

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



# BUDYNEK B – ELEWACJE, SKALA 1:400



ELEWACJA OD STRONY ZACHODNIEJ



ELEWACJA OD STRONY WSCHODNIEJ

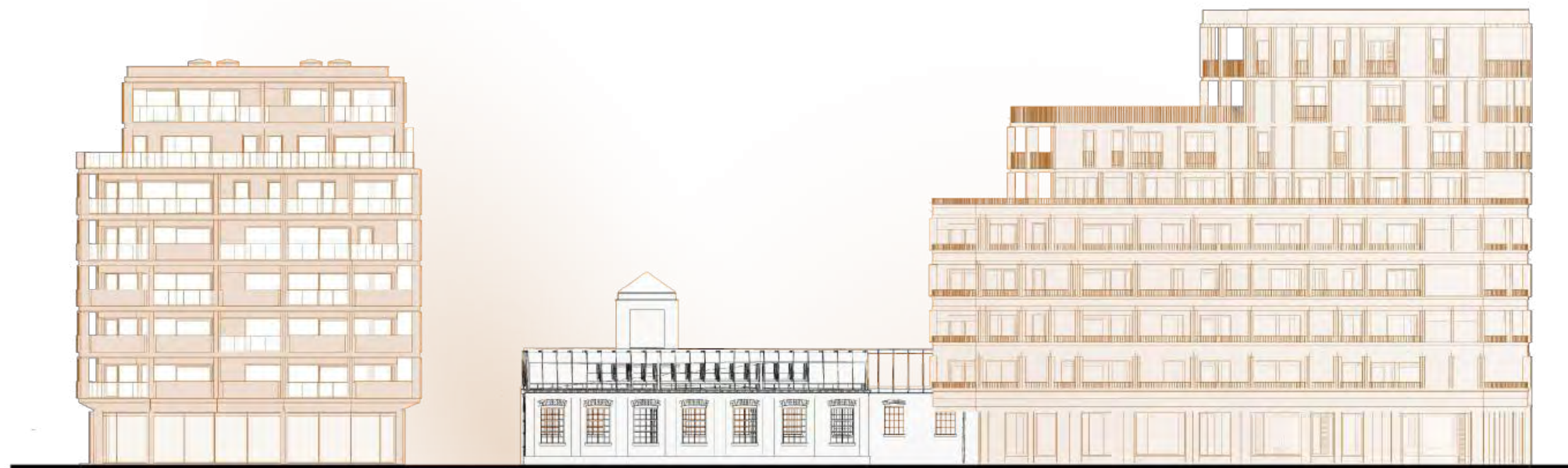
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu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

## BUDYNEK C – ELEWACJE, SKALA 1:400



BUDYNEK C

BUDYNEK D



ELEWACJA OD STRONY PÓŁNOCNEJ

BUDYNEK D

BUDYNEK C



ELEWACJA OD STRONY POŁUDNIOWEJ

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



## BUDYNEK C, D- ELEWACJE , SKALA 1:400



ELEWACJA OD STRONY ZACHODNIEJ



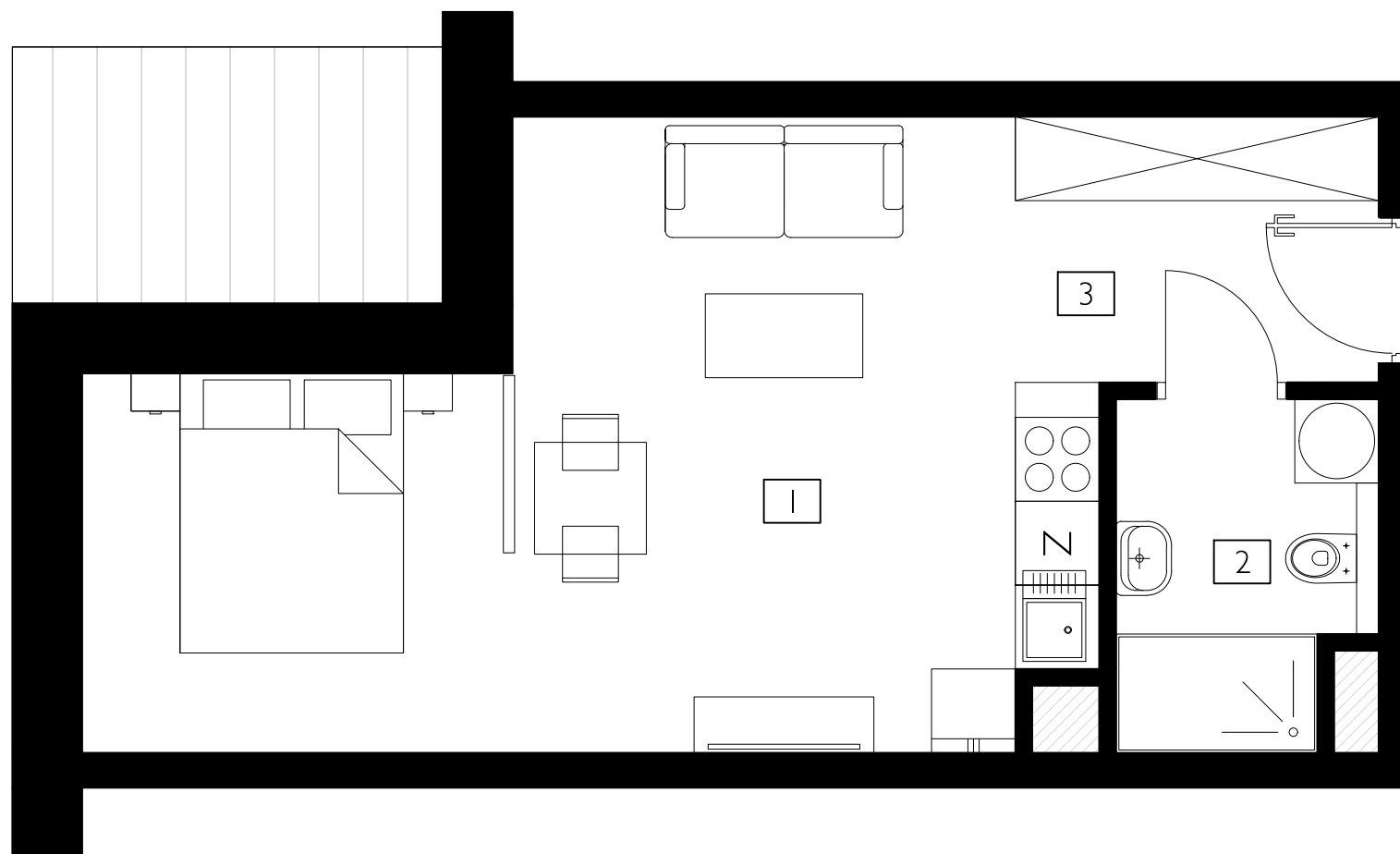
ELEWACJA OD STRONY WSCHODNIEJ

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



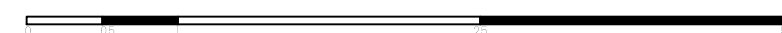
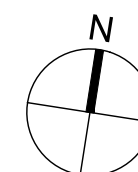
## BUDYNEK D – ELEWACJE, SKALA 1:400



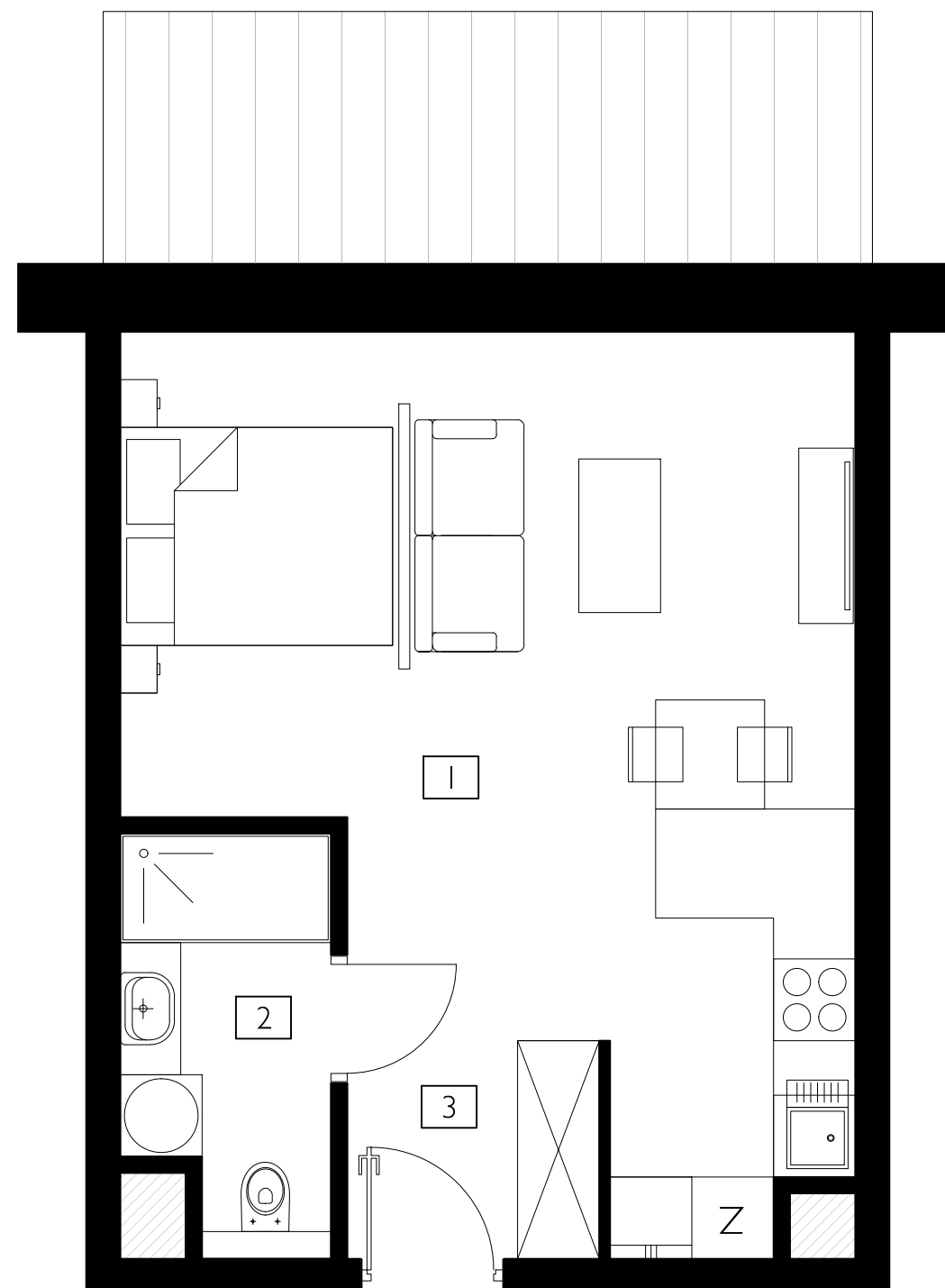


|      |                        |
|------|------------------------|
| 1    | SALON + ANEKS KUCHENNY |
| 25.6 | m <sup>2</sup>         |
| 2    | ŁAZIENKA               |
| 4.3  | m <sup>2</sup>         |
| 3    | KOMINUKACJA            |
| 4.9  | m <sup>2</sup>         |

pow. łączna: 34.7

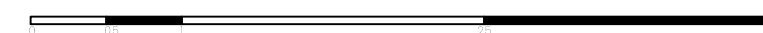
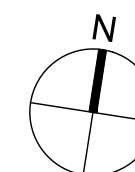


## BUDYNEK D – PRZYKŁADOWY RZUT MIESZKANIA TYPU STUDIO, SKALA 1:50



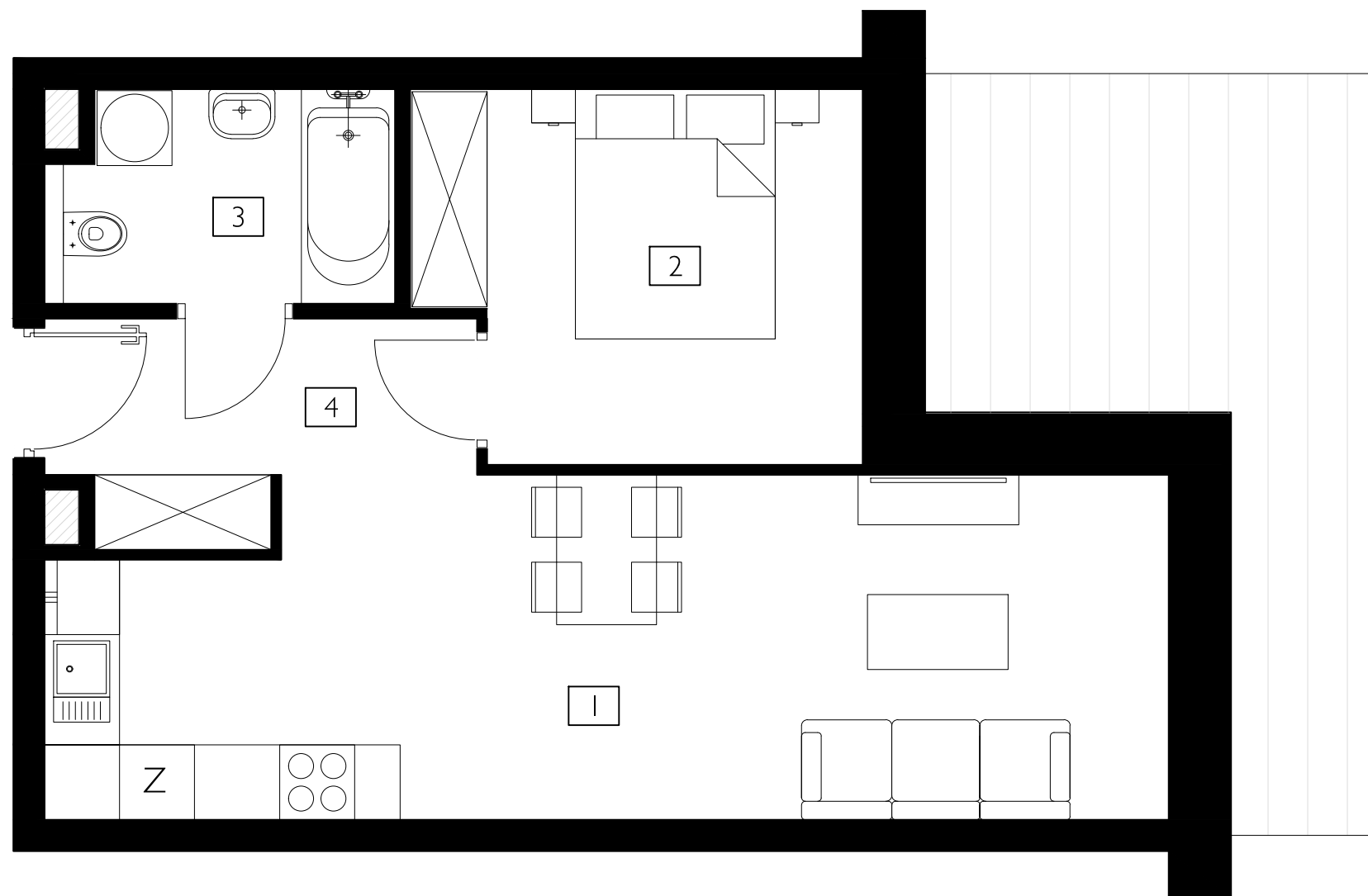
|      |                        |
|------|------------------------|
| 1    | SALON + ANEKS KUCHENNY |
| 27.5 | m <sup>2</sup>         |
| 2    | ŁAZIENKA               |
| 4.2  | m <sup>2</sup>         |
| 3    | KOMUNIKACJA            |
| 2.9  | m <sup>2</sup>         |

pow. łączna: 34.6 m<sup>2</sup>



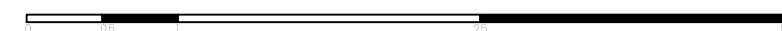
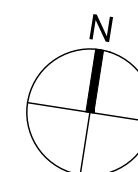
## BUDYNEK D – PRZYKŁADOWY RZUT MIESZKANIA TYPU STUDIO, SKALA 1:50



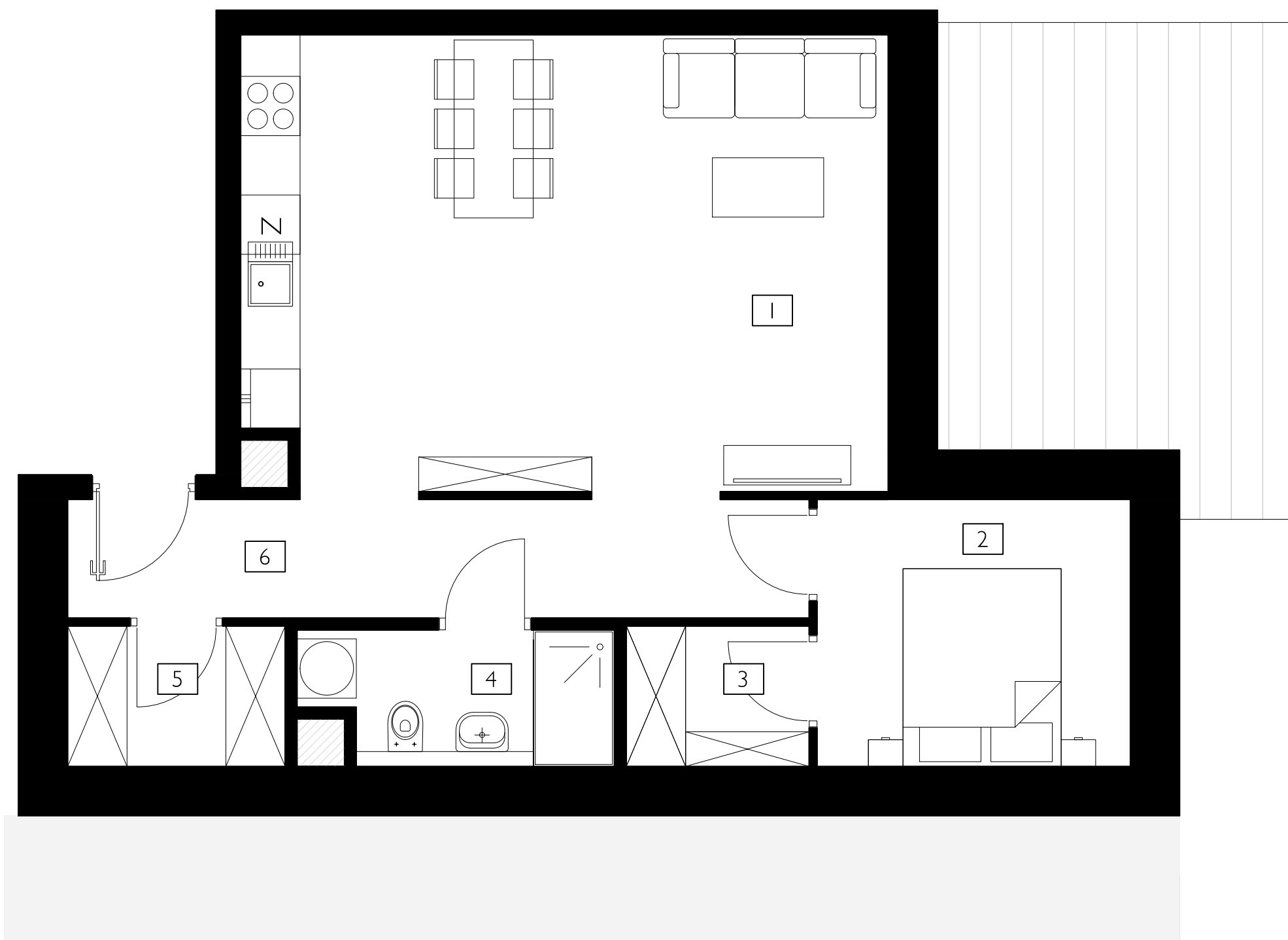


|      |                        |
|------|------------------------|
| 1    | SALON + ANEKS KUCHENNY |
| 23.3 | m <sup>2</sup>         |
| 2    | SYPIALNIA              |
| 9.9  | m <sup>2</sup>         |
| 3    | ŁAZIENKA               |
| 4.4  | m <sup>2</sup>         |
| 4    | KOMINUKACJA            |
| 5.0  | m <sup>2</sup>         |

pow. łączna: 42.7 m<sup>2</sup>

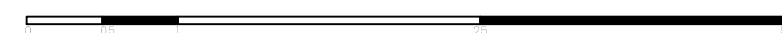
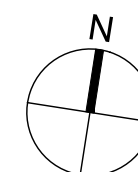


## BUDYNEK C – PRZYKŁADOWY RZUT MIESZKANIA 2-POKOJOWEGO, SKALA 1:50



|      |                        |
|------|------------------------|
| 1    | SALON + ANEKS KUCHENNY |
| 29.5 | m <sup>2</sup>         |
| 2    | SYPIALNIA              |
| 8.4  | m <sup>2</sup>         |
| 3    | GARDEROBA              |
| 3.9  | m <sup>2</sup>         |
| 4    | ŁAZIENKA               |
| 3.9  | m <sup>2</sup>         |
| 5    | SCHOWEK                |
| 3.0  | m <sup>2</sup>         |
| 6    | KOMUNIKACJA            |
| 9.0  | m <sup>2</sup>         |

pow. łączna: 57.7 m<sup>2</sup>



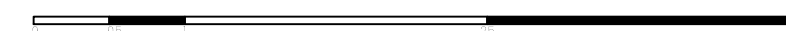
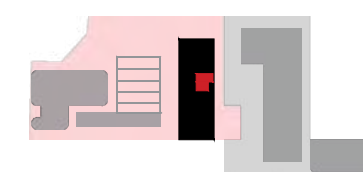
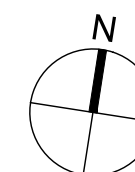
## BUDYNEK C – PRZYKŁADOWY RZUT MIESZKANIA 2-POKOJOWEGO, SKALA 1:50





|      |                        |
|------|------------------------|
| 1    | SALON + ANEKS KUCHENNY |
| 25.5 | m <sup>2</sup>         |
| 2    | SYPIALNIA              |
| 10.2 | m <sup>2</sup>         |
| 3    | SYPIALNIA              |
| 13.1 | m <sup>2</sup>         |
| 4    | ŁAZIENKA               |
| 4.2  | m <sup>2</sup>         |
| 5    | WC                     |
| 2.4  | m <sup>2</sup>         |
| 6    | SCHOWEK                |
| 3.6  | m <sup>2</sup>         |
| 7    | KOMINUKACJA            |
| 10.5 | m <sup>2</sup>         |

pow. łączna: 69.4 m<sup>2</sup>

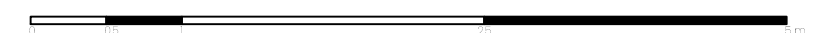
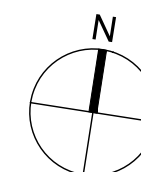


## BUDYNEK C – PRZYKŁADOWY RZUT MIESZKANIA 3-POKOJOWEGO, SKALA 1:50



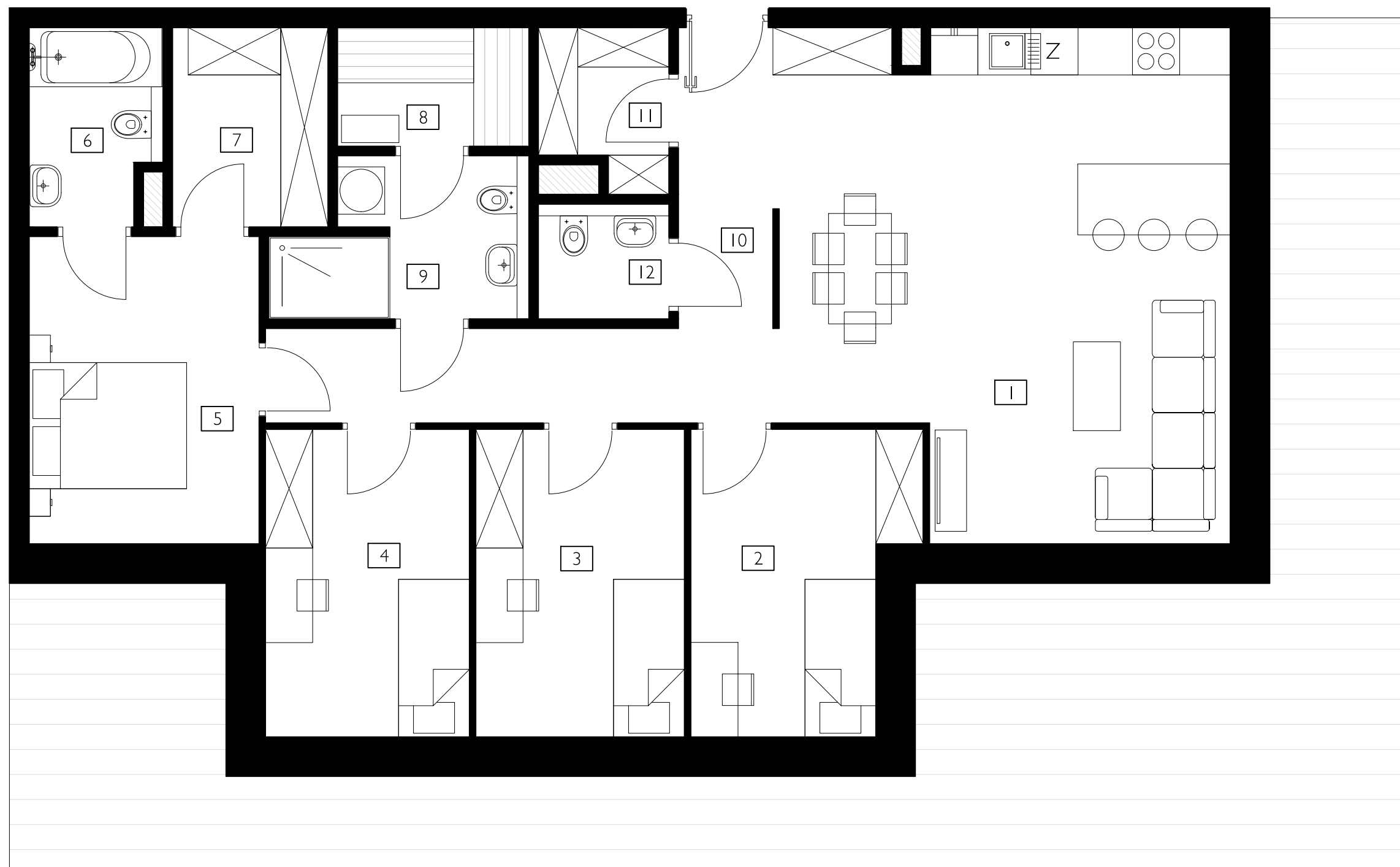
|      |                        |
|------|------------------------|
| 1    | SALON + ANEKS KUCHENNY |
| 25.0 | m <sup>2</sup>         |
| 2    | SYPIALNIA              |
| 12.1 | m <sup>2</sup>         |
| 3    | SYPIALNIA              |
| 9.9  | m <sup>2</sup>         |
| 4    | ŁAZIENKA               |
| 4.1  | m <sup>2</sup>         |
| 5    | WC                     |
| 1.8  | m <sup>2</sup>         |
| 6    | SCHOWEK                |
| 2.9  | m <sup>2</sup>         |
| 7    | KOMUNIKACJA            |
| 9.8  | m <sup>2</sup>         |

pow. łączna: 65.7 m<sup>2</sup>



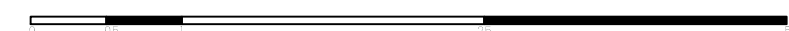
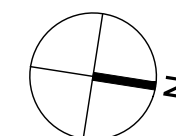
## BUDYNEK C – PRZYKŁADOWY RZUT MIESZKANIA 3-POKOJOWEGO, SKALA 1:50





|      |                       |
|------|-----------------------|
| 1    | SALON+ ANEKS KUCHENNY |
| 34.3 | m <sup>2</sup>        |
| 2    | SYPIALNIA             |
| 9.8  | m <sup>2</sup>        |
| 3    | SYPIALNIA             |
| 10.1 | m <sup>2</sup>        |
| 4    | SYPIALNIA             |
| 9.9  | m <sup>2</sup>        |
| 5    | SYPIALNIA             |
| 11.2 | m <sup>2</sup>        |
| 6    | ŁAZIENKA              |
| 3.9  | m <sup>2</sup>        |
| 7    | GARDEROBA             |
| 4.9  | m <sup>2</sup>        |
| 8    | SAUNA                 |
| 3.5  | m <sup>2</sup>        |
| 9    | ŁAZIENKA              |
| 5.7  | m <sup>2</sup>        |
| 10   | KOMUNIKACJA           |
| 12.0 | m <sup>2</sup>        |
| 11   | SCHOWEK               |
| 3.0  | m <sup>2</sup>        |
| 12   | WC                    |
| 2.3  | m <sup>2</sup>        |

pow. łączna:  
110.6 m<sup>2</sup>



## BUDYNEK C – PRZYKŁADOWY RZUT MIESZKANIA 5-POKOJOWEGO, SKALA 1:50

10. ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE

SPIS TREŚCI

10.1. ZWIK- Warunki przyłączenia nr IT.424.2938.2024.EC .....37

10.2. ZWIK-Aneks do warunków przyłączenia nr IT.424.429.2025.WZ .....39

10.3. ZWIK-Aneks do warunków przyłączenia nr IT.424.1630.2025.SZ.....39

10.4. ZWIK- Warunki przyłączenia nr IT.424.57.2025.SZ .....40

10.5. ZWIK- Aneks do warunków przyłączenia nr IT.424.421.2025.SZ.....41

10.6. ZWIK- Aneks do warunków przyłączenia nr IT.424.1624.2025.SZ .....42

10.7. ZWIK- Aneks do warunków przyłączenia nr IT.424.1736.2025.MP3 .....43

10.8. VEOLIA- Warunki przyłączenia nr 3/25 .....43

10.9. VEOLIA- Warunki przyłączenia nr 4/25 .....44

10.10. PGE- Oświadczenie o zapewnieniu dostaw nr 24-D7/WZD/00585/PGED1140195KW24 .....45

10.11. PGE- Oświadczenie o zapewnieniu dostaw nr 25-D7/WZD/00001/JW.....46

10.12. Oświadczenie Wydziału Edukacji nr DEP-Ed.I.0124.19.2025 .....46

10.13. Licencja nr ZDT.ZOPG.4133.5931.2025\_1061\_CL2 .....47

10.14. Mapa zasadnicza nr P.1061.2014.7 .....47

10.15. Pismo WUOZ-ZN.5183.627.2023.TK .....48

10.16. Wniosek o opinię z dn. 17.07.2024 r .....49

10.17. Pismo nr WUOZ-ZN.5183.627.2023.TK.....53

10.18. Badania architektoniczne hali poprodukcyjnej d. zakładów mechanicznych i fabryki tlenu Franciszka Wagnera i S-ki.....54

10.1. Oświadczenie dot. służebności przejazdu i przechodu .....68

10.1. ZWIK- Warunki przyłączenia nr IT.424.2938.2024.EC

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

26489.2024/P, 24551.2024/P

Łódź dn. 31.12.2024r.

Pełnomocnik:

Warunki przyłączenia do sieci nr IT.424.2938.2024.EC

przyłączenia do sieci miejskiej dz. ew. nr 256/33 (obręb P-20) przy ul. Żeromskiego 94A w Łodzi

I. Zakres przyłączenia:

1. do wodociągu – przyłączona do wodociągu  $\varnothing$  225 mm (nr arch. 103-4186, nr inw. B-35196, mat. PE TS, r. bud: 2010) w ul. Żeromskiego przyłączem wody  $\varnothing$  90 mm (nr arch. A – 7014, nr inw. B-35816, mat. PE TS, r. bud: 2010)
2. przyłączenie do kanału:
- a. ogólnospławnego – przyłączona do kanału ogólnospławnego  $D = 0,45m$  (nr arch. 203-144, nr inw. B-617/27, mat. Kamionka, r. bud: 1930) – patrz uwagi.
- b. sanitarnego
- c. deszczowego - .....m w ul. ....

II. Warunki techniczne przyłączenia do sieci:

1. Szczegóły rozwiązań technicznych oraz przyjętych rozwiązań i założeń powinny być zgodne z PN - 92/B - 01706; PN - 92/B – 01707, aktualnie obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz „Wytycznymi dla przyłączy wod. i kan.” opublikowanymi na stronie internetowej ZWiK Sp. z o.o.
2. Przyłączenie do sieci należy realizować zgodnie z przepisami aktualnie obowiązującej Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz Ustawy prawo budowlane.
3. Przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości lub obiektu, który ma zostać przyłączony do sieci: budowa, gospodarstwo domowe (budownictwo jednorodzinne, budownictwo wielorodzinne), rekreacja, prowadzenie działalności gospodarczej.
4. Wyrażamy zgodę na pobór wody do celów:
- a. bytowych w ilości  $Q_{\text{dł.rob.}}=75,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ;  $Q_{\text{maks-godz.}}=10,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ;  $Q_{\text{maks.sek.}}=8,50 \text{ dm}^3/\text{s}$  z przyborów.
- b. zewnętrznej ochrony przeciwpożarowej w ilości  $10,0 \text{ dm}^3/\text{s}$ , w oparciu o hydranty zlokalizowane na istniejącej sieci wodociągowej.
- c. wewnętrznej ochrony p.poż. w ilości  $5 \text{ dm}^3/\text{s}$
- d. innych (.....) w ilości.....
5. Wyrażamy zgodę na odprowadzanie:
- a. ścieków bytowych w ilości pobranej wody,
- b. wód opadowych w ilości  $5 \text{ dm}^3/\text{s}$ . 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.
6. Przed przystąpieniem do realizacji przyłącza należy przedłożyć do zweryfikowania przez ZWiK Sp. z o.o. plan sytuacyjny (w 2 egz.) zawierający co najmniej:
- a. Opis techniczny wraz z doбором wodomierza głównego i urządzeń pomiarowych;
- b. Plan zagospodarowania sporządzony na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1: 500.
- c. Profile projektowanych przyłączy uwzględniające metodę ich wykonania.
- d. Rysunek przedstawiający sposób zabudowy wodomierzy i urządzeń do pomiaru ilości ścieków.
- e. Inne rysunki niezbędne do zweryfikowania czy plan sytuacyjny uwzględnił wymogi warunków przyłączenia
- f. Kopię warunków przyłączenia
- lub w przypadku realizacji przyłącza na podstawie pozwolenia na budowę projekt - zgodnie z pkt. 3.4 i 3.5 rozdziału I „Wytycznych dla przyłączy wod. i kan.” opublikowanych na naszej stronie internetowej.
7. Po otrzymaniu niniejszych warunków przyłączenia (przed złożeniem do zweryfikowania przez ZWiK Sp. z o.o. planu o którym mowa w pkt. 6 warunków przyłączenia i przystąpieniem do realizacji przyłącza) Inwestor zobowiązany jest do zapoznania się z „Wytycznymi dla przyłączy wod. i kan.” opublikowanymi na naszej stronie internetowej i ich stosowania przy opracowywaniu planu o którym mowa w pkt. 6 warunków przyłączenia i realizacji przyłączenia.



8. W planie, o którym mowa w pkt. 6 warunków przyłączenia wszelkie dane osobowe należy umieszczać wyłącznie na stronie tytułowej. Imiona i nazwiska autorów planu są danymi, które służą zachowaniu integralności i czytelności planu dlatego wskazane jest ich umieszczenie np. na rysunkach.
9. Rzędna linii ciśnień w rejonie nieruchomości w warunkach normalnej pracy sieci wynosi w przedziale **248-253 m n.p.m.** Zalecane jest sprawdzenie czy ciśnienie w miejskiej sieci wodociągowej będzie wystarczające dla potrzeb nieruchomości. W przypadku gdy ciśnienie w miejskiej sieci nie będzie wystarczające do prawidłowego działania instalacji, należy zamontować zestaw hydroforowy wyposażony w automatyczny wyłącznik uniemożliwiający pobór wody w przypadku spadku ciśnienia w sieci miejskiej poniżej 0,20MPa. Zestaw hydroforowy montowany jest przez użytkownika na instalacji wewnętrznej.
10. Światłowodowy w kanale sanitarnym/ogólnospławnym/deszczowym: TAK/NIE
11. W przypadku występowania w kanale przewodów teletechnicznych (światłowodów) sposób włączenia przyłącza kanalizacyjnego do kanału należy uzgodnić ze ZWIK Sp. z o.o. -Wydziałem Sieci Kanalizacyjnej).
12. Wodociąg zmodernizowany z zastosowaniem metody compact pipe: TAK/NIE
13. W przypadku, gdy wodociąg został zmodernizowany metodą compact pipe, włączenie do sieci należy wykonać przez nasadę dogrzewaną przystosowaną do tej metody. O zamiarze przystąpienia do prac należy poinformować ZWIK z minimum 6 tygodniowym wyprzedzeniem.
14. Niniejsze warunki przyłączenia stosować odpowiednio do zakresu przyłączenia nieruchomości do sieci miejskiej.

### III. Uwagi ogólne.

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

### IV. Inne uwagi:

1. Wykorzystanie istniejącego przyłącza wodociągowego dla planowanej inwestycji będzie możliwe po spełnieniu n.w. warunków:
  - sprawdzenia stanu technicznego przyłącza i uzyskaniu pozytywnej opinii ZWIK Sp. z o.o. Sprawdzenie stanu technicznego przyłącza mogą wykonać nasze służby na wniosek Inwestora. Opinię należy załączyć do dokumentacji.;
  - w związku z przewidywanym wyburzeniem budynku w którym zlokalizowany był wodomierz główny należy podać sposób zabezpieczenia przyłącza podczas prowadzenia prac.;
  - załączyć profil przyłącza i rysunek pomieszczenia z wodomierzem głównym.;
  - obliczeniami sprawdzić przepustowość przyłącza czy będzie wystarczająca dla nowych potrzeb. Należy podać  $Q_{\text{śr. minijęzowa}}$ ,  $Q_{\text{śr. dob.}}$ ,  $Q_{\text{max. dob.}}$ ,  $Q_{\text{max. godz.}}$ ,  $Q_{\text{max. s.}}$  z przyborów.;
  - przyłącze zostanie zakończone jednym wodomierzem głównym. ZWIK Sp. z o.o. nie będzie brał udziału w rozliczeniach za pobraną wodę i odprowadzane ścieki pomiędzy przyszłymi właścicielami budynków.
2. Działka ew. nr 256/33, obręb P-20 podłączona jest do kanału ogólnospławnego D=0,45 m w ul. Żeromskiego dwoma przyłączami:
  - A. D=0,20 m, z 1951r., L=4,5 m, nr inw. B-522/2643.;
  - B. D=0,15 m, z 1951r., L=5 m, nr inw. B-471/2643.;
 Na likwidację/przebudowę przyłączy należy uzyskać zgodę Zakładu Wodociągów i Kanalizacji, ul. Wierzbowa 52, którą należy załączyć do dokumentacji. W dokumentacji należy podać sposób i zakres likwidacji przyłącza.

Prace związane z odcięciem przyłączy od kanału należy wykonać przed przystąpieniem do prac ziemnych w celu zabezpieczenia przed zabetonowaniem czynnej sieci kanalizacyjnej.

Po zakończeniu procedury likwidacji, należy przekazać do Łódzkiego Ośrodka Geodezji stosowne informacje, w celu usunięcia z mapy nieistniejącej infrastruktury.

3. Zalecane jest przeprowadzenie analizy średnicy projektowanych przyłączy w celu weryfikacji przyjętych założeń.
4. Z uwagi na podłączenie posesji do kanału ogólnospławnego wskazane jest zamontowanie na instalacji kanalizacyjnej zaworu burzowego.
5. Należy określić wielkości poszczególnych rodzajów powierzchni utwardzonych oraz ilości wód z nich odprowadzanych. Dla odwodnienia terenu stosować typowe wpusty zasyfonowane z osadnikiem, usytuowane na terenie utwardzonym, a przy odwodnieniach liniowych studzienki osadowe i zasyfonowane.
6. Jakość odprowadzanych wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej winien spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. (Dz.U. z 2019r., poz.1211) w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych. W przypadku przekroczenia wartości powyższych wskaźników należy przewidzieć odpowiednie urządzenia podczyszczające
7. Umowa o zaopatrzenie w wodę zostanie zawarta z osobą, która posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości albo z osobą korzystającą z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

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

 Dyrektor ds. Infrastruktury

Sprawy prowadzi:

Informujemy, że zgodnie z art. 37a ust. 1 pkt 2) ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.) w sprawach spornych dotyczących odmowy przyłączenia do sieci nieruchomości posiadającej się o przyłączenie nieruchomości do sieci - na wniosek strony - rozstrzyga w drodze decyzji organ regulacyjny, którym jest Dyrektor Regionalnego Zespołu Gospodarki Wodnej w Poznaniu (ul. Chlebowa 42, 61-003 Poznań). Administratorem danych osobowych jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych na stronie: <http://www.zgwz.poznan.pl>



## 10.2. ZWIK-Aneks do warunków przyłączenia nr IT.424.429.2025.WZ



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

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

Łódź, dn. 19.02.2025r.

IT.424.429.2025.WZ

### Pełnomocnik

dotyczy: rozszerzenia warunków technicznych przyłączenia do sieci wod.-kan. posesji przy ul. Żeromskiego 94A dz. nr 256/33, obr. P-20 w Łodzi

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

- dnia 31.12.2024r. pismem nr IT.424.2938.2024.EC zostały wydane warunki techniczne przyłączenia do sieci wod.-kan. dz. nr 256/33,
- biorąc pod uwagę informacje zawarte we wniosku zmieniamy w/w. pismo w zakresie przeznaczenia i sposobu wykorzystania nieruchomości na budownictwo wielorodzinne wraz z usługami nieuciążliwymi np. handel, drobne usługi (fryzjer, kosmetyczka, biuro podróży, drobna gastronomia). Tym samym do w/w. pisma dodane zostają punkty o następującym brzmieniu:  
IV.8. W ściekach odprowadzanych do kanalizacji miejskiej nie mogą być przekraczane wartości wskaźników zanieczyszczeń zamieszczone na naszej stronie internetowej [www.zwik.lodz.pl](http://www.zwik.lodz.pl). W przypadku przekroczenia wartości powyższych wskaźników należy przewidzieć odpowiednie urządzenia podczyszczające.  
IV.9. W przypadku odprowadzania ścieków, w których występują substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego zgodnie z zapisami aktualnie obowiązującej ustawy Prawo Wodne z dnia 20.07.2017r. konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.  
IV.10. Określić rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej i jej wpływ na gospodarkę ściekową posesji.

Jednocześnie informujemy, że z uwagi na pomyłkę pisarską w w/w. piśmie punkt IV.7. otrzymuje następujące brzmienie:

„.....7. Umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków zostanie zawarta z osobą, która posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości albo z osobą korzystającą z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.”

Pozostałe zapisy zawarte w piśmie nr IT.424.2938.2024.EC z dnia 31.12.2024r. pozostają bez zmian, a niniejsze pismo stanowi jego integralną część.

p.o. Zastępcy Kierownika Działu Technicznego

p.o. Zastępcy Kierownika

Otrzymują:

- Adresat
- aa IT

Sprawy prowadzi:

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

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](http://www.bip.zwik.lodz.pl) w zakładce RODO

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

## 10.3. ZWIK-Aneks do warunków przyłączenia nr IT.424.1630.2025.SZ



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

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

D-13785.2025/P

IT.424.1630.2025.SZ

Łódź, dnia 25 czerwca 2025 r.

### Adres korespondencyjny:

Dotyczy: zmiany warunków przyłączenia nr IT.424.2938.2024.EC z dnia 31.12.2024 r., dotyczących rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej na terenie dz. 256/33 (obręb P-20) przy ul. Żeromskiego 94a w Łodzi.

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

- punkt 4 warunków przyłączenia nr IT.424.2938.2024.EC z dnia 31.12.2024 r. przyjmuje brzmienie:

Wyrażamy zgodę na pobór wody do celów:

- bytowych w ilości  $Q_{\text{śr. dob.}} 102,5 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ;  $Q_{\text{max. godz.}} 13,7 \text{ m}^3/\text{h}$ ;  $Q_{\text{max. s.}} 7,7 \text{ dm}^3/\text{s}$
- zewnętrznej ochrony przeciwpożarowej w ilości  $10,0 \text{ dm}^3/\text{s}$  w oparciu o hydranty zlokalizowane na istniejącej sieci wodociągowej
- wewnętrznej ochrony p. poż. w ilości  $5,0 \text{ dm}^3/\text{s}$
- innych (.....) w ilości  $Q_{\text{max. s.}} = \dots$

Niniejsze pismo stanowi integralną część warunków przyłączenia IT.424.2938.2024.EC z dnia 31.12.2024 r.

p.o. Z-cy Dyrektora ds. Infrastruktury

Otrzymują:

- adresat
- aa IT

Sprawy prowadzi:

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

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](http://www.bip.zwik.lodz.pl) w zakładce RODO

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

Strona 1 z 1



## 10.4. ZWIK- Warunki przyłączenia nr IT.424.57.2025.SZ

D-26522.2024/P

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

Łódź dn. 13 stycznia 2025 r.

### Adres korespondencyjny:

### Warunki przyłączenia do sieci nr IT.424. 57.2025.SZ

przyłączenia do sieci miejskiej dz. nr 256/25 i części dz. nr 256/33 i 256/24 (zgodnie z załączoną do wniosku mapą, obręb P-20) przy ul. Gdańskiej 129 w Łodzi – projektowany budynek wielorodzinny A' i B

#### I. Zakres przyłączenia:

1. do wodociągu Ø150mm (nr arch. 103-4155, nr inw. B-35196) w Gdańskiej
2. przyłączenie do kanału:
  - a. ogólnospławnego D=0,45m (nr arch. 203-146, nr inw. B-617/22) w ul. Gdańskiej
  - b. sanitarnego D - .....m w ul. ....
  - c. deszczowego D - .....m w ul. ....

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

1. Szczegóły rozwiązań technicznych oraz przyjętych rozwiązań i założeń powinny być zgodne z PN - 92/B - 01706; PN - 92/B - 01707, aktualnie obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz „Wytycznymi dla przyłączy wod. i kan.” opublikowanymi na stronie internetowej ZWIK Sp. z o.o.
2. Przyłączenie do sieci należy realizować zgodnie z przepisami aktualnie obowiązującej Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz Ustawy prawo budowlane.
3. Przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości lub obiektu, który ma zostać przyłączony do sieci: budowa, gospodarstwo domowe (budownictwo jednorodzinne, budownictwo wielorodzinne), rekreacja, prowadzenie działalności gospodarczej-.....
4. Wyrażamy zgodę na pobór wody do celów:
  - a. bytowych w ilości  $Q_{\text{śr. dob.}} = 50,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ;  $Q_{\text{max. godz.}} = 6,5 \text{ m}^3/\text{h}$ ;  $Q_{\text{max. s.}} = 7,5 \text{ dm}^3/\text{s}$
  - b. przeciwpożarowych w ilości  $\text{max } 5,0 \text{ dm}^3/\text{s}$
  - c. innych (.....) w ilości.....
5. Wyrażamy zgodę na odprowadzanie:
  - a. ścieków bytowych w ilości pobranej wody,
  - b. wód opadowych w ilości  $2,0 \text{ dm}^3/\text{s}$ . 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.
6. Przed przystąpieniem do realizacji przyłącza należy przedłożyć do zweryfikowania przez ZWIK Sp. z o.o. plan sytuacyjny (w 2 egz.) zawierający co najmniej:
  - a. Opis techniczny wraz z doбором wodomierza głównego i urządzeń pomiarowych;
  - b. Plan zagospodarowania sporządzony na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1: 500;
  - c. profile projektowanych przyłączy uwzględniające metodę ich wykonania;
  - d. rysunek przedstawiający sposób zabudowy wodomierzy i urządzeń do pomiaru ilości ścieków
  - e. inne rysunki niezbędne do zweryfikowania czy plan sytuacyjny uwzględnił wymogi warunków przyłączenia
  - f. kopię warunków przyłączenia;

lub w przypadku realizacji przyłącza na podstawie pozwolenia na budowę projekt – zgodnie z pkt. 3.4 i 3.5 rozdziału I. „Wytycznych dla przyłączy wod. i kan.” opublikowanych na naszej stronie internetowej.

7. Po otrzymaniu niniejszych warunków przyłączenia (przed złożeniem do zweryfikowania przez ZWIK Sp. z o.o. planu o którym mowa w pkt. 6 warunków przyłączenia i przystąpieniem do realizacji przyłącza) Inwestor zobowiązany jest do zapoznania się z „Wytycznymi dla przyłączy wod. i kan.” opublikowanymi na naszej stronie internetowej i ich stosowania przy opracowywaniu planu o którym mowa w pkt. 6 warunków przyłączenia i realizacji przyłączenia.

8. W planie, o którym mowa w pkt. 6 warunków przyłączenia wszelkie dane osobowe należy umieszczać wyłącznie na stronie tytułowej. Imiona i nazwiska autorów planu są danymi, które służą zachowaniu integralności i czytelności planu dlatego wskazane jest ich umieszczenie np. na rysunkach.

9. Rzędna linii ciśnień w rejonie nieruchomości w warunkach normalnej pracy sieci wynosi w przedziale 248-253 m n.p.m. Zalecane jest sprawdzenie czy ciśnienie w miejskiej sieci wodociągowej będzie wystarczające dla potrzeb nieruchomości. W przypadku gdy ciśnienie w miejskiej sieci nie będzie wystarczające do prawidłowego działania

IT.424. 57.2025.S.

instalacji, należy zamontować zestaw hydroforowy wyposażony w automatyczny wyłącznik uniemożliwiający pobór wody w przypadku spadku ciśnienia w sieci miejskiej poniżej 0,20MPa. Zestaw hydroforowy montowany jest przez użytkownika na instalacji wewnętrznej.

10. Światłowody w kanale sanitarnym/ogólnospławnym/deszczowym: TAK/NIE
11. W przypadku występowania w kanale przewodów teletechnicznych (światłowodów) sposób włączenia przyłącza kanalizacyjnego do kanału należy uzgodnić ze ZWIK Sp. z o.o. -Wydziałem Sieci Kanalizacyjnej).
12. Wodociąg zmodernizowany z zastosowaniem metody compact pipe: TAK/NIE
13. W przypadku gdy wodociąg został zmodernizowany metodą compact pipe, włączenie do sieci należy wykonać przez nasadę dogrzaną przystosowaną do tej metody. O zamiarze przystąpienia do prac należy poinformować ZWIK z minimum 6 tygodniowym wyprzedzeniem.
14. Niniejsze warunki przyłączenia stosować odpowiednio do zakresu przyłączenia nieruchomości do sieci miejskiej.

#### III. Uwagi ogólne.

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

#### IV. Inne uwagi:

1. Dnia 22.07.2024 r. został uzgodniony projekt nr IT.661.115.2024.AB2, który swym zakresem obejmuje zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków i wód opadowych z budynków A i B projektowanych na dz. nr 256/34 i części dz. nr 256/33 przy ul. Gdańskiej 127 w Łodzi. Przyłącza wod. i kan. zostały wykonane zgodnie z ww. projektem. Z uwagi na powyższe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków i wód opadowych z projektowanego budynku B należy realizować w oparciu o wykonane przyłącza. Jednocześnie informujemy, że przyłącze wodociągowe (Ø90mm przewidziane do obsługi budynku A i B) oraz przyłącze kanalizacyjne (ks3-ks4 przewidziane do obsługi budynku B), które zostały wskazane we wniosku posiadają zbyt małe średnice aby mogły obsługiwać dodatkowo projektowany budynek A'.
2. Wyrażamy zgodę na budowę niezależnych przyłączy wod. i kan. dla potrzeb projektowanego budynku A' z włączeniem do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ul. Gdańskiej.
3. Zalecane jest przeprowadzenie analizy średnicy projektowanych przyłączy w celu weryfikacji przyjętych założeń.
4. Ze względu na brak pokazanej we wniosku trasy przyłączy nie możemy odnieść się do ich lokalizacji.
5. Z uwagi, że projektuje się nową zabudowę na terenie uzbrojonej w media nieruchomości należy zachować szczególną ostrożność podczas wykonywania prac budowlanych w celu uniknięcia zabetonowania sieci miejskiej. Wskazana jest likwidacja przewodów, które nie będą użytkowane przed rozpoczęciem prac budowlanych. Odcięcie należy wykonać w taki sposób aby pozostali użytkownicy instalacji nadal mogli z niej korzystać.
6. Z uwagi na włączenie do kanału ogólnospławnego należy rozważyć konieczność montażu zaworów burzowych na wewnętrznej instalacji kan.
7. Określić wielkości poszczególnych rodzajów powierzchni utwardzonych oraz ilości wód z nich odprowadzanych
8. Do odwodnienia terenu można zastosować typowe wpusty deszczowe (zasyfonowane) lub odwodnienie liniowe z osadnikiem, zlokalizowane na terenie utwardzonym, a przy odwodnieniach liniowych stosować studzienki osadowe – zasyfonowane;
9. Jakość i sposób odprowadzenia wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej winno spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. (Dz.U. z 2019r, poz.1211)

Listopad 2023r.

Strona 1 z 3

nr arch. A-.....

Listopad 2023r.

Strona 2 z 3



W sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych. W przypadku przekroczenia wartości powyższych wskaźników należy przewidzieć odpowiednie urządzenia podczyszczające.

10. W ściekach odprowadzanych do kanalizacji miejskiej nie mogą być przekraczane wartości wskaźników zanieczyszczeń zamieszczonych na naszej stronie internetowej [www.zwik.lodz.pl](http://www.zwik.lodz.pl). W przypadku przekroczenia wartości powyższych wskaźników należy przewidzieć odpowiednie urządzenia podczyszczające.

11. Umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków zostanie zawarta z osobą, która posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości albo z osobą korzystającą z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

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

Sprawę prowadzi:

Włodzisław Cichy

## 10.5. ZWIK- Aneks do warunków przyłączenia nr IT.424.421.2025.SZ



Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.  
ul. Wierzbowa 52  
90-133 Łódź  
[www.zwik.lodz.pl](http://www.zwik.lodz.pl)  
telefon alarmowy: 994

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

D-3780.2025/P

Łódź, dnia 19 lutego 2025 r.

IT.424.421.2025.SZ

ŁÓDŹ  
pełnomocnik:

Dotyczy: rozszerzenia warunków przyłączenia nr IT.424.57.2025.SZ z dnia 13.01.2025 r., dotyczących przyłączenia do miejskiej sieci wod. i kan. dz. nr 256/25 i części dz. nr 256/33 i 256/24 (obręb P-20) przy ul. Gdańskiej 129 w Łodzi.

W odpowiedzi na pismo w sprawie jw. informujemy, że punkt 3 warunków przyłączenia nr IT.424.57.2025.SZ z dnia 13.01.2025 r. przyjmuje brzmienie:

Przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości lub obiektu, który ma zostać przyłączony do sieci: **budowa, gospodarstwo domowe (budownictwo jednorodzinne, budownictwo wielorodzinne), rekreacja, prowadzenie działalności gospodarczej – handel, drobne usługi np. fryzjer, kosmetyczka, biuro podróży, drobna gastronomia**

Niniejsze pismo stanowi integralną część warunków przyłączenia IT.424.57.2025.SZ z dnia 13.01.2025 r.

Otrzymują:

1. adresat
2. aa IT

Włodzisław Cichy

Sprawę prowadzi:

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

Informujemy, że zgodnie z art. 276 ust. 1 pkt 2) ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (z późn. zm.) w sprawach spornych dotyczących odmowy przyłączenia do sieci nieruchomości osobie ubiegającej się o przyłączenie nieruchomości do sieci - na wniosek strony - rozstrzyga w drodze decyzji organ regulacyjny. Kierownikiem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu (ul. Chłopska 4/8, 61-003 Poznań).  
Administratorem danych osobowych jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych na stronie: <http://bip.zwik.lodz.pl/planykuzy/168/rodo-w-zwik-sp-z-o-o>

Listopad 2023r.

Strona 3 z 3

Strona 1 z 1

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](http://www.bip.zwik.lodz.pl) w zakładce RODO

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



## 10.6. ZWIK- Aneks do warunków przyłączenia nr IT.424.1624.2025.SZ



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

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

D-13783.2025/P

IT.424.1624.2025.SZ

Łódź, dnia 25 czerwca 2025 r.

### Adres korespondencyjny:

Dotyczy: zmiany warunków przyłączenia nr IT.424.57.2025.SZ z dnia 13.01.2025 r., dotyczących przyłączenia do miejskiej sieci wod. i kan. dz. 256/25 i części dz. nr 256/33 i 256/24 (obręb P-20) przy ul. Gdańskiej 129 w Łodzi (projektowany budynek wielorodzinny A' i B).

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

- punkt 4 warunków przyłączenia nr IT.424.57.2025.SZ z dnia 13.01.2025 r. przyjmuje brzmienie:  
Wyrażamy zgodę na pobór wody do celów:  
a. bytowych w ilości  $Q_{\text{sr. dob.}} 75\text{m}^3/\text{dobę}$ ;  $Q_{\text{max. godz.}} 10,3\text{m}^3/\text{h}$ ;  $Q_{\text{max. s.}} 6,8\text{dm}^3/\text{s}$   
b. przeciwpożarowych w ilości  $\text{max } 5,0\text{dm}^3/\text{s}$   
c. innych (.....) w ilości  $Q_{\text{max. s.}} = \dots$
- w punkcie IV. 1 inne uwagi warunków przyłączenia nr IT.424.57.2025.SZ z dnia 13.01.2025 r. informowaliśmy, że został uzgodniony projekt nr IT.661.115.2024.AB2 (dnia 22.07.2024 r.), który swym zakresem obejmuje zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków i wód opadowych z budynków **A i B** projektowanych na dz. nr 256/34 i części dz. nr 256/33 przy ul. Gdańskiej 127 w Łodzi. Przyłącza wod. i kan. zostały wykonane zgodnie z ww. projektem. Z uwagi na powyższe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków i wód opadowych z projektowanego budynku B należy realizować w oparciu o wykonane przyłącza. Jednocześnie poinformowaliśmy Państwa, że przyłącze wodociągowe ( $\varnothing 90\text{mm}$  przewidziane do obsługi budynku A i B) oraz przyłącze kanalizacyjne (ks3-ks4 przewidziane do obsługi budynku B), które zostały wskazane w poprzednim wniosku posiadają zbyt małe średnice aby mogły obsługiwać dodatkowo projektowany budynek A'.
- dla budynku A' należy wybudować niezależne przyłącza wod. i kan. z włączeniem do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ul. Gdańskiej.

-verte-

Strona 1 z 2

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](http://www.bip.zwik.lodz.pl) w zakładce RODO

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



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

IT.424.1624.2025.SZ

- informujemy, że poprzez przyłącze wodociągowe  $\varnothing 90\text{mm}$  przewidziane do obsługi budynku A i B istnieje możliwość poboru wody w ilości  $4,45\text{dm}^3/\text{s}$  do celów bytowo – gospodarczych (łącznie dla budynku A i B) oraz w ilości  $5,0\text{dm}^3/\text{s}$  do celów wewnętrznej ochrony p.poż. (łącznie dla budynku A i B) zgodnie z projektem nr IT.661.115.2024.AB2 z dnia 22.07.2024 r..

Niniejsze pismo stanowi integralną część warunków przyłączenia IT.424.57.2025.SZ z dnia 13.01.2025 r.

p.o. Z-cy Dyrektora ds. Infrastruktury

Otrzymują:

- adresat
- aa IT

Sprawę prowadzi:

p.o. Zastępcy Dyrektora ds. Infrastruktury

Administratorem danych osobowych jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych na stronie: <http://bip.zwik.lodz.pl/aktualnosci/1288/kontakt>

Strona 2 z 2

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](http://www.bip.zwik.lodz.pl) w zakładce RODO

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



10.7. ZWIK- Aneks do warunków przyłączenia nr IT.424.1736.2025.MP3

100 LAT 1925 - 2025

ZWIK ŁÓDŹ

14594\_2025/P

Łódź, dnia 10 lipca 2025r.

IT.424.1736.2025.MP3

Dotyczy: ilości odprowadzanych wód opadowych z terenu dz. nr 256/33, 256/34, 256/24, 256/25, 189/6 w obrębie P-20 przy ul. Gdańskiej 127/ul. Żeromskiego 94 w Łodzi.

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 50/31  
e-mail: bok@zwik.lodz.pl

Dotyczy: ilości odprowadzanych wód opadowych z terenu dz. nr 256/33, 256/34, 256/24, 256/25, 189/6 w obrębie P-20 przy ul. Gdańskiej 127/ul. Żeromskiego 94 w Łodzi.

- W odpowiedzi na pismo w sprawie jw. informujemy, że:
- warunki przyłączenia do sieci nr IT.424.1105.2022/W/MP z dnia 30.05.2022r. obejmowały swym zakresem działkę nr 256/10, która uległa podziałowi na dz. nr 256/33 i 256/34. Zgodnie z ww. warunkami ZWIK wyraził zgodę na odprowadzanie wód opadowych z terenu objętego wnioskiem w ilości 5 dm<sup>3</sup>/s;
  - zabudowa zlokalizowana na terenie dz. nr 256/34 zasilana jest w wodę i odprowadza ścieki oraz wody opadowe poprzez przyłącza zrealizowane na podstawie uzgodnionego projektu pod nr IT.661.115.2024.AB2 w dniu 22.07.2024r. Na instalacji kanalizacji deszczowej zlokalizowany jest regulator przepływu dla ograniczonego do 5 dm<sup>3</sup>/s przepływu odpływu wód opadowych do kanału ogólnospławnego D=0,45 m w ul. Gdańskiej;
  - warunki przyłączenia do sieci nr IT.424.57.2025.SZ z dnia 13.01.2025r. oraz pisma nr IT.424.57.2025.SZ z dnia 13.01.2025r. nr IT.424.57.2025.SZ z dnia 13.01.2025r., które stanowią ich integralną część obejmowały swym zakresem teren dz. nr 256/25 i części dz. nr 256/33, 256/24. Zgodnie z ww. warunkami maksymalna ilość wód opadowych z terenu ww. zabudowy nie może przekroczyć 2 dm<sup>3</sup>/s;
  - zabudowa wymieniona w pkt. 1 i pkt. 3 odprowadza ścieki i wody opadowe w oparciu o miejską sieć kanalizacji ogólnospławnej D=0,45 m w ul. Gdańskiej;
  - dla potrzeb zachodniej części dz. nr 256/33 przylegającej do ul. Żeromskiego zostały wydane warunki przyłączenia do sieci nr IT.424.2938.2024.EC dnia 31.12.2024r. Zgodnie z ww. warunkami maksymalna ilość wód opadowych do kanału ogólnospławnego w ul. Żeromskiego z tego terenu nie może przekroczyć 5 dm<sup>3</sup>/s.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz przeciążenie kanalizacji ogólnospławnej na tym obszarze Miasta maksymalna ilość odprowadzanych wód opadowych z terenu dz.nr 256/33, 256/34, 256/24, 256/25, 189/6 do:

- A. kanału ogólnospławnego D=0,45 m w ul. Gdańskiej nie może przekroczyć 5 dm<sup>3</sup>/s;  
B. kanału ogólnospławnego D=0,45 m w ul. Żeromskiego nie może przekroczyć 5 dm<sup>3</sup>/s.

p.o. Z-cy Dyrektora ds. Infrastruktury:

Otrzymują:  
1. Adresat  
2. Aa IT

Sprawę prowadzi:

Administratorem danych osobowych jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.  
Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych na stronie: <http://bbs.zwik.lodz.pl/artykuly/168#poczta-zwik-spa-4-0-0>.  
Nr arch. A 7017, 7014, 1014

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](http://www.bip.zwik.lodz.pl) w zakładce RODO

NIP: 725 18 01 126  
Regon: 472836141  
BNP Paribas Bank Polska SA  
95 1600 1143 1847 5912 8000 0002

10.8. VEOLIA- Warunki przyłączenia nr 3/25

ISO-PO 03/2022/172/W

WpO

VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A.  
Dział Inżynierii Dystrybucji  
92-550 Łódź, ul. J. Andrzejewskiej 5

ZAMIENNE NR 1 WARUNKI PRZYŁĄCZENIA  
do sieci ciepłowniczej  
Zastępują Zamienne Warunki Przyłączenia NR 152/24 z dnia 06.05.2024 r.  
w zakresie przedmiotowego obiektu.

NR 3/25

A Informacje dotyczące podłączanego obiektu

1 Nazwa obiektu:

Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych – bud. A'B

2 Adres:

ul. Gdańska 127

3 Wnioskodawca:

4 Zapotrzebowanie mocy:

-Centralne ogrzewanie:

500,0

kW

-Ciepła woda użytkowa Q<sub>zami</sub>/Q<sub>max</sub>:

192,5/350,0

kW

-Wentylacja:

150,0\*\*

kW

-Technologia:

-

kW

Ogółem:

842,5\*\*

kW

B Techniczne dane wyjściowe do projektowania

1 Przyłącza:

a Czynnik grzewczy:

Woda gorąca

b Parametry czynnika grzewczego:

-Ciśnienie zasilania w miejscu podłączenia:

0,7161

MPa

-Ciśnienie powrotu w miejscu podłączenia:

0,5242

MPa

-Maksymalne nieprzekraczalne ciśnienie zasilania:

1,6

MPa

-Maksymalna nieprzekraczalna temperatura zasilania:

120

°C

Punkt podłączenia:

Istniejące trójniki 2xDn100mm w pomieszczeniu węzła bud. A przy ul. Gdańskiej 127 (dok. arch. ZSC nr uzg. 139/24).

d Zalecenia dodatkowe:

- zaprojektować włączenie w istniejące trójniki 2xDn80mm poprzez demontaż zaślepek.
- zaprojektować wewnętrzne przyłącze ciepłownicze o średnicy 2xDn80mm od punktu włączenia do pomieszczenia węzła podłączanego budynku i zakończyć zaślepienymi trójnikami w kierunku południowym. Dalej zaprojektować przyłącze o średnicy wynikającej z zapotrzebowania mocy cieplnej obiektu.
- w dokumentacji technicznej przyłącza wykonać obliczenia wytrzymałościowe oraz hydrauliczne i określić rzeczywiste ciśnienie w węźle podłączanego budynku.
- przyłącze projektować w technologii tradycyjnej w budynkach.
- przebieg przyłącza oraz rozwiązania techn. podlegają uzgodnieniu z Veolia Energia Łódź S.A..
- rurociągi prowadzone przez budynki projektować możliwie najkrótszą trasą poprzez pomieszczenia nieprzeznaczone na pobyt ludzi oraz dostępne dla służb eksploatacyjnych Veolia Energia Łódź S.A.
- rozwiązania techniczne winny być zgodne z aktualnie obowiązującymi normami oraz wymaganiami do projektowania sieci ciepłowniczych dla łódzkiego systemu ciepłowniczego.

2 Węzła ciepłego:

a Parametry czynnika grzewczego:

-Temperatury w sezonie grzewczym:

115 / t<sub>p</sub> z inst. ≤ 55\*

°C

-Temperatury poza sezonem grzewczym:

65 / 20

°C

\*Temperatury zasilania i powrotu wody sieciowej przyjmować zgodnie z obowiązującą tabelą temperatur dla obszaru nr 10. Temperatury powrotu wody sieciowej dla poszczególnych obiegów są zależne od temperatury powrotu wody instalacyjnej jednak nie wyższe niż 55 °C.

b Parametry obliczeniowe instalacji wewnętrznych:

- instalacja c.o.

70 / 50

°C

- instalacja wentylacji

ZIMA 70 / 50

LATO 50 / 30

°C

c Całkowite obliczeniowe natężenie przepływu czynnika grzewczego dla w/w parametrów instalacji wewnętrznych:

- w trakcie sezonu grzewczego:

13,00

t/h

- poza sezonem grzewczym:

10,99

t/h

d Urządzenie regulujące natężenie przepływu nośnika ciepła:

Zawory balansujące

e Miejsce zainstalowania urządzenia regulującego natężenie przepływu nośnika ciepła:

Na rurociągu zasilającym i powrotnym

f Miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego:

Na rurociągu powrotnym

g Miejsce rozgraniczenia własności instalacji i urządzeń w węźle cieplnym między Dostawcą - Odbiorcą:

Pierwsze zawory odcinające w węźle cieplnym. Veolia Energia Łódź S.A. dostarcza układ pomiarowy oraz wodomierz wody uzupełniającej. Zakres dostawy i własności urządzeń automatycznej regulacji – wg umowy przyłączeniowej.

h Miejsce rozgraniczenia eksploatacji instalacji i urządzeń w węźle cieplnym:

Wg ustaleń odrębnej umowy eksploatacyjnej podpisanej między Dostawcą a Odbiorcą ciepła.

-verte-

43



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| i Zalecenia dodatkowe:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
| a) W węźle cieplnym projektować: <ul style="list-style-type: none"><li>wysokosprawne płytowe wymienniki ciepła.</li><li>węzeł c.w.u. projektować w układzie równoległym – wymiennik jednostopniowy.</li><li>ultradźwiękowy licznik ciepła z podłączeniem do układu telemetrycznego stosowanego w Veolia Energia Łódź S.A.</li><li>automatykę c.o. – pogodową, c.w.u. – temperaturową, wentylacji – pogodową lub temperaturową**.</li><li>napełnianie zładu inst. wewn. c.o. i wentylacji projektować z sieci wody powrotnej z pomiarem ilości pobranej wody (nie dotyczy instalacji wykonanej z elementami z aluminium oraz instalacji w układzie z glikolem).</li><li>dwa zawory balansujące (zawór różnicy ciśnień zamontowany jest w komorze K-275).</li><li>przetworniki ciśnień na progu wysokiej strony węzła - podłączone do układu telemetrycznego.</li></ul> |                                                                                     |
| b) Dobór urządzeń w węźle cieplnym winien zapewniać otrzymywanie parametrów pracy węzła zgodnych z tabelą regulacyjną, która stanowi załącznik do umowy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |
| c) Rozwiązania techniczne winny być zgodne z aktualnie obowiązującymi „Wytycznymi doboru i stosowania urządzeń oraz układów automatycznej regulacji węzłów cieplnych w łódzkim systemie ciepłowniczym”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
| d) Dokumentacja węzła podlega uzgodnieniu w Veolia Energia Łódź S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
| e) Odpis niniejszych warunków techn. zasilania należy załączyć do projektu przedstawionego do uzgodnienia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |
| f) Instalacje wewnętrzne winny być zaprojektowane zgodnie z wytycznymi COBRTI „INSTAL”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
| g) Urządzenia węzła należy dobrać dla mocy i parametrów określonych w niniejszym warunkach oraz pozostałych danych technicznych instalacji wewnętrznych, potwierdzonych przez Przedstawiciela Wnioskodawcy i Projektanta w formie notatki załączonej do projektu węzła przedłożonego do uzgodnienia w Veolia Energia Łódź S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
| h) Całość robót związanych z realizacją węzła cieplnego finansuje Odbiorca ciepła.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
| C Termin rozpoczęcia dostawy ciepła:<br>(zgodnie z wnioskiem o przyłączenie)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2027 r.<br><br>(rok)                                                                |
| D Integralną część niniejszych Warunków Przyłączenia stanowią:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | - Tabele regulacyjne<br>- Umowa o Przyłączenie                                      |
| E Termin ważności Warunków Przyłączenia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 09.01.2027 r.<br><br>(dzień, miesiąc, rok)                                          |
| F Podpisy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |
| 1 Veolia Energia Łódź S.A.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |
| 2 Opracował:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Zatwierdził:                                                                        |
| <div><div></div><div>ucji</div><div></div><div>k</div><div>Upoważniony do wystawiania Warunków Przyłączenia</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <div><div></div><div>Upoważniony do zatwierdzania Warunków Przyłączenia</div></div> |
| G Data wystawienia Warunków Przyłączenia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 09.01.2025 r.<br><br>(dzień, miesiąc, rok)                                          |

#### Uwaga:

Po otrzymaniu niniejszych „Warunków Przyłączenia”, w celu uruchomienia zadania inwestycyjnego należy niezwłocznie nawiązać kontakt z Zespołem ds. Przyłączania Nowych Klientów Veolia Energy Contracting Poland Sp. z o.o. zgodnie z zasadami opisanymi na stronie internetowej: <https://energiadlalogdi.pl/przylaczenie-do-sc/>. Warunkiem uzgodnienia w Veolia dokumentacji projektowej i realizacji przyłączenia przedmiotowego obiektu do sieci ciepłowniczej jest podpisanie z VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A. „Umowy o Przyłączenie”.

Wszelkie wątpliwości pojawiające się w trakcie projektowania wynikłe z braku możliwości poprowadzenia przyłącza z powodów formalnych lub technicznych zgodnie z treścią Warunków, należy zgłosić bezpośrednio do Działu Inżynierii Dystrybucji ul. J. Andrzejewskiej 5 (pok. 109 bud. E), e-mail: [inzynieriadystribucji.lodz@veolia.com](mailto:inzynieriadystribucji.lodz@veolia.com).

Integralną część Warunków Przyłączenia stanowią Tabele Temperatur określające temperaturę zasilania czynnika grzewczego dostarczanego do węzła cieplnego oraz temperaturę powrotu z węzła cieplnego jaka powinna zostać dotrzymana przez Odbiorcę. W nowo podłączanych obiektach obliczeniowa temperatura powrotu z instalacji wewnętrznej nie może wynosić więcej niż 50°C celem spełnienia wymogów zapisanych w Tabeli temperatur.

Po wykonaniu i uzgodnieniu projektu węzła przedstawiciel Wnioskodawcy winien niezwłocznie przekazać informację do właściwego Rejonu Eksploatacyjnego o konieczności zakupu licznika ciepła.

\*\* Zgodnie z wnioskiem Odbiorcy, poza sezonem grzewczym planowany jest pobór ciepła wielkości 150,0kW na cele wentylacji. Rodzaj automatyki oraz szczegółowe parametry pracy dla obiegu wentylacji (w tym wymagane temperatury oraz moce cieplne dostarczane do instalacji w okresach przejściowych) określić na podstawie ustaleń z Odbiorcą i potwierdzić w notatce załączonej do projektu węzła cieplnego.

## 10.9. VEOLIA- Warunki przyłączenia nr 4/25

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------|
| VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A.<br>Dział Inżynierii Dystrybucji<br>92-550 Łódź, ul. J. Andrzejewskiej 5                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ZAMIENNE NR 1 WARUNKI PRZYŁĄCZENIA<br>do sieci ciepłowniczej<br>Zastępują Zamienne Warunki Przyłączenia NR 152/24 z dnia 06.05.2024 r.<br>w zakresie przedmiotowego obiektu. |     | ISO-PO 03/2022/172/W<br>WPo<br>NR 4/25 |
| A Informacje dotyczące podłączanego obiektu                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| 1 Nazwa obiektu:                                                                                                                                                                                                                                                       | Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych – bud. C, D, E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| 2 Adres:                                                                                                                                                                                                                                                               | ul. Gdańska 127                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| 3 Wnioskodawca:                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| 4 Zapotrzebowanie mocy:                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| -Centralne ogrzewanie:                                                                                                                                                                                                                                                 | 610,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                              | kW  |                                        |
| -Ciepła woda użytkowa Q <sub>zest</sub> /Q <sub>max</sub> :                                                                                                                                                                                                            | 220,0/400,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                              | kW  |                                        |
| -Wentylacja:                                                                                                                                                                                                                                                           | 150,0**                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                              | kW  |                                        |
| -Technologia:                                                                                                                                                                                                                                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                              | kW  |                                        |
| Ogółem:                                                                                                                                                                                                                                                                | 980,0**                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                              | kW  |                                        |
| B Techniczne dane wyjściowe do projektowania                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| 1 Przyłącza:                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| a Czynnik grzewczy:                                                                                                                                                                                                                                                    | Woda gorąca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| b Parametry czynnika grzewczego:                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| -Ciśnienie zasilania w miejscu podłączenia:                                                                                                                                                                                                                            | 0,7161                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              | MPa |                                        |
| -Ciśnienie powrotu w miejscu podłączenia:                                                                                                                                                                                                                              | 0,5242                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              | MPa |                                        |
| -Maksymalne nieprzekraczalne ciśnienie zasilania:                                                                                                                                                                                                                      | 1,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                              | MPa |                                        |
| -Maksymalna nieprzekraczalna temperatura zasilania:                                                                                                                                                                                                                    | 120                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                              | °C  |                                        |
| Punkt podłączenia:                                                                                                                                                                                                                                                     | Istniejąca sieć ciepłownicza 2xDn100mm w pomieszczeniu węzła bud. A przy ul. Gdańskiej 127 (dok. arch. ZSC nr uzg. 139/24).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| d Zalecenia dodatkowe:                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>zaprojektować włączenie w istniejące rurociągi 2xDn100mm poprzez trójniki.</li><li>zaprojektować wewnętrzne przyłącze ciepłownicze o średnicy 2xDn100mm od punktu włączenia do pomieszczenia węzła podłączanego budynku i zakończyć zaślepienymi trójnikami w kierunku południowym. Dalej zaprojektować przyłącze o średnicy wynikającej z zapotrzebowania mocy cieplnej obiektu.</li><li>w dokumentacji technicznej przyręcza wykonać obliczenia wytrzymałościowe oraz hydrauliczne i określić rzeczywiste ciśnienie w węźle podłączanego budynku.</li><li>przyłącze projektować w technologii tradycyjnej w budynkach.</li><li>przebieg przyłącza oraz rozwiązania techn. podlegają uzgodnieniu z Veolia Energia Łódź S.A..</li><li>rurociągi prowadzone przez budynki projektować możliwie najkrótszą trasą poprzez pomieszczenia nieprzeznaczone na pobyt ludzi oraz dostępne dla służb eksploatacyjnych Veolia Energia Łódź S.A.</li><li>rozwiązania techniczne winny być zgodne z aktualnie obowiązującymi normami oraz wymaganiami do projektowania sieci ciepłowniczych dla łódzkiego systemu ciepłowniczego.</li></ul> |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| 2 Węzła cieplnego:                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| a Parametry czynnika grzewczego:                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| -Temperatury w sezonie grzewczym:                                                                                                                                                                                                                                      | 115 / t <sub>e</sub> z inst. ≤ 55°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                              | °C  |                                        |
| -Temperatury poza sezonem grzewczym:                                                                                                                                                                                                                                   | 65 / 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                              | °C  |                                        |
| *Temperatury zasilania i powrotu wody sieciowej przyjmować zgodnie z obowiązującą tabelą temperatur dla obszaru nr 10. Temperatury powrotu wody sieciowej dla poszczególnych obiegów są zależne od temperatury powrotu wody instalacyjnej jednak nie wyższe niż 55 °C. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| b Parametry obliczeniowe instalacji wewnętrznych:                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| - instalacja c.o.                                                                                                                                                                                                                                                      | 70 / 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                              | °C  |                                        |
| - instalacja wentylacji                                                                                                                                                                                                                                                | ZIMA 70 / 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | LATO 50 / 30                                                                                                                                                                 | °C  |                                        |
| c Całkowite obliczeniowe natężenie przepływu czynnika grzewczego dla w/w parametrów instalacji wewnętrznych:                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| - w trakcie sezonu grzewczego:                                                                                                                                                                                                                                         | 15,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                              | t/h |                                        |
| - poza sezonem grzewczym:                                                                                                                                                                                                                                              | 11,94                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                              | t/h |                                        |
| d Urządzenie regulujące natężenie przepływu nośnika ciepła:                                                                                                                                                                                                            | Zawory balansujące                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| e Miejsce zainstalowania urządzenia regulującego natężenie przepływu nośnika ciepła:                                                                                                                                                                                   | Na rurociągu zasilającym i powrotnym                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| f Miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego:                                                                                                                                                                                                             | Na rurociągu powrotnym                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| g Miejsce rozgraniczenia własności instalacji i urządzeń w węźle cieplnym między Dostawcą - Odbiorcą:                                                                                                                                                                  | Pierwsze zawory odcinające w węźle cieplnym. Veolia Energia Łódź S.A. dostarcza układ pomiarowy oraz wodomierz wody uzupełniającej. Zakres dostawy i własności urządzeń automatycznej regulacji – wg umowy przyłączeniowej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                              |     |                                        |
| h Miejsce rozgraniczenia eksploatacji instalacji i urządzeń w węźle cieplnym:                                                                                                                                                                                          | Wg ustaleń odrębnej umowy eksploatacyjnej podpisanej między Dostawcą a Odbiorcą ciepła.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                              |     |                                        |

-verte-



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| i Zalecenia dodatkowe:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                       |
| a) W węźle cieplnym projektować: <ul style="list-style-type: none"><li>wysokosprawne płytowe wymienniki ciepła</li><li>węzeł c.w.u. projektować w układzie równoległym – wymiennik jednostopniowy</li><li>ultradźwiękowy licznik ciepła z podłączeniem do układu telemetrycznego stosowanego w Veolia Energia Łódź S.A.</li><li>automatykę c.o. – pogodową, c.w.u. – temperaturową, wentylacji – pogodową lub temperaturową**</li><li>napełnianie zładu inst. wewn. c.o. i wentylacji projektować z sieci wody powrotnej z pomiarem ilości pobranej wody (nie dotyczy instalacji wykonanej z elementami z aluminium oraz instalacji w układzie z glikolem).</li><li>dwie zawory balansujące (zawór różnicy ciśnień zamontowany jest w komorze K-275)</li><li>przetworniki ciśnień na progu wysokiej strony węzła - podłączone do układu telemetrycznego</li></ul> |                                                                                                       |
| b) Dobór urządzeń w węźle cieplnym winien zapewniać otrzymywanie parametrów pracy węzła zgodnych z tabelą regulacyjną, która stanowi załącznik do umowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                       |
| c) Rozwiązania techniczne winny być zgodne z aktualnie obowiązującymi „Wytycznymi doboru i stosowania urządzeń oraz układów automatycznej regulacji węzłów ciepłych w łódzkim systemie ciepłowniczym”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                       |
| d) Dokumentacja węzła podlega uzgodnieniu w Veolia Energia Łódź S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                       |
| e) Odpis niniejszych warunków techn. zasilania należy załączyć do projektu przedstawionego do uzgodnienia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                       |
| f) Instalacje wewnętrzne winny być zaprojektowane zgodnie z wytycznymi COBRTI „INSTAL”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                       |
| g) Urządzenia węzła należy dobrać dla mocy i parametrów określonych w niniejszym warunkach oraz pozostałych danych technicznych instalacji wewnętrznych, potwierdzonych przez Przedstawiciela Wnioskodawcy i Projektanta w formie notatki załączonej do projektu węzła przedłożonego do uzgodnienia w Veolia Energia Łódź S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                       |
| h) Całość robót związanych z realizacją węzła cieplnego finansuje Odbiorca ciepła.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |
| C Termin rozpoczęcia dostawy ciepła:<br>(zgodnie z wnioskiem o przyłączenie)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2027 r.<br>(rok)                                                                                      |
| D Integralną część niniejszych Warunków Przyłączenia stanowią:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | - Tabele regulacyjne<br>- Umowa o Przyłączenie                                                        |
| E Termin ważności Warunków Przyłączenia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 09.01.2027 r.<br>(dzień, miesiąc, rok)                                                                |
| F Podpisy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                       |
| 1 Veolia Energia Łódź S.A.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                       |
| 2 Opracował:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Zatwierdził:                                                                                          |
| <div>Dział Inżynierii Dystrybucji</div> <div>Upoważniony do wystawiania Warunków Przyłączenia</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <div>Dział Inżynierii Dystrybucji</div> <div>Upoważniony do zatwierdzania Warunków Przyłączenia</div> |
| G Data wystawienia Warunków Przyłączenia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 09.01.2025 r.<br>(dzień, miesiąc, rok)                                                                |

#### Uwaga:

Po otrzymaniu niniejszych „Warunków Przyłączenia”, w celu uruchomienia zadania inwestycyjnego należy niezwłocznie nawiązać kontakt z Zespołem ds. Przyłączania Nowych Klientów Veolia Energy Contracting Poland Sp. z o.o. zgodnie z zasadami opisanymi na stronie internetowej: <https://energiadlalodz.pl/przylaczenie-do-sci>. Warunkiem uzgodnienia w Veolia dokumentacji projektowej i realizacji przyłączenia przedmiotowego obiektu do sieci ciepłowniczej jest podpisanie z VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A. „Umowy o Przyłączenie”.

Wszelkie wątpliwości pojawiające się w trakcie projektowania wynikłe z braku możliwości poprowadzenia przyłącza z powodów formalnych lub technicznych zgodnie z treścią Warunków, należy zgłosić bezpośrednio do Działu Inżynierii Dystrybucji ul. J. Andrzejewskiej 5 (pok. 109 bud. E), e-mail: [inzynieriadystribucji.lodz@veolia.com](mailto:inzynieriadystribucji.lodz@veolia.com).

Integralną część Warunków Przyłączenia stanowią Tabele Temperatur określające temperaturę zasilania czynnika grzewczego dostarczanego do węzła cieplnego oraz temperaturę powrotu z węzła cieplnego jaka powinna zostać utrzymana przez Odbiorcę. W nowo podłączanych obiektach obliczeniowa temperatura powrotu z instalacji wewnętrznej nie może wynosić więcej niż 50°C celem spełnienia wymogów zapisanych w Tabeli temperatur.

Po wykonaniu i uzgodnieniu projektu węzła przedstawiciel Wnioskodawcy winien niezwłocznie przekazać informację do właściwego Rejonu Eksploatacyjnego o konieczności zakupu licznika ciepła.

\*\* Zgodnie z wnioskiem Odbiorcy, poza sezonem grzewczym planowany jest pobór ciepła wielkości 150,0kW na cele wentylacji. Rodzaj automatyki oraz szczegółowe parametry pracy dla obiegu wentylacji (w tym wymagane temperatury oraz moce cieplne dostarczane do instalacji w okresach przejściowych) określić na podstawie ustaleń z Odbiorcą i potwierdzić w notatce załączonej do projektu węzła cieplnego.

## 10.10. PGE- Oświadczenie o zapewnieniu dostaw nr 24-D7/WZD/00585/PGED1140195KW24



PGE Dystrybucja S.A.  
Oddział Łódź  
Rejon Energetyczny Łódź

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

Załącznik nr 3  
Wz. (15.05.2023)

19. 11. 2024

Łódź, 19-11-2024 r.

24-D7/WZD/00585/ PGED1140195KW24



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

**Nazwa obiektu:** Zespół budynków mieszkalnych z usługami.

**Lokalizacja:** Łódź, ul. Stefana Żeromskiego 94A, nr działki: frag. 256/33.

**Moc przyłączeniowa:** 800 kW.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 14-11-2024 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 zasilającej średniego napięcia,
- stacji transformatorowej SN/nN,
- linii zasilającej niskiego napięcia,
- przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia,

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

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

Rejon Energetyczny Łódź

podpis, pieczęćka

Wykonano w 2 egzemplarzach

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

PGE DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE, 20-340 LUBLIN, UL. GARBARSKA 21A, WPISANA DO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONEGO PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE 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, KONTA BANKOWE: BANK PEKAO S.A. O/WARSZAWA, AL. JERUZOLIMSKIE 2, 00-400 WARSZAWA, NR.40 1240 6016 1111 0010 2859 5194, [www.pgedystrybucja.pl](http://www.pgedystrybucja.pl)



## 10.11. PGE- Oświadczenie o zapewnieniu dostaw nr 25-D7/WZD/00001/JW.



PGE Dystrybucja S.A.  
Oddział Łódź  
Rejon Energetyczny Łódź

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

Załącznik nr 3  
z dnia 15.05.2023 r.

Łódź, 02-01-2025 r.  
25-D7/WZD/00001/JW

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

**Nazwa obiektu:** zespół budynków mieszkalnych z usługami.

**Lokalizacja:** miejscowość Łódź-Polesie, ul. Gdańska 129, nr działki: 256/33, 256/25, 256/24.

**Moc przyłączeniowa:** 600 kW.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 02-01-2025 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej **informujemy**, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu niżej wymienionych wymagań:

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

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

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

podpis, pieczęć

Wykonano w 2 egzemplarzach

1. Egzemplarz nr 1 – adresat

2. Egzemplarz nr 2 – a/a RP

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

## 10.12. Oświadczenie Wydziału Edukacji nr DEP-Ed.I.0124.19.2025



URZĄD MIASTA ŁODZI

Łódź, dnia 05 września 2025 r.  
DEP-Ed.I.0124.19.2025

Pełnomocnik

Na podstawie art. 217 § 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 19 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 195), w związku z § 2 ust. 1 pkt 2 Uchwały Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. z późn. zm. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5644, z późn. zm.) zaświadczam, że inwestycja mieszkaniowa w Łodzi (działki nr 256/33, 256/25, 256/35 obręb P-20) znajduje się w odległości nie większej niż 1000 m od Szkoły Podstawowej nr 160 w Łodzi przy ul. Andrzeja Struga 24a, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi  
Zastępca Dyrektora Wydziału Edukacji

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



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

Urząd Miasta Łodzi  
Departament Pracy, Edukacji i Kultury  
Wydział Edukacji

ul. Krzemieniecka 2b  
94-030 Łódź

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

[www.uml.lodz.pl](http://www.uml.lodz.pl)  
e-mail: [edukacja@uml.lodz.pl](mailto:edukacja@uml.lodz.pl)

Łódź, 5.09.2025

Licencja nr ZDT.ZOPG.4133.5931.2025\_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 <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Arkusze mapy zasadniczej w postaci drukowanej                      | P.1061.2014.7                                                              | 2025-09-05           | P-20, Dz.: 171/1, 172/7, 173/12, 176/4, 185/1, 185/2, 186/1, 187/1, 188/7, 189/1, 189/6, 189/11, 189/12, 189/13, 251/1, 252/5, 252/6, 253/3, 253/7, 253/8, 255, 256/11, 256/14, 256/15, 256/16, 256/18, 256/20, 256/21, 256/22, 256/23, 256/25, 256/26, 256/29, 256/30, 256/33, 256/34, 256/35, 256/36, 257/3, 257/4, 257/5, 265/12, 265/14, 265/25, 265/27, 268/8, 270/7 |

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 kartograficznego<sup>2</sup> 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.  
Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁODZI

POUCZENIE

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

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



WOJEWÓDZKI URZĄD  
OCHRONY ZABYTKÓW W ŁODZI  
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99  
tel.: (+48) 42 635 80 00, fax: (+48) 42 630 17 83  
Regon 004343702, NIP 725-14-04-997

29-01-2024 r.

WUOZ-ZN.5183.627.2023.TK

W odpowiedzi na pismo BBA/11/06/2023 z dn. 06.06.2023 r., a także w związku z pismem znak POE.5111.13.2023.EJ z dn. 25.10.2023 r. Narodowego Instytutu Dziedzictwa w odniesieniu do nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Gdańskiej 127/ Żeromskiego 94, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków przedstawia swoje stanowisko.

Na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest budynek – hala szedowa będąca częścią dawnych zakładów mechanicznych fabryki tlenu F. Wagnera i S-ki. Ujęta jest ona w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi (zarządzenia nr 772/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 6 kwietnia 2023 r.) Przedmiotowa nieruchomość podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z art. 7, pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022 poz. 840 t.j.) w związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr VI/213/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.).

Wnioskodawca wnosi o wydanie opinii dla inwestycji polegającej na wykonaniu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie dz. ew. nr 189/6, 189/13, 256/10 w obr. P-20 w związku z zapisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 t.j. ze zm.).

W toku postępowania tut. organ wystąpił do Narodowego Instytutu Dziedzictwa w sprawie wyrażenia opinii dla wskazanej inwestycji. Zgodnie z uzyskaną opinią, obiekt będący przedmiotem wniosku jest to: obiekt kubaturowy który został objęty ochroną konserwatorską w celu zachowania i eksponowania cech historycznych zabytku. W ocenie NID proponowane rozwiązania projektowe w sposób selektywny traktują cały system konstrukcyjny obiektu powodując, że staje się ona dekoracją, nie odzwierciedlając prawdy historycznej o istniejącym tu zespole przemysłowym. Opinia NID wskazuje, że zupełna likwidacja zabudowań fabryki jest niedopuszczalna. W pierwszej kolejności należy rozważyć włączenie części substancji zabytkowego obiektu (np. murów obwodowych, żeliwnych słupów, wieży, fragmentu dachu szedowego) w nową zabudowę tak aby stanowiły one świadectwo istniejącej niegdyś w tym miejscu fabryki. Ostateczne stanowisko NID zawarte w podsumowaniu opinii wskazuje, że „*należy zamiast projektowania ażurowych konstrukcji z wykorzystaniem oryginalnych elementów, podjąć renowację istniejącego obiektu zgodnie z praktyką konserwatorską, zachowując wszelkie oryginalne elementy, a odwarzając jedynie te, których techniczna jakość nie pozwala na dalsze użytkowanie*”.

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków zgadza się z tezami zawartymi w opinii NID i również stoi na stanowisku, że planowana inwestycja opierająca się o zapis ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie powinna być pretekstem do realizacji inwestycji zmierzającej do zatarcia autentyczności obiektu i jego formy świadczącej o minionym dziedzictwie przemysłowym.

Jak wskazują zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi istnieje szczególnie pilna konieczność ochrony obiektów poprzemysłowych typu szedowego.



Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi  
ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź, tel.: 42 631 78 92, fax: 42 630 17 83  
e-mail: [biuro@wuozy-lodz.pl](mailto:biuro@wuozy-lodz.pl)  
<http://www.wuozy-lodz.pl>

Administratorem danych osobowych jest Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie [www.wuozy-lodz.pl](http://www.wuozy-lodz.pl) lub pod numerem telefonu: 42 631 78 92.

Strona 1 z 2

Jednocześnie należy uwzględnić rekomendację zawartą m.in. w Międzynarodowej Karcie Ochrony Miast Historycznych, gdzie wskazano konieczność uwzględnienia w działaniach konserwatorskich aspekt rozwoju miast. Na uwagę również należy mieć wytyczne UNESCO, w myśl których jako pierwsze i najważniejsze zadanie znajduje ochrona dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazów kulturowych, a w następnej kolejności gospodarowanie nimi oraz i planowanie.

Po dokonaniu analizy zgromadzonych materiałów Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że sama planowana inwestycja obejmująca budowę budynków o funkcji mieszkaniowej we wskazanej formie nie jest sprzeczna z interesem tut. organu w zakresie ochrony konserwatorskiej. Wątpliwość tutejszego organu budzi jedynie wysokość planowanej zabudowy, która w ocenie ŁWKZ przekracza dopuszczalne wysokości zabudowy opisane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: SUIKZP) miasta Łodzi. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków wstępnie opiniuje pozytywnie zamiar realizacji inwestycji pod warunkiem zachowania zgodności wysokości zabudowy do zapisów SUIKZP.

Duże wątpliwości tutejszego organu budzi natomiast sposób zagospodarowania istniejącej hali szedowej. W przedstawionej koncepcji proponowano włączenie istniejącej struktury (głównie ściany południowej) i wykonanie ażurowej konstrukcji nawiązującej się do formy dachu szedowego. Przewidziano w dużym zakresie rekonstrukcję istniejących, autentycznych fragmentów obiektu. Zaproponowano rozbiórkę obiektu w dużym zakresie. Mając to na uwadze Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków opiniuje negatywnie wskazane rozwiązania. W odniesieniu do budynku dawnej hali szedowej należy podejmować działania adaptacyjne obejmujące m.in.

1. Zachowanie południowej ściany budynku wraz z pełną szerokością przęsła dachu szedowego i poddanie go pracom konserwatorskim;
2. Zachowanie, konserwacja i powtórne wykorzystanie słupów konstrukcyjnych w ich pierwotnym położeniu;
3. Rekonstrukcja północnej i zachodniej ściany budynku w jej historycznym położeniu z możliwością wykorzystania współczesnych technik budowlanych oraz materiałów, które korespondowałyby ze stylistyką historycznego obiektu;
4. Dopuszcza się realizację nadbudowy w części zachodniej obiektu, zakres nadbudowy do uzgodnienia z tut. organem;
5. Konserwacja istniejącego dachu lub odtworzenie konstrukcji dachu szedowego (więźby oraz pokrycia) historycznego obiektu na poziomie min. 2/3. Jednocześnie dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych materiałów w pokryciu dachowym (np. przeziernie) na max 1/3 dachu;
6. Uczynienie w sposób kubaturowy lub ewentualnie materiałowy historycznego zasięgu hali szedowej;
7. Zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy hali na poziomie min. 2/3.

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków

Otrzymują:



Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi  
ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź, tel.: 42 631 78 92, fax: 42 630 17 83  
e-mail: [biuro@wuozy-lodz.pl](mailto:biuro@wuozy-lodz.pl)  
<http://www.wuozy-lodz.pl>

Administratorem danych osobowych jest Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie [www.wuozy-lodz.pl](http://www.wuozy-lodz.pl) lub pod numerem telefonu: 42 631 78 92.

Strona 2 z 2

10.16. Wniosek o opinię z dn. 17.07.2024 r.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

|                         |                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Identyfikator dokumentu | 21013.154008.278074                                                  |
| Nazwa dokumentu         | opinia - Łódź, dz. 256_10, 189_6, 189_13.pdf                         |
| Tytuł dokumentu         | opinia - Łódź, dz. 256_10, 189_6, 189_13                             |
| Sygnatura dokumentu     | WUOZ-ZN.5183.627.2023                                                |
| Data dokumentu          | 29.01.2024                                                           |
| Skrót dokumentu         | 85C05D86EAAAB528E9C423DD7A522777B7580770                             |
| Wersja dokumentu        | 1.6                                                                  |
| Data podpisu            | 29.01.2024 10:20:19                                                  |
| Podpisane przez         | Aleksandra Urszula Stępień Łódzki Wojewódzki<br>Konservator Zabytków |
| Rodzaj certyfikatu      | Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego                     |

EZD-3.114.1.1

Data wydruku: 29.01.2024  
Autor wydruku: Kroc Tomasz (Inspektor)



Łódzki Wojewódzki Konservator Zabytków  
Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków  
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99

Wnioskodawca:

Pełnomocnik Wnioskodawcy:

Wniosek o wydanie opinii konserwatorskiej dotyczącej projektu zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nieuciążliwymi lokalami usługowymi obejmującej budynek hali szedowej przy u. Żeromskiego 94 w Łodzi.

Określenie obszaru chronionego:

Teren realizacji zamierzenia budowlanego zlokalizowany jest między ul. Żeromskiego i ul. Gdańską w Łodzi na działkach gruntu: 256/33; 256/34 (obie działki powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki 256/10); 189/6; 189/13, obręb P-20 i znajduje się w obszarze strefy „C” ochrony konserwatorskiej obejmującej elementy rozplanowania oraz zabytków.

Określenie przedmiotu wnioskowanej opinii:



Przedmiotem opinii konserwatorskiej jest projekt urbanistyczny zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nieuciążliwymi lokalami usługowymi z projektem koncepcyjnym częściowej renowacji, częściowej rekonstrukcji i częściowej adaptacji wpisanego do gminnej ewidencji zabytków budynku zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego 94 w Łodzi, oznaczonego symbolem E.10.04 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej. Nawiązując do ujętych w piśmie WUOZ-ZN.5183.627.2023.TK z dn.: 29-01-2024 r. zalecanych działań adaptacyjnych (wyróżnione kolorem niebieskim i kursywą) proponuje się wyspecyfikowane poniżej cytowanego punktu rozwiązania projektowe:

*1. Zachowanie południowej ściany budynku wraz z pełną szerokością przęsła dachu szedowego i poddanie go pracom konserwatorskim;*

Zachowano południową ścianę budynku wraz z pełną szerokością przęsła dachu szedowego. W części zachodniej zdecydowano odstąpić strukturę zadaszenia dla zapewnienia dostępu światła dziennego i lepszej ekspozycji elementów składowych konstrukcji. Przewiduje się wykonanie prac konserwatorskich dla każdego elementu, w tym struktury budowlanej ściany południowej z wieżą. W oparciu o przedstawione we wcześniejszej korespondencji opracowanie pt.: „**Badania architektoniczne hali produkcyjnej dawnych zakładów mechanicznych fabryki tlenu Franciszka Wagnera i S-ki**” z czerwca 2023 r. postanowiono rozszerzyć zakres rekonstrukcji ściany w kierunku zachodnim zgodnie z załączonymi rysunkami.

*2. Zachowanie, konserwacja i powtórne wykorzystanie słupów konstrukcyjnych w ich pierwotnym położeniu;*

Projektowane rozwiązanie uwzględnia zachowanie, konserwację i powtórne wykorzystanie słupów konstrukcyjnych w ich pierwotnym położeniu. Na podstawie ekspertyzy konstrukcyjnej oraz w/w badań architektonicznych, ze względu na konieczność zapewnienia m. in. nośności odtworzonej konstrukcji wskazuje się jako możliwe do odzyskania poprzez demontaż, poddanie pracom konserwatorskim i ponowny montaż w oryginalnym położeniu ok 50 % słupów konstrukcyjnych.

*3. Rekonstrukcja północnej i zachodniej ściany budynku w jej historycznym położeniu z możliwością wykorzystania współczesnych technik budowlanych oraz materiałów, które korespondowałyby ze stylizacją historycznego obiektu;*

Zaprojektowano częściowe odtworzenie ściany północnej przy zachowaniu zasady kontynuacji obrysu hali w kierunku zachodnim poprzez wyróżnienie posadzki drogowej i wykonanie w niej mosiężnego napisu z użyciem oryginalnej czcionki logotypu zakładu – „Franciszek Wagner i S-ka 1878”. Ze względu na brak oryginalnej ściany zachodniej oraz na brak informacji o jej historycznym położeniu i kształcie zdecydowano się na pozostawienie w widocznej postaci przekroju struktury nośnej przekrycia, podobnie jak ma to miejsce po stronie wschodniej.

*4. Dopuszcza się realizację nadbudowy w części zachodniej obiektu, zakres nadbudowy do uzgodnienia z tut. organem;*

Na rysunkach przedstawiono zakres nadbudowy od strony zachodniej obiektu.

*5. Konserwacja istniejącego dachu lub odtworzenie konstrukcji dachu szedowego (więźby oraz pokrycia) historycznego obiektu na poziomie min. 2/3. Jednocześnie dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych materiałów w pokryciu dachowym (np. przeziernie) na max 1/3 dachu;*

Ze względu na celową dla projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych kontynuację linii zabudowy wyznaczonych przez budynki sąsiednie (TOM-TOM i AGRAF) oraz w obliczu wskazanej w pkt. 2 możliwości poddania konserwacji ok. 50% słupów konstrukcyjnych, zdecydowano się na zachowanie dystansu równego długości jednego przęsła do obrysu zakresu odtworzenia struktury hali szedowej. W obliczu braku danych dot. oryginalnej konstrukcji przewiduje się wykonanie od nowa elementów konstrukcyjnych więźby dachowej w nawiązaniu do nielicznych zachowanych elementów zadaszenia wykonanego w latach pięćdziesiątych po pożarze. W wyniku powyższych założeń odtworzeniu poddane ok. 50 % powierzchni więźby dachowej względem powierzchni obrysu hali. Z racji sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej uznano za uzasadnione wykorzystanie powierzchni hali jako terenu rekreacji dla mieszkańców, z dużą ilością zieleni, z placem zabaw dla dzieci. Zaprojektowano obwodowe wykonanie pokrycia dachowego z zachowaniem czytelnego układu szkieletu konstrukcyjnego w środku. W bezpośrednim sąsiedztwie wieży zaprojektowano osłonięte od czynników atmosferycznych za pośrednictwem szklanej kurtyny pomieszczenie z ekspozycją dotyczącą budynku hali szedowej, gdzie przewiduje się zgromadzenie artefaktów odzyskanych w trakcie prac konserwatorskich, wystawę obejmującą rys historyczny, archiwalne ryciny, fotografie etc.

*6. Uczytelnienie w sposób kubaturowy lub ewentualnie materiałowy historycznego zasięgu hali szedowej;*

Jak wspomniano w pkt. 3 założono w projekcie kontynuację obrysu hali poprzez wyróżnienie w posadzce drogowej.

*7. Zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy hali na poziomie min. 2/3.*

Jak wykazano na rysunkach i opisano w pkt. 5 realna możliwa do odtworzenia powierzchnia zabudowy hali kształtuje się na poziomie ponad 50% (ok. 1000 m<sup>2</sup>). Cała powierzchnia nieobjęta wyburzeniem wynosi ok. 1900 m<sup>2</sup>.

#### CZĘŚĆ RYSUNKOWA





Strona 4 z 8



Strona 5 z 8





Strona 6 z 8

Strona 7 z 8





Projektant:

Podpisano podpisem  
elektronicznym

Załącznik Nr 1 – potwierdzenie opłaty za pełnomocnictwo PKO\_TRANS\_DETAILS\_20240702\_133858.pdf

Strona 8 z 8

## 10.17. Pismo nr WUOZ-ZN.5183.627.2023.TK

WOJEWÓDZKI URZĄD  
OCHRONY ZABYTKÓW W ŁODZI  
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99  
tel.: (+48) 42 635 80 00, fax: (+48) 42 630 17 83  
Regon 004343702, NIP 725-14-04-997

Łódź, 26-07-2024 r.

WUOZ-ZN.5183.627.2023.TK

W odpowiedzi na wniosek z dn. 02.07.2024 r., uzupełniony w dn. 17.07.2024 r. dotyczący wydania opinii konserwatorskiej w zakresie projektu zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nieuciążliwymi lokalami usługowymi obejmującej budynek hali szedowej przy ul. Zeromskiego 94 w Łodzi, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków przedstawia swoje stanowisko.

Na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest budynek – hala szedowa będąca częścią dawnych zakładów mechanicznych fabryki tlenu F. Wagnera i S-ki. Ujęta jest ona w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi (zarządzenia nr 772/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 6 kwietnia 2023 r.) Przedmiotowa nieruchomość podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z art. 7, pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022 poz. 840 t.j.) w związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr VI/213/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.).

W odniesieniu do budynku dawnej hali szedowej tutejszy organ pismem WUOZ-ZN.5183.627.2023.TK z dn. 29.01.2024 r. przedstawił wytyczne konserwatorskie obejmujące m.in.

1. Zachowanie południowej ściany budynku wraz z pełną szerokością przęsła dachu szedowego i poddanie go pracom konserwatorskim;
2. Zachowanie, konserwacja i powtórne wykorzystanie słupów konstrukcyjnych w ich pierwotnym położeniu;
3. Rekonstrukcja północnej i zachodniej ściany budynku w jej historycznym położeniu z możliwością wykorzystania współczesnych technik budowlanych oraz materiałów, które korespondowałyby ze stylistyką historycznego obiektu;
4. Dopuszcza się realizację nadbudowy w części zachodniej obiektu, zakres nadbudowy do uzgodnienia z tut. organem;
5. Konserwacja istniejącego dachu lub odtworzenie konstrukcji dachu szedowego (więźby oraz pokrycia) historycznego obiektu na poziomie min. 2/3. Jednocześnie dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych materiałów w pokryciu dachowym (np. przezieme) na max 1/3 dachu;
6. Uczytelnienie w sposób kubaturowy lub ewentualnie materiałowy historycznego zasięgu hali szedowej;
7. Zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy hali na poziomie min. 2/3.

Wnioskodawca w obecnej sprawie przedstawił koncepcję oraz wyjaśnienia odnoszące się do przedstawionych wytycznych. Wyjaśnienia i argumentacja opisana w załączonym piśmie wydaje się być logiczna i spójna. Mając na uwadze troskę o zachowanie wartości zabytkowych obiektu z jednoczesnym uwzględnieniem jego stanu zachowania w ocenie tut. organu zaproponowane rozwiązania projektowe pozwalają na zachowanie czytelnego świadectwa o obiekcie zabytkowym w tym m.in. jego skali i



Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi  
ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź, tel.: 42 631 78 92, fax: 42 630 17 83  
e-mail: sekretariat@wuoz-lodz.pl  
<https://www.wuoz-lodz.pl>

Administratorem danych osobowych jest Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie [www.wuoz.lodz.pl](http://www.wuoz.lodz.pl) lub pod numerem telefonu: 42 631 78 92.

Strona 1 z 2



przestrzennego zasięgu. Projekt zakłada częściową rozbiórkę budynku, jednakże jego najbardziej wartościowe części (elewacja południowa oraz konstrukcja hali) zostają zachowana i zaadaptowane. Dodatkowo przewidziano „odtworzenie” północnej elewacji budynku. Działania te ocenić należy pozytywnie mając na względzie zachowanie i utrwalenie dziedzictwa przemysłowego Łodzi.

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków wstępnie opiniuje pozytywnie przewidziane rozwiązania projektowe. Ostateczne stanowisko tutejszy organ przedstawi po przedłożeniu projektu budowlanego lub wykonawczego. W projekcie należy zwrócić szczególną uwagę na istniejącą konstrukcję dachu hali szedowej, którą należy dokładnie zinventaryzować i dążyć do wiernego odtworzenia. Jednocześnie tutejszy organ przyjmuje sposób opracowania elewacji północnej hali szedowej za roboczy, który wymaga uszczegółowienia w oparciu o kwerendę materiałów archiwalnych. Rozważyć również należy ukazanie na posadzce od strony wschodniej zasięgu historycznej hali oraz symowania słupów.

Z upoważnienia Łódzkiego Wojewódzkiego  
Konserwatora Zabytków

Otrzymują:

Sj  
Z



Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi  
ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź, tel. 42 631 78 92, fax. 42 630 17 83  
e-mail: sekretariat@wuoz.lodz.pl  
<https://www.wuoz.lodz.pl>

Administratorem danych osobowych jest Łódzki Wojewódzki  
Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji  
czynności urzędowych. Mamy prawo do dostępu, sprostowania,  
ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz  
na stronie www.WUOZ.ŁÓDŹ  
lub pod numerem telefonu: 42 631 78 92

Strona 2 z 2

## 10.18. Badania architektoniczne hali poprodukcyjnej d. zakładów mechanicznych i fabryki tlenu Franciszka Wagnera i S-ki

HALA POPRODUKCYJNA  
WRAZ Z BUDYNKAMI BEZPOŚREDNIO DO NIEJ PRZYLEGAJĄCYMI  
ZLOKALIZOWANYMI W ŁODZI  
PRZY UL. GDAŃSKIEJ 127

BADANIA ARCHITEKTONICZNE  
HALI POPRODUKCYJNEJ  
D. ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH I FABRYKI TLENU  
FRANCISZKA WAGNERA I S-KI

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Adres inwestycji:  | Łódź, ul. Gdańska 127<br>działki nr: 256/10, 189/13, 189/6 w obrębie P-20 |
| Inwestor:          |                                                                           |
| Autor opracowania: |                                                                           |
| Współpraca:        |                                                                           |
| Współpraca:        |                                                                           |
| Współpraca:        |                                                                           |
| Data:              | Czerwiec 2023r.                                                           |



## BADANIA ARCHITEKTONICZNE HALI POPRODUKCYJNEJ D. ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH I FABRYKI TLENU FRANCISZKA WAGNERA I S-KI

### 1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES BADAŃ ARCHITEKTONICZNYCH

Przedmiotem opracowania jest dokumentacja z badań architektonicznych przeprowadzonych w kompleksie budynków d. Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tlenu Franciszka Wagnera i S-ki przy ul. Żeromskiego 94 (Gdańskiej 88) w Łodzi.

Na terenie zakładu, w ramach *Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* czyli tzw. *specustawy mieszkaniowej*, planowane jest wzniesienie osiedla mieszkaniowego. Inwestycja w zasadniczy sposób wpłynie na zmianę układu przestrzennego tego fragmentu miasta, który chroniony jest w swej części, z racji umieszczenia w gminnej ewidencji zabytków części historycznej szedowej hali przemysłowej. Liczne zmiany budowlane, których na przestrzeni dziesięcioleci funkcjonowania dokonano na terenie zakładu i związane z tym prace adaptacyjne, prowadzone zarówno w okresie przed- jak i - głównie - powojennym zmieniły wygląd elewacji obiektu i jego wnętrza. Wiązało się to ze zmianą profilu produkcji zakładu i podyktowane było chęcią usprawnienia procesu produkcyjnego i poprawy funkcjonalności pomieszczeń. Poważny wpływ na ustalenie priorytetów badań oraz ich przebieg ma stan techniczny obiektu, który w odniesieniu do dużej części obiektu można określić jako katastrofalny. Spowodowane to zostało głównie faktem zaprzestania działalności zakładu jeszcze w początkach lat 90. XX wieku i brakiem działań związanych z bieżącą konserwacją obiektów. W nieużytkowanej zabytkowej hali, głównie w okresie zimowym, zalegający śnieg i utrzymujący przez długi okres czasu stan zawilgocenia konstrukcji dachu szedowego spowodował zniszczenie znacznych fragmentów dachu. Przekształcenia części zachodniej oraz powyższe zniszczenia prawdopodobnie stały się powodem, iż ochroną konserwatorską w postaci umieszczenia w ewidencji zabytków objęto jedynie część budynku (BMKZ Łódź). Zakres ochrony ograniczono do nieco ponad siedmiu z dwunastu przęseł sześciokątowej hali, wytyczając zachodni przebudowany w okresie powojennym fragment adoptowany na funkcję magazynowo-biurową i prawie cztery przęśta produkcyjne od strony wschodniej. Należy wspomnieć, że w tej części budynku ustalenie granicy ochrony nie jest zrozumiałe, gdyż linia ta nie ma odzwierciedlenia w jakichś szczególnie widocznych anomaliach obecnej hali. W trakcie gromadzenia materiałów do niniejszego opracowania nie natrafiono, niestety, na dokumenty uzasadniające takie rozstrzygnięcie. Możliwe jest, że zakres ten ustalono w wyniku analizy planu archiwalnego, w którym hala posiadała, odmienne od dzisiejszych, proporcje bardziej zbliżone do kwadratu i na terenie nieruchomości usytuowana była bardziej centralnie. Problem z takim postawieniem sprawy kwi jednakże w tym- o czym będzie mowa w dalszej części opracowania- że w planie tym występuje tak duża liczba ilości niezgodności z dzi-

ślejszym stanem faktycznym, że należy wątpić, iż plan ten został kiedykolwiek zrealizowany.

Celem opracowania jest nakreślenie historii budowlanej obiektu, ze wskazaniem formy pierwotnej oraz jego wtórnymi przekształceniami, a także wskazanie wartościowych elementów i detali pierwotnego układu konstrukcyjnego oraz historycznego wyposażenia technologicznego zakładu możliwych do wykorzystania w przyszłych adaptacjach. Ponadto W opracowaniu zostanie podjęta próba wskazanie zakresu możliwych przekształceń obiektu, optymalnych zarówno z punktu widzenia konserwatorskiego, przy jednoczesnym poszanowaniu wartości historycznych i autentyzmu obiektu, jak i poprawy jego estetyki. Poza wykonaniem rozwarstwień chronologicznych obiektu i ustaleniem etapów budowy, i znaczących przekształceń, badania zawierają również wytyczne konserwatorskie oraz wskazania do ewentualnych dalszych obserwacji i badań, głównie na etapie realizacji.

### 2. METODA I ZAKRES BADAŃ

Opracowanie zostało podjęte w związku z pracami projektowymi i remontowymi, które zostaną przeprowadzone na terenie zakładu i wiązały się będą z adaptacją pozostałości historycznych obiektów: fragmentów hali szedowej, dla nowej, nieprodukcyjnej funkcji kompleksu. Planuje się, iż będą one stanowiły elementy przyszłego zagospodarowania terenu, w tym dostępnego publicznie dziedzińca umieszczonego na osi przejścia między Aleją Kościuszki (pasaż Anny Rynkowskiej), a ulicą Żeromskiego postulowanego w miejskich opracowaniach planistycznych.

Badania terenowe rozpoczęto w marcu 2023 r. i trwały one do końca maja tegoż roku. Przeprowadzono je w trakcie sześciu jednodniowych pobyków grupy badawczej na obiekcie. W zamierzeniu badania miały być ograniczone jedynie do historycznego budynku hali, jednakże obserwacjami objęto także przyległe, wtórne budynki, w kontekście ich relacji z badanym obiektem.

W zamierzeniu niniejsze badania mają charakter poszerzonych sondażowych. Dostępność zdecydowanej większości węzłów w obiekcie, na fragmentach, rozszerzyła je do zakresu pełnych badań terenowych. Z uwagi na pokrycie ścian tynkami prace badawcze wiązały się z koniecznością wykonania odkrywek niszczących (skucia tynków). Już ze wstępnych obserwacji wynikało, iż wyprawy tynkarskie zostały położone na ściany jako wtórne warstwy. Spostrzeżenie to potwierdziły również wykonane wcześniej badania konserwatorskie na obecność polichromii (monochromii) autorstwa mgr szt. Mariusza Kurmana. Wykonane odkrywki stanowiły podstawowy materiał zmierzający do wyjaśnienia rozwarstwień obiektu istotnych z punktu widzenia określenia pierwotnej formy obiektu oraz jego późniejszych adaptacji. Wstępny program badań został nakreślony w oparciu o analizę dostępnych materiałów archiwalnych, a także



rysunków inwentaryzacyjnych obiektu. Eksplorację w dość znacznym stopniu utrudniało zagrożenie wynikające z katastrofalnego stanu obiektu, zarwanych stropów z włączoną konstrukcją i poszyciem, a także niedostępność pierwotnej warstwy lica ścian w wielu miejscach i pomieszczeniach z okresu powojennych przekształceń zakładu, pełniących np. funkcje sanitariatów, gdzie dostęp do ścian stał się utrudniony przez fakt obłożenia płytkami ceramicznymi. Dostępność ograniczały także grube, mocne tynki cementowe, w trakcie skuwania których niszczone znaczne fragmenty badanych ścian, co uniemożliwiało prawidłową obserwację węzłów. W tych przypadkach wnioski badawcze wyciągnięto na podstawie porównawczych analiz dokumentacji projektowej z roku 1952 z zachowanymi oryginalną południową ścianą obiektu. Ze względów bezpieczeństwa oraz zagruzowania fragmentu piwnic ograniczona była także możliwość obserwacji wieży wodnej przy południowej ścianie budynku, a także wschodniego fragmentu elewacji południowej, w przypadku którego przeszkodą było porastanie przestrzeni przy budynku przez gęstą roślinność. W związku z powyższym planowany zakres badań uległ pewnemu ograniczeniu, co jednakże nie miało istotnego wpływu na wyniki i wnioski z badań. Przebadano węzły w większości zaplanowanych miejsc, zwracając uwagę na anomalie, które mogłyby wskazywać na przekształcenia obiektu w trakcie jego eksploatacji. W obserwacjach badawczych oraz we wnioskach w opracowaniu uwzględniono analizy struktury budowlanej obiektu, zachowanej stolarki i ślusarki, konstrukcji oraz jego wyposażenia.

W sformułowaniu ostatecznych wniosków z badań pomocnymi były:

- informacje odczytane bezpośrednio z obiektu - analiza danych otrzymanych w wyniku dokonanych odkrywek;
- informacje uzyskane pośrednio z analizy materiałów źródłowych, kartograficznych, ikonograficznych i dokumentów dotyczących obiektu;
- wnioski z obserwacji i badań użytych materiałów, powierzchniowe obserwacje tynków, struktury i tekstury zapraw użytych przy wznoszeniu poszczególnych partii budynku, elementów konstrukcji oraz wyposażenia technologicznego.

### 3. OPIS BADAŃ

#### 3.1. Uwagi ogólne

Szczegółowo zagadnienie wniosków jednostkowych z badań przedstawiane jest w części graficznej oraz dokumentacji fotograficznej. Ze względu na znaczną ilość wykonanych fotografii dokumentujących badania, dla celów „wersji papierowej” dokonano wyboru reprezentatywnych fotografii obrazujących najważniejsze wyniki badań. W wersji cyfrowej dokumentacji załączanej do opracowania przedstawiono także pozostałą część fotografii. W przypadku bardziej znaczących węzłów interpretację gra-

ficzną uzupełniono opisem.

Na rysunkach przedstawiających inwentaryzację wyników badań przyjęto następującą zasadę numeracji węzłów i kolejności oznaczania fotografii. Z uwagi na to, iż pierwotnie hala miała układ jednoprzestrzenny, dokonano podziału budynku na kondygnacje: piwnicę i partner oraz na arkusze mieszczące się na formatach wygodnych do odczytania w wersji papierowej (5 arkuszy na długości halli biegnących w kolejności w kierunku wschód-zachód). Według tego schematu węzły zostały oznaczone kolejnymi numerami, przy czym kolejne numery węzłów piwnic poprzedzała cyfra 0; fotografie natomiast oznaczono oddzielnie dla każdej kondygnacji, a ich numeracja na każdej kondygnacji zaczyna się od 01. Każdorazowo numerację zaczynano w północno-zachodnim narożniku, a kolejne numery nadawane były zgodnie z ruchem wskazówek zegara.

#### 3.2. Interpretacja wyników badań w oparciu o materiały źródłowe

Materiał archiwalny, w konfrontacji z obecnym kształtem obiektu, pozwolił na sformułowanie wstępnych hipotez badawczych, które w znacznej części przypadków znalazły potem potwierdzenie w wykonanych odkrywkach na obiekcie.

Dla obiektu zachowało się kilka przekazów archiwalnych w postaci planów oraz cenna z punktu widzenia poznawczego winieta zakładów, którą można datować prawdopodobnie na końcówkę lat 30. XX wieku (1938?). Materiał ten ułatwił precyzyjniejsze ustalenia dotyczące historii budowlanej obiektu i jego przemian, a także dające mocniejsze podstawy do podjęcia decyzji o pracach adaptacyjnych i ewentualnych rekonstrukcjach.

Część podanych niżej informacji pochodzi bezpośrednio z analiz zawartych w punkcie 2 opracowania pn. *Kwerenda materiałów archiwalnych, Badania konserwatorskie*, będącego jednym z opracowań wykonanych na etapie przygotowania Inwencji, które należy traktować jako materiał wyjściowy dla niniejszego opracowania. Wartościowym materiałem, biorąc również pod uwagę aspekt badawczy, jest Ekspertyza techniczna hali poprodukcyjnej wraz z budynkami bezpośrednio do niej przylegającymi zlokalizowanych w Łodzi przy ulicy Gdańskiej 127 autorstwa dr inż. Szymona Langiera i mgr inż. Łukasza Kwiatkowskiego, Łódź 2022.

Z analiz materiałów kartograficznych wynika, iż tereny położone na zachód od ówczesnej ulicy Długiej (ob. Gdańska) i południe od prywatnej ulicy Milsha (ob. Kopernika) zabudowane zostały stosunkowo późno. Dopiero na mapie z 1873 r. Rudolfa Micińskiego uwidoczniła się wytyczona pierwotna zachodnia granica ulicy Pańskiej (ob. Żeromskiego), a na kolejnym planie z roku 1883 widnieje podział na kwartały przeprowadzony na północ od granicy, którą stanowiła ulica Milsha. Z kolejnych planów wynika, iż nieruchomość będąca przedmiotem opracowania była w tym czasie



niezabudowana i pozostała w tym stanie aż do roku 1910. Fakt ten obrazuje plan sytuacyjny (sygn. 39/1/0/4/10810, Archiwum Państwowe w Łodzi), załączony do projektu budowlanego „murowanej, dwupiętrowej mechanicznej fabryce jedwabnych taśemek, a także parterowych zabudowaniach gospodarczych pod numerem 98/833 przy przedłużeniu ulicy Pańskiej w mieście Łodzi” (współcześnie ul. Żeromskiego 98), który do Wydziału Budowlanego Rządu Gubernialnego Piotrkowskiego wniósł właściciel tamtej nieruchomości Ferdynand Schmidt. Na planie ukazany jest stan, w którym na terenie wyodrębnionej już posesji rozciągającej się między obecnymi ulicami Żeromskiego (nr 94) i Gdańską (nr 127) w 1910 r. nie było żadnej zabudowy.

We wspomnianej ekspertyzie konstrukcyjnej zamieszczono kopie wykonanych w roku 1910: planu sytuacyjnego, rzutu parteru oraz przekroju hali przemysłowej, która według autorów opracowania miała powstać w roku 1911 na terenie nieruchomości przy ulicy Gdańskiej 127. Lokalizacja na planie sytuacyjnym jest zgodna z usytuowaniem działki stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania. Projekt ten przewidywał wzniesienie parterowego ośmionawowego obiektu z dachem o konstrukcji szedowej zorientowanego w kierunku wschód- zachód, posiadającego siedemnaście przęseł założonym na rzucie zbliżonym do kwadratu o nieco dłuższym boku w kierunku osi wschód- zachód. Do ściany wschodniej obiektu planowano dostawić mniejszy budynek z zespołem sanitariatów. Z kolei od strony południowej budynku na całej jego długości miał przebiegać węższy trakt przykryty dachem pulpitowym, spełniający prawdopodobnie funkcję komunikacyjną. Wszystkie ściany budynku pozbawione były otworów okiennych, zatem jego doświetlenie planowano wyłącznie poprzez zespół świetlików w dachu szedowym. Ponadto od strony ulicy Pańskiej (Żeromskiego) miały powstać portiernia/stróżówka oraz budynek pomocniczy. Prawdopodobnie w roku 1911, bazując na wspomnianym projekcie, firma „Fabryka Koronek i Wstążek Emila Elserta i Ludwika Schweikerta S.A.” wzniosła pierwsze zabudowania na terenie działki położonej w pasie między ulicami Żeromskiego (na wysokości posesji pod nr 94) i Gdańską (posesja nr 127). Jest raczej wątpliwe, że obiekt powstał w projektowanym kształcie. Ilość różnic między obecnym obiektem a rysunkami z projektu jest zbyt duża i trudno sądzić, aby kolejny właściciel w tak zasadniczy sposób zmienił konstrukcję (liczba i rozpiętość naw i przęseł, rodzaj słupów, brak okien), ilość kondygnacji (podpiwniczenie dwóch naw od południa i jednego przęsła od wschodu) i ogólne wymiary, a w zasadzie proporcje obiektu, nie osiągając istotnych zysków powierzchniowych, czy kubaturowych. W dokumentacji historycznej mowa jest o tym, że kolejny właściciel Franciszek Wagner, już w roku 1913 złożył do Towarzystwa Kredytowego miasta Łodzi wniosek o pożyczkę umożliwiającą odkupienie nieruchomości wraz z istniejącym na niej obiektem. W dokumentacji związanej z przyznaniem kredytu uwidocznił się obiekt o proporcjach zbliżonych już do obecnego budynku, a ponadto budynki portierni/stróżówki oraz zabudowań pomocniczych/gospodarczych. W rozdziale pn. Kwe-

rendzie materiałów archiwalnych, Badania konserwatorskie zwraca się uwagę na fakt, że budynek fabryczny wypełnia parcelę prawie na całej jej szerokości, w związku z czym mógłby być zgodny z zatwierdzonym w roku 1910 projektem budowlanym, lecz jednocześnie jego długość mierzona po osi wschód- zachód nie odpowiada już temu projektowi. Dokładną analizę zdecydowanie utrudnia fakt, iż materiał Towarzystwa Kredytowego zawiera tylko fragment, nieobejmujący sąsiednich działek, stąd nie jest możliwe precyzyjne określenie rzeczywistej szerokości budynku. Mogłoby to świadczyć o tym, iż pierwotnego projektu nie zrealizowano lub zrealizowano go jedynie w części, pozbawiając go istotnej funkcjonalnie części jaką stanowił południowy trakt komunikacyjny. Jednocześnie rozbudowano halę w kierunku wschodnim. Ostateczne rozwiązanie problemu czy i jakie fragmenty budynku zostały zaadaptowane z projektu 1910, mogłaby przynieść analiza złożonego w 1914 r. „Projektu budowy przez Franciszka Wagnera mechanicznej ślusarni i kuźni na nieruchomości numer 125 przy ulicy Długiej w mieście Łodzi” (sygn. 39/1/0/4/17243), jednakże rysunki projektowe niestety nie zachowały się.

Próbując rozstrzygnąć przedstawione wyżej problemy możliwe jest rozważenie przedstawionych niżej hipotez:

- Franciszek Wagner zakupił obiekt o wielkości przedstawionej na projekcie z roku 1910 (szerszy niż obecnie), a następnie, chociażby ze względów technologicznych, pomniejszył go od strony północnej o dwie nawy np. planując w przyszłości rozbudowę zakładu w tym kierunku, już w innej technologii. Tego typu przypuszczenie ma jednakże zasadnicze mankamenty. Po pierwsze: po zwięźeniu go o dwie nawy obiekt nie miałby proporcji obecnego budynku, musiałaby zatem nastąpić jego rozbudowa w kierunku wschodnim, na co- absolutnie- nie wskazują badania terenowe. Kolejny argument to ten, że z ekonomicznego punktu widzenia operacja taka byłaby absolutnie nieopłacalna. Na to, że najprawdopodobniej nie doszło do realizacji projektu z 1910 roku świadczy również tak istotny fakt, iż projekt w ogóle nie zawiera okien, zatem już w tak istotnym dla obiektu elemencie realizacja odbiegła od rysunku. Podobnie, z terenowych wyników niniejszych badań nie wynika, aby kiedykolwiek zrealizowano wskazany na projekcie południowy trakt komunikacyjny. Są to różnice na tyle istotne, że ich zmiana zmierzająca do nadania obiektowi obecnego kształtu, wiązałaby się z bardzo wielkimi kosztami, nieuzasadnionymi osiągniętymi zyskami funkcjonalnymi, a w przypadku przestrzennych musielibyśmy raczej mówić nawet o stratach.

- Obiektu hali szedowej Fabryki Koronek i Wstążek Emila Elserta i Ludwika Schweikerta od samego początku nie realizowano zgodnie ze znanym nam projektem z roku 1910. Realizacja nastąpiła wg niezachowanego- niestety- projektu w obecnym kształcie, zmniejszonym o dwie nawy i posiadającym rzadszy rozstaw słupów. Ta hi-



potęza wydaje się zdecydowanie bardziej prawdopodobna. Z kolei wspomniany złożony i niezachowany projekt Wagnera z 1914 r. mógł zawierać np. zmiany adaptacyjne dotyczące jednakże elementów mniej istotnych dla zewnętrznego wyglądu obiektu.

Zresztą archiwa z późniejszych lat, takie jak plan z 1920 i 1929 roku, czy chociażby wspomniana winieta reklamowa fabryki z lat 30. obrazują zarys obiektów w obecnych, mniejszych, niż na projekcie, gabarytach z sześcioma nawami i bez potłocznego przęsła komunikacyjnego. W stosunku do projektu z 1910 zmianie uległo także wewnętrzne poprzeczne rozplanowanie hali, w którym gęste, stosunkowo wąskie przęsła z pierwotnego projektu w liczbie 17 zastąpiono szerszymi 12 przęsłami z rzędem zdwojonych słupów między 5. a 6. przęsłem, licząc od strony zachodniej. Najprawdopodobniej ta nieścisłość oraz fakt przedstawienia na przekroju w projekcie z 1910 żeliwnych słupów i odmienniej konstrukcji szedów, skłoniła autora ekspertyzy konstrukcyjnej- który znaczną część opracowania poświęcił również analizom historycznym obiektu- do wysnucia hipotezy, iż kluczowym momentem dla przekształceń budowlanych zakładu był pożar, który miał miejsce w roku 1949. Według niego, wymieniono wówczas całą konstrukcję na parterze hali produkcyjnej, wykonując nowe dachy szedowe i jednocześnie wymieniając pierwotne żeliwne słupy na nowe, stalowe, dwugateżowe, podpierające wcześniejszy spalony dach.

Zastanawiać może fakt, iż obiektów przedstawionych w projekcie z roku 1910, nie uwzględniono na planach Jasińskiego z 1917 r. charakteryzujących się dużą szczegółowością. Nieścisłości w odniesieniu do planu tego autora zauważane były niejednokrotnie wcześniej już w innych przypadkach, gdyż prawdopodobnie plan stanowił przerys z materiałów wcześniejszych, głównie mapy Januarego Starzyńskiego z 1897 r. oraz planów z lat 1902 i 1906.

Cytując za *Księgą łódzkich fabryk* autorstwa Jacka Kusińskiego Ryszarda Boniśławskiego i Macieja Janika „(...) Zakłady Mechaniczne i Fabryka Tłenu Franciszek Wagner i S-ka, była starą łódzką firmą, działającą od 1878 r. przy ulicy Wólczańskiej 103/107, a od 1926 przy ulicy Żeromskiego 94. Niewielki zakład ślusarski został w roku 1885 przekształcony w spółkę rodzinną i był filią fabryki wyrobów żelaznych w Saksonii. Produkowano w nim rury do centralnego ogrzewania i wodociągowe, suszarnie przemysłowe, łożnie i natryski, a także komplety spawalnicze (...)”.

Z kolejnych planów miasta wynika, iż pomiędzy rokiem 1913 a 1914 r. Wagner musiał zakupić nie tylko parcelę od spółki Eiserta Schweikerta, ale i przynajmniej część sąsiedniej działki, przypisanej nieruchomości nr 125. Logicznym jest, że musiało się to oczywiście wiązać z planami rozbudowy zakładu w kierunku północnym. Opierając się po raz kolejny na informacjach zamieszczonych w *Księdze łódzkich fabryk* „(...) W zagospodarowaniu nowego miejsca przeszkodziła pierwsza wojna światowa, a ko-

nieczność spłaty zadłużenia i pozyskania środków inwestycyjnych odsunęła możliwość uruchomienia produkcji aż do 1926 r. Do tego czasu wykorzystywano stare budynki przy ulicy Wólczańskiej. (...)”

Informacje o funkcjonowaniu fabryki Wagnera jeszcze długo w starej siedzibie potwierdzają również dane z *Informatora Handlowo-Przemysłowym miasta Łodzi* z 1913 r. i z 1914 r., a także w *Kalendarzu Informatorze: na Województwo Łódzkie na rok 1923*. [Cz. 2] i *Podręcznym rejestrze handlowym*, z 1926 r., gdzie jako adres kontaktowy zakładów wskazywana jest rzeczywiście ul. Wólczańska 103.

Znów za *Księgą łódzkich fabryk* „(...) Po przeniesieniu do nowej siedziby przy ulicy Żeromskiego 94 i Gdańskiej 127 firma zwiększyła asortyment produktów o aparaty do cięcia metali autogenem, wytwornice gazów spawalniczych, butle gazowe, aparaturę do spawania gazowego elektrycznego oraz wytwórnię gazów technicznych. (...) Zakład zatrudniał około 87 osób, a kapitał zakładowy wzrósł z 1418 tys. zł w roku 1935 do 2013 tys. zł. w roku 1938 (...)”. Trudno jednakże dopatrzeć się jakichkolwiek zmian w układzie przestrzennym fabryki, które mogłyby wiązać się z tym faktem. Prowadzi to do wniosku, że zmiany mogły dotyczyć jedynie układu linii technologicznych wewnątrz wzniesionej wcześniej hali.

Decydującymi dokumentami dla rozstrzygnięcia tej kwestii są plany z roku 1920, plan miasta z 1929 oraz zdjęcie lotnicze wykonane w roku 1942. Zarys głównej hali przemysłowej zakładów zgodny jest z obecnym kształtem historycznego obiektu, a jedyna różnica polega na udokumentowaniu we wszystkich wspomnianych wyżej planach istnienia budynku (dobudówki) zlokalizowanego w północno-wschodniej części hali wykraczającego poza jej prostokątny obrys. Na żadnym z planów i fotografii nie ma natomiast sanitariatów przedstawionych na złożonych do zatwierdzenia rysunkach z 1910 r., a które miały powstać przy wschodniej ścianie hali. Zatem zarówno z dostępnych materiałów archiwalnych, jak i z obserwacji poczynionych w trakcie badań terenowych nie wynika, aby Wagner zdążył przed wojną zrealizować plany północnej rozbudowy zakładu. Nie da się wykluczyć że rozbudowę tę przewidywał wspomniany, niezachowany projekt z roku 1914.

W 1929 r. na terenie stanowiącym własność Franciszka Wagnera, w północno-zachodnim narożniku działki, od strony ul. Żeromskiego wzniesiono czterokondygnacyjny murowany budynek administracyjno-mieszkalny o architekturze reprezentującej stylizację zmodernizowanego klasycyzmu z elementami art deco. Niestety, nie zachował się projekt architektoniczny budynku, jednakże i jego powstanie nie miało praktycznie żadnego znaczenia dla układu przestrzennego funkcjonującej tu fabryki.

Zaraz po II Wojnie Światowej zakłady zostały upaństwowione i połączone z sąsiadującym od południa kompleksem fabrycznym tworząc Zakłady Maszyn Jedwabniczych „Majed”. W 1946 r. w obiekcie miał miejsce pożar. We wspomnianej ekspertyzie



konstrukcyjnej wysunięto przypuszczenie, że w trakcie odbudowy po pożarze wymieniono cały dach szedowy oraz podpierającą go stalową konstrukcję zastępując starą żeliwną. Ustaleniom tym zdają się przeczyć obserwacje poczynione w trakcie niniejszych badań, z których wynika, że każdy z dwugąteziowych słupów został wykonany z kształtowników (ceowników) posiadających oznaczenia „НОВ РОС ОБЩ”-Новороссийское общество (Новороссийское общество каменноугольного, железодельного и рельсового производства) w Juzowce (obecnie: Донецкий металлургический завод Donieck), a zatem i jeszcze w carskiej Rosji. Ponadto stalowe elementy łączone były między sobą w technologii nitowania, używanej raczej w okresie przedwojennym.

Z zachowanej dokumentacji projektowej skonfrontowanej z wynikami badań terenowych wynika, iż w roku 1951 r. dokonano znaczącej przebudowy i rozbudowy hali szedowej. Polegała ona na wykonaniu gruntownej przebudowy parteru ostatniego przęsła od strony zachodniej oraz nadbudowie tego fragmentu o jedną kondygnację, w wyniku czego powstała dwukondygnacyjna część budynku o konstrukcji żelbetowej z funkcją administracyjno-socjalną. W niniejszym opracowaniu nie skupiono się na dokładnym ustaleniu zakresu przebudowy i określenia stopnia wykorzystania starej substancji obiektu. Spowodowane to było brakiem objęcia tego fragmentu budynku ochroną konserwatorską a także trudnością z wykonywaniem odkrywek ze względu na zastosowanie twardej, cementowej wyprawy tynkarskiej. Przy przebudowie prawdopodobnie wykorzystano znaczne fragmenty starych murów, korekt natomiast dokonywano jedynie w okolicach otworów okiennych, chcąc dostosować istniejące ściany do rozmiarów nowej stolarki. W części rysunkowej dokumentacji, na podstawie analizy porównawczej stanu istniejącego i projektu z 1951 r. Na planszy zawierającej rozwarstwienia chronologiczne zaznaczono przypuszczalny zakres przebudów tego fragmentu obiektu. Kolejne zmiany pochodzące z tego okresu przebudowy polegały na wstawieniu szeregu drewnianych podziałów przepierzeń w ostatniej nawie od strony południowej i dwóch nawach w części północno-wschodniej. Dokonano także rozbiórki niektórych pomniejszych zabudowań bądź dostawiano nowe niewielkie gabarytowo obiekty techniczne, głównie w północnej części hali. Związane było to z wybijaniem nowych otworów komunikacyjnych i zamurowywaniem starych okien. W wyniku tych zmian historyczny budynek hali został w znaczącym stopniu przekształcony, co przyczyniło się do unieczystnienia historycznej formy budynku.

Ostatnie znaczące zmiany budowlane w zachowanym kompleksie budynków zakładów Majed to dobudowa do hali szedowej od strony wschodniej, w kierunku ulicy Gdańskiej sześciokondygnacyjnego podpiwniczonego (2 kondygnacje) obiektu o konstrukcji żelbetowej z przeszklonymi ścianami osłonowymi. Obiekt ten wzniesiono w latach 70. XX wieku i całkowicie wyburzono w roku 2022. Zarówno ta dobudowa, jak i fakt dostawiania kolejnych obiektów przy północnej ścianie hali miały istotny wpływ

na przekształcenia historycznych ścian powodując znaczące uszczuplenie autentycznej substancji obiektu.

### 3.3. Interpretacja badań bezpośrednich w oparciu o obserwacje i odkrywki

Poniższy podrozdział zawiera syntezę ustaleń wynikającą z obserwacji węzłów w hali, natomiast opis istotniejszych odkrywek i węzłów zawarto w komentarzach pod fotografiami w rozdziale 6. Fotografie z wynikami badań.

Większość wniosków badawczych jest, po pierwsze, wynikiem wykonanych odkrywek dokonanych obserwacji na obiekcie, a w dalszej kolejności wywodzi się z analiz rzutów obiektów, obserwacji rodzajów i wielkości cegły, zapraw, wątków, technologii wznoszenia ścian, czy sposobu spoinowania. W kilku sytuacjach zakres obserwacji był znacznie utrudniony np. ze względu na pokrycie ścian mocnym tynkiem cementowym bądź glazurą lub wręcz niemożliwy z uwagi na wspomnianą już wcześniej zagrożenie bezpieczeństwa.

W pojedynczych przypadkach, gdzie wyniki obserwacji przebadanych narożników pomieszczeń nie dawały jednoznacznego obrazu, do ustalenia chronologii doprowadziła analiza polegająca na porównaniu projektu z realizacją i obecnymi nanieśniami.

Jednym z podstawowych problemów do wyjaśnienia jest zasygnalizowana w podrozdziale 3.2 ogólna wielkość (poziomy obrys) budynku hali. Niestety, w tym przypadku próba przebadania narożników budynku napotyka na poważne problemy. Południowo-wschodni narożnik budynku został całkowicie wyburzony, okolice narożników północno-zachodniego i południowo-zachodniego uległy znacznemu przekształceniu w trakcie powojennej przebudowy zakładu (gruntowną przebudową całego zachodniego przęsła hali z licznymi wyburzeniami fragmentów ścian), natomiast w przypadku narożnika północno-wschodniego od strony wewnętrznej jest on przewiązany (na tym fragmencie ściana północna i wschodnia powstały jednocześnie), jednakże zewnętrzna ściana wschodnia biegnie na pewnym odcinku jeszcze dalej poza narożnik w kierunku północnym. Prawdopodobnie jest to pozostałość budynku dostawianego do hali, udokumentowanego na przedwojennych, wspomnianych wyżej archiwaliach. W związku z powyższym wydaje się zasadne stwierdzenie z wcześniejszych rozważań o tym, że obecny obrys budynku hali, ograniczony ścianami, w obrębie których założone są dachy szedowe, jest tym powstałym w wyniku realizacji zakładów Emila Elserta i Ludwika Schwelkerta z roku 1910.

Według projektu hala była jednoprzestrzenna pozbawiona wewnętrznych podziałów. Badania potwierdziły ten fakt: żadna ze ścian poprzecznych nie była przewiązana z obwodowymi (magistralnymi) ścianami hali. W każdym z przebadanych węzłów narożnikowych występowało dostawienie wewnętrznych ścian do zewnętrz-



nych murów hali bądź dostawienie wewnętrznej ściany w wykute wcześniej strzępia w zewnętrznych murze.

Kolejnym zagadnieniem do wyjaśnienia jest kształt otworów okiennych. Obecnie są one czytelne głównie w elewacji południowej budynku i mają wykrój prostokątny. Badania, głównie samolne odkrytki, które powstały w wyniku zniszczenia tynku zewnętrznego bądź wewnętrznych wypraw tynkarskich ujawniły fakt przemurowania tych otworów; ponad obecnymi poziomymi nadprożami w znacznej części przypadków znajdują się łuki odcinkowe (widoczne zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz). Fakt ten wskazuje na to, iż pierwotnie otwory były nieco wyższe od obecnych i posiadały nadproża łukowe. Jedynymi archiwaliami, które mogą potwierdzić to przypuszczenie są dwie winiety datowane na lata 30. XX wieku przedstawiające fabrykę Franciszka Wagnera, na której widoczna jest cała hala szedowa ukazana od strony południowej, a także winieta Fabryki maszyn i odlewni żeliwa Müller i Seidel Sp. Akc. przy ulicy Żeromskiego 96 (posesja od strony południowej) ukazująca fragment hali szedowej zakładów Wagnera. Co prawda niewielkie rozmiary obu dokumentów archiwalnych mogą utrudniać dokładniejszą interpretację, jednakże na obu z nich widać, że otwory zwieńczone są łukami. Ponadto na winiecie fabryki Wagnera można dostrzec dwa szersze otwory umieszczone w 6. i 22. osi elewacji południowej, licząc od narożnika zachodniego zwieńczone również łukami o znacznie wyższej strzałce. W przypadku szóstej osi fakt ten potwierdzają także badania terenowe natomiast osi dwudziestej drugiej widoczny jest jedynie niewielki fragment łuku założony niżej od pozostałych (niższy poziom wezgłowia łuku) i o większej krzywiznie, z czego jednakże można wywnioskować, że także w tym miejscu istniało szersze okno z bardziej zaokrąglonym zwieńczeniem. Wyjątkiem elewacji południowej jest prostokątnie wykrojony otwór w dziesiątej osi będący pierwotnie drzwiami usytuowanymi bezpośrednio pod wieżą wodną. Niemal wszystkie otwory okienne w elewacji północnej zostały zamurowane. Świadectwem po ich istnieniu są obecnie głównie blendy. Ich pierwotny kształt był identyczny z tymi, które występowały na elewacji południowej.

W obiekcie, w piwnicach zachowały się pojedyncze okna opracowane w sposób charakterystyczny dla okresu przedwojennego posiadające również historyczne okucia (zawiasy). Najprawdopodobniej podobny rodzaj okien istniał w całym budynku. Były to zatem okna pojedyncze krosnowe, dwupoziomowe, dwuskrzydłowe. Każde ze skrzydeł okna części nadściemiennej i podściemiennej podzielone było drobniejszymi szczeblinami na cztery mniejsze kwatery.

Ważnymi elementami kompozycyjnymi elewacji były zwieńczone wielobocznie szczyty umieszczone na drugiej osi licząc od zachodu oraz przedostatniej (drugiej od wschodu). Jak można to zaobserwować na winiecie zakładów w pierwszym ze szczytów znajdowały się drzwi z dwoma oknami po bokach na parterze oraz mniejsze podwójne okienko na wyższym poziomie, które być może doświetlało hol przestrzeń wej-

ściową, bowiem trudnym do wyobrażenia byłby fakt, że skonstruowano tu niewielką kondygnację (poddasze), gdyż musiałoby się to wiązać z wykonaniem klatki schodowej, co uszczupliłoby powierzchnię użytkową parteru, a zyski powierzchniowe z tak wykonowanego poddasza byłyby niewspółmierne do poniesionych kosztów i straty powierzchni ze schodów. Kondygnacja parteru była wyniesiona powyżej poziomu terenu, w związku z czym zarówno przy opisywanych ostatnio drzwiach, jak i drzwiach (wrotach) pod wieżą wodną pojawiły się schody i rampa. Na winiecie zakładów we wschodnim szczycie widoczne jest trójdzielne okno na parterze, odpowiadające mu szerokością niższe okno w kondygnacji piwnic oraz podobne podobnie opracowane jak w szczycie zachodnim okienko na najwyższym poziomie. Przy czym tego okienka dotyczyła będzie ta sama uwaga, którą poczyniono w poprzednim przypadku. Jak już wcześniej wspomniano, ostatnie przeszło hali od strony zachodniej zostało gruntownie przebudowane w okresie powojennym, wyburzono fragmenty ścian, na granicy pierwotnej ściany hali (odcinek wschodni) i dobudowy istnieje pionowe rozwarstwienie, użyte cegły, sposób wymurowania, spoinowanie i rodzaj zaprawy wykazują znaczne różnice. W miejscach gdzie tynk odpadł z elewacji, na części cegieł widoczna jest patyna, a ponadto zastosowano staranny sposób opracowania spoiny z użyciem fugówek. Świadczy to prawdopodobnie o tym, że pierwotnie elewacja hali nie była tynkowana (oryginalnie pozostawiona w surowej cegle).

Na dziesiątej osi elewacji południowej licząc od narożnika zachodniego, znajdował się najważniejszy pionowy akcent kompozycyjny elewacji w postaci kubaturowo wyniesionego pomieszczenia wieży wodnej. Wieża posiadała jedną kondygnację o wysokości nieco przewyższającą znajdujące się powyżej poziomu terenu partie parteru z piwnicą. Wieża zachowała się do dziś w swoim pierwotnym gabarycie, choć jej pierwotny wystrój został uproszczony. Zamurowano zdwojone okno znajdujące się pod poziomem obecnych, nałożono i wyrównano tynk do jednolitej płaszczyzny, likwidując przy okazji płytkie płyciny i opaskę obramiające okno, a także zlikwidowano podobną dekorację na ścianach bocznych. Funkcjonowanie wieży wodnej powiązane było z technologią hali. Woda była niezbędna głównie do celów produkcyjnych i bytowych, a być może także gaśniczych związanych z produkcją tlenu.

Ostatnim interesującym elementem, którego powstanie można wiązać z pierwotnym kształtem elewacji południowej, jest komin usytuowany między 14. a 15. osią licząc od narożnika zachodniego. Jego wysokość dorównywała niemalże wieży wodnej, a na winiecie można dopatrzyć się także płytkiej dekoracji geometrycznej jego ścianek. Do dziś komin zachował się w swojej pełnej wysokości, jednakże pozbawiony został wspomniany i dekoracji, którą najprawdopodobniej wyrównano, przy okazji wykonywania prac tynkarskich. Komin biegnie z kotłowni, która zarówno pierwotnie jak i w okresie powojennym była zlokalizowana w piwnicy. Na parterze trzon kominowy został



wzmocniony w narożnikach kątownikiem mocowanym do elementów konstrukcji przy pomocy nitów. Jest to element oryginalny pochodzący z czasu wznoszenia fabryki.

Z oryginalnych elementów konstrukcji ujawnionych w trakcie niniejszych badań należy wymienić żeliwne słupy usytuowane w osi między pierwszą a drugą nawą patrząc od południowej granicy hali. W ekspertyzie konstrukcyjnej ujawniono tylko jeden żeliwny słup, co autorowi opracowania dało podstawę do stwierdzenia, że podobna konstrukcja występowała również na parterze. W trakcie niniejszych badań ujawniono cztery kolejne słupy, występujące na przemian z murowanymi filarami w miejscach, gdzie były one niezbędne do podparcia stropu odcinkowego na belkach stalowych (tzw. stropu piwnicznego). Natomiast z konstrukcją szedowego dachu powiązane są podpierające go stalowe słupy wykonane z pary ceowników rozszerzających się kleli-chowa ku górze, który to zabieg zastosowano po to, aby stworzyć stabilne podparcie belek wspierających konstrukcję świetlików szedowego dachu. Elementy słupa powią-zane są blachami mocowany mi do celowników przy pomocy nitów. Jak wcześniej stwierdzono, mimo że kształtem odbiegają od przedstawionych na rysunkach projek-towych są to oryginalne elementy pierwotnej konstrukcji hali. W przypadku kształtu i konstrukcji szedów odbiegają one zasadniczo od projektu, wykonywane są mało starannie i raczej ze współczesnego, powojennego (charakter obróbki) materiału. Prawdopodobnie cała konstrukcja świetlików została wymieniona na nową po wspomnia-nym pożarze z roku 1949.

Wydaje się, że wszystkie, a przynajmniej znaczna część wewnętrznych podziałów w budynku będących cienkimi przepierzeniami, związana była z powojennym okre-sem funkcjonowania zakładu, i praktycznie, ma mniejsze znaczenie dla historii budow-lanej obiektu oraz ustaleń konserwatorskich. Są to drewniane przepierzenia z dużymi przeszkleniami. Można dopatrzeć się dwóch rodzajów sposobów wykończenia tych elementów: jednego staranniejszego, z opracowanymi profilami elementów stolarski-ch, wykonanego bardziej precyzyjnie ze skromnym profilowaniem elementów i dru-giego prostszego w formie wykonanego mniej dokładnie. Prowadzi to do stwierdzenia, że elementy mogły powstawać w dwóch etapach, jednakże oba pochodziły raczej z okresu powojennego.

Ponadto w trakcie badań ujawniono kilka cennych elementów stanowiących pierwotne wyposażenie hali bądź też pochodzące z późniejszych okresów. Jednakże na tyle cenne że warte zachowania i uwzględnienia w przyszłych pracach adapta-cyjnych. Wśród nich należy wymienić: pokrywę studzienki kanalizacyjnej zlokalizowaną w piwnicy posiadającą oznaczenie Pomorskiej Odlewni i Emalierni Herzfeld & Victorius Z Grudziądza, sufitowe lampy warsztatowe, metalowe puszki instalacji elektrycznej, przewody instalacji gaśniczej, czy wentylatory.

Badania terenowe dają również podstawy do zdefiniowania kształtu pierwotnej konstrukcji stropów w kondygnacji piwnicy pod halą. Zachowały się wspomniane ko-lumny żeliwne, stalowe podciągi łączące się ze sobą za pomocą nitowanych blach, kompletne sklepienia odcinkowe oparte na belkach stalowych (piwniczne) oraz płaskie sklepienia typu Kleina. Analizując pozostałości starej konstrukcji można stwierdzić, że konstrukcja pierwotnych stropów wyglądała następująco:

W poziomie pod posadzką hali znajdują się kanały związane najprawdopodobniej z siecią kanalizacyjną połączoną z rurami spustowymi odprowadzającą wodę z długich odcinków rynien i potaci naw hali szedowej. Są to kanały murowane z cegły pełnej sklepięte łukami odcinkowymi. Z obserwacji cegły można wysnuć wniosek, że studzienki rewizyjne były przymurowywane w okresie powojennym. Instalacja elektryczna była wymieniona w okresie powojennym, jednakże zachowała się na niej kilka interesujących elementów (metalowych puszek), pochodzących z lat 50. lub 60. XX wieku.

Pierwotne wykończenie wnętrza hali oraz warstwy wy malowań zostały przeba-dane i opisane w odrębnym opracowaniu.

### 3.4. Etapowanie

**Etap I- 1910-1911r.** zostaje zatwierdzony projekt parterowego ośmianawowego obiek-tu z dachem o konstrukcji szedowej zorientowanego w kierunku wschód- zachód, po-siadającego siedemnaście przęseł założonym na rzucie zbliżonym do kwadratu o nie-co dłuższym boku w kierunku osi wschód- zachód. Do ściany wschodniej obiektu pla-nowano dostawić mniejszy budynek z zespołem sanitariatów. Z kolei od strony połu-dniowej budynku na całej jego długości miał przebiegać węższy trakt przykryty da-chem pulpitowym, spełniający prawdopodobnie funkcję komunikacyjną. Wszystkie ściany budynku pozbawione były otworów oklennych, zatem jego doświetlenie pla-nowano wyłącznie poprzez zespół świetlików w dachu pilastym (szedowym). Projektu najprawdopodobniej nie zrealizowano w tym kształcie.

Wg dokumentacji, której egzemplarzy nie zachował się powstał budynek sześcioma-wowy z dachem pilastym (szedowym) rozplanowany na rzucie prostokąta usytuowa-nego dłuższą osiem w kierunku wschód zachód posiadające 12 przęseł. Obiekt wznie-siono prawdopodobnie w trakcie jednej kampanii budowlanej.

**Etap II- 1951r.** powojenna historia obiektu wiąże się z funkcjonowaniem Łódzkiej Fabry-ki Maszyn Jedwabniczych „Ma Jed”. Wzmianka o pożarze w roku 1946 nie zawiera, nie-stety, dokładniejszych informacji o jego skali. Można jednak przypuszczać, że okres powojenny nie skłaniał do szybkich remontów i dopiero w początkach lat 50. rozpo-częto działania remontowe poważniejszych rozmiarów. Dokumentacja tych działań została dokładnie zakreślona w zachowanym projekcie z roku 1951. W wyniku realiza-



cji zamierzeń projektowych gruntownie przebudowano zachodnią część budynku (ostatnie przęsło) dodając jedną kondygnację. Wykonano również remont (wymianę) dachu szedowego. W tym czasie zakłady Wagnera połączono z sąsiadującą od południa d. Fabryką Maszyn i Odlewnią Żeliwa Müller i Seidel Sp. Akc. Wykonano element przestrzennie łączący obie fabryki: przewiązkę na poziomie pierwszego piętra między nadbudowanym w tym celu fragmentem hali, z nowo-wzniesioną klatką schodową a czterokondygnacyjnym budynkiem zlokalizowanym na sąsiedniej działce. Ponadto wykonano ciąg pomieszczeń warsztatowych w południowej części hali wydzielając je murem i dzieląc poprzecznie na mniejsze pomieszczenia. W części północnej pobliżu narożnika wschodniego dostawiono parterowy budynek podstacji energetycznej.

**Etap III - prawdopodobnie lata 60 XX wieku** W tym okresie wykonano szereg przekształceń we wnętrzu obiektu dostosowujących Profil produkcji do zmieniającej się technologii. Wykonano szereg pomieszczeń wydzielonych ściankami murowanymi w części północno-wschodniej hali oraz w południowej nawie obiektu (przepierzenia drewniane). W tych latach pojawił się również ciąg przybudówek do północnej ściany hali.

**Etap IV - prawdopodobnie lata 70 XX wieku** W tym okresie dokonano ostatnich znaczących zmian budowlanych na terenie nieruchomości przy ulicy Gdańskiej 127. Do wschodniej ściany hali dobudowano sześciokondygnacyjny podpiwniczony (2 kondygnacje) obiekt o konstrukcji żelbetowej z przeszklonymi ścianami ostonowymi. Obiekt ten całkowicie wyburzono w roku 2022.

### 3.5. Ogólne wnioski z badań

Z pierwotnej formy hali służącej na początku Fabryce Koronek i Wstążek, a w okresie późniejszym Zakładom Mechanicznym i Fabryce Tłenu zachowały się wszystkie ściany obwodowe budynku, natomiast w katastrofalnym stanie znajduje się szedowy dach obiektu, który został w położony po wojnie, nie odtwarzający historycznego kształtu i konstrukcji, i z tego też powodu nieposiadający wartości zabytkowej. W zdecydowanie najlepszym stanie zachowała się elewacja południowa, która jednocześnie miała najciekawszą formę architektoniczną i prawdopodobnie z tych względów była eksponowana na głównej winiecie zakładów. W przypadku pozostałych elewacji ich obecny stan techniczny jest zdecydowanie gorszy- zwłaszcza ściana wschodnia, bądź uległy daleko idącym przekształceniom- ściany zachodnia i północna. Wschodnia i zachodnia ściany obiektu, zarówno z uwagi na zakres ochrony konserwatorskiej, którą nie są objęte, znaczny stopień przekształcenia i zniszczenia, a także fakt wydania opinii o ich wyburzeniu podjętą przez WUOZ w Łodzi, nie stanowią cennych elementów z punktu widzenia ich przyszłego zachowania. Przy podjęciu decyzji o zachowaniu jedynie pojedynczych ścian hali, czy ich fragmen-

tów wątpliwą decyzją stałoby się pozostawienie kondygnacji piwnic, chociażby z uwagi na trudności adaptacyjne wynikające ze skomunikowaniem tej kondygnacji z resztą przestrzeni.

Pierwotnie ściany hali nie były tynkowane o czym świadczy patyna występująca na cegłach, z których odpadł tynk oraz stosunkowo staranne opracowanie spoin. Od wnętrza ściany budynku pokrywał tynk wapienno- piaskowy.

Na swym wschodnim fragmencie ściana południowa została przestonięta (przewiązka prowadząca do sąsiedniej części zakładu- Żeromskiego 96), przebudowana bądź w części też wyburzona, jednakże z całego obiektu to ona zachowała się w najbardziej autentycznej i zarazem ciekawej formie- kształcie. Najbardziej interesującym elementem kompozycyjnym występującym na tej elewacji jest wieża, w przypadku której należałoby dążyć do zachowania jej w całości, a następnie przeprowadzenia prac konserwatorskich i wyeksponowania jej pierwotnych wartości estetycznych. W okresie przed przebudową zakładu z lat 50. XX wieku, również interesującymi były dwa flankujące elewację szczyty, z których zachodni możliwy byłby do odbudowy. Zachowały się oryginalne fragmenty jego ścian. Niestety, szczyt wschodni został w części zniszczony przez wspomnianą przewiązkę, a na końcowym odcinku całkowicie wyburzony. Kolejnym interesującym elementem elewacji południowej był pierwotnie komin, który zachował się w nieco zmienionym kształcie (został pozbawiony pierwotnej dekoracji). W tym przypadku pozostawienie go sprawiłoby znaczną trudność techniczną, ze względu na jego smukłość, a także usytuowanie (nie był elementem istotnym dla kompozycji elewacji).

W większości przypadków otwory okienne i drzwiowe elewacji południowej zachowały oryginalne elementy (łukowe nadproża) pozwalające na przywrócenie ich pierwotnego kształtu. Natomiast kwestia trudną do ostatecznego rozstrzygnięcia jest rekonstrukcja stolarki. O ile, jak wspomniano, w piwnicach pojedyncze egzemplarze okien zachowały się jeszcze z okresu przedwojennego, to na parterze wszystkie okna zostały po wojnie wymienione. Co prawda istnienie węgarka raczej świadczy o tym, że w otworach była zamontowana stolarka, a nie jak w większości obiektów przemysłowych ślusarka okienna, to nie można o tym przesądzić ze stuprocentową pewnością.

Elementami bardzo cennymi z konserwatorskiego punktu widzenia są stalowe dwugateżiowe słupy hali, będące częścią jej pierwotnej konstrukcji. Ich stan można określić jako zadowalające, także po wykonaniu zabiegu w konserwatorskich polegających na oczyszczeniu i zabezpieczeniu przed korozją, z powodzeniem będą mogły być użyte przy przyszłych pracach adaptacyjnych. Wartości zachowania są również żeliwne słupy z piwnicy.



Jak wcześniej stwierdzono, z uwagi na fakt, iż konstrukcja obecnego dachu szedowego nie jest oryginalna, nie stanowi ona elementu wartego zachowania, tym bardziej, że znajduje się w stanie katastrofalnym i dużą trudność sprawiłoby wybranie fragmentów kwalifikujących się do wykonania na nich zabiegów konserwatorskich i adaptacji. Jednakże w sytuacji podjęcia decyzji o pozostawieniu stópów, biorąc pod uwagę aspekt osadzenia we właściwym kontekście przestrzennym, koniecznym stało by się stworzenie konstrukcji łączącej (spinającej) elementy. Należało by rozważyć ewentualne przywrócenie formy uzasadnionej historycznie, np. przedstawionej na interesującym rysunku przekroju hali z roku 1910. Tego typu konstrukcje (wiązar wieszarowy) stosowane były dość powszechnie w szedach innych obiektów fabrycznych.

Jak w większości łódzkich obiektów pofabrycznych, częstym uzupełnieniem architektury są elementy jej technologicznego wyposażenia. W części fotograficznej opracowania wskazano na te z nich, które należałoby zachować. Jednocześnie warto rozważyć kwestię wyodrębnienia przestrzeni np. przeznaczenia dla tego celu wieży wodnej, w której możliwe byłoby eksponowanie tych elementów, bez ryzyka kradzieży lub uszkodzenia.

#### 4. WYTTCZNE KONSERWATORSKIE

Sformułowanie wytycznych wymaga wiedzy na temat przyszłego przeznaczenia obiektu, zakresu i kształtu planowanej inwestycji, a także technologii przebiegu przyszłych prac. Z punktu widzenia historycznego i konserwatorskiego właściwym wydaje się być nadanie zachowywanym fragmentom budynku zewnętrznej formy maksymalnie zbliżonej do pierwotnego kształtu, udokumentowanego na archiwalnych winietach zakładu z końca lat 30. XX wieku. Natomiast w przypadku wnętrza za równie wartościowe wydaje się pozostawienie unikalnych w skali miasta stalowych stópów dwugateziowych.

Cennie natomiast mogłoby być pozostawienie historycznych elementów wyposażenia technologicznego w postaci artefaktów eksponowanych w adaptowanych wnętrzach bądź na elewacjach budynku.

Kierując się tymi zasadami postuluje się wprowadzenie następujących zabiegów i zmian w budynku:

- ✦ Możliwe jest przeprowadzenie szeroko zakrojonych prac rozbiórkowych w zakresie określonym w części graficznej niniejszego opracowania (rysunek: Wytyczne konserwatorskie- rzut parteru). W ramach tych prac zalecane jest wyburzenie ściany wschodniej północnej i znacznej części ściany zachodniej, jako elementów silnie przekształconych bądź zdestruowanych;
- ✦ Konieczne jest pozostawienie zachodniego i środkowego fragmentu ściany południowej aż do granic przewiązki łączącej halę z obiektami przy ulicy Żeromskiego 96, natomiast, w celu ucyfelenienia pierwotnego zarysu budynku wskazane

jest także zachowanie krótkiego odcinka ściany zachodniej np. na odcinku 1-2 osi;

- ✦ Wskazane jest zaznaczenie w terenie pierwotnego obrysu budynku hali zakładów Wagnera w formie elementów małej architektury (niskich murków) bądź innego koloru nawierzchni;
- ✦ Wziąwszy pod uwagę względy funkcjonalne i konsekwencje przestrzenne wynikające ze skomunikowania z poziomem 0, możliwa jest likwidacja kondygnacji piwnic hali;
- ✦ Na fragmentach zachowanych ścian konieczne jest usunięcie zamurowań i wtórnych przekształceń otworów okiennych i drzwiowych oraz doprowadzenie ich do pierwotnych gabarytów (kształtu i wysokości) udokumentowanego na winietach z lat 30. XX wieku, według rysunku z części graficznej niniejszego opracowania (rysunek: Wytyczne konserwatorskie- elewacja południowa);
- ✦ Konieczne jest zachowanie pierwotnego kształtu przestrzennego i rekonstrukcja wyglądu wieży wodnej wraz z dekoracją wykształconą prawdopodobnie w wątku ceglanym. W tym celu konieczne jest wybicie okien na niższym poziomie piętra wieży oraz przywrócenie zwieńczenia drzwiom oraz odtworzenie gzymsowania wraz z oprawą wielobocznym gzymsem ponad oknami, według szczegółowych rysunków warsztatowych uwzględniających układ cegieł;
- ✦ Zaleca się wykonanie rekonstrukcji zachodniego szczytu na elewacji południowej hali wraz z wielobocznym zwieńczeniem i pierwotnym układem otworów okiennych i drzwi, udokumentowanego na winietach z lat 30. XX wieku, według rysunku z części graficznej niniejszego opracowania (rysunek: Wytyczne konserwatorskie- elewacja południowa);
- ✦ Konieczne jest zachowanie stalowych stópów dwugateziowych, podpierających konstrukcję dachu szedowego, eksponowanie ich w przestrzeni publicznej dokonanie oceny technicznej z udziałem projektanta konstrukcji i selekcji pod kątem ich wykorzystania do podparcia konstrukcji zadaszenia fragmentu przestrzeni ewentualnie jako elementów małej architektury oraz wykonanie przy nich zabiegów konserwacji technicznej (oczyszczenie ze starych odspojonych powłok malarskich, usunięcie i pasywacja ognisk korozji, zabezpieczenie dedykowanymi farbami);
- ✦ Zaleca się odzyskanie żeliwnych stópów z kondygnacji piwnic i eksponowanie ich w przestrzeni ogólnodostępnej np. wieży przeznaczonej na rodzaj muzeum miejsca- lapidarium
- ✦ Wskazane jest odtworzenie konstrukcji łączącej (spinającej) zachowane stopy dwugateziowe. Należy rozważyć ewentualne przywrócenie formy uzasadnionej historycznie, np. przedstawionej na rysunku przekroju hali z roku 1910. Tego typu



konstrukcje (wiązar wieszarowy) stosowane były dość powszechnie w szedach innych obiektów fabrycznych.

- ✦ Konieczne jest wykonanie prac polegających na technicznej konserwacji lica zachowanych ścian: poddanie zabiegom konserwatorskim cegieł i spoin lica elewacji od strony zewnętrznej, natomiast od strony wnętrza hali wskazane jest pozostawienie lica ściany jako otynkowanego;
- ✦ Konieczne jest wykonanie niezbędnych uzupełnień i rekonstrukcji w miejscach zniszczonych na zachowanych fragmentach elewacji, odbiegających od oryginału;
- ✦ Z uwagi na fakt, iż na podstawie niniejszych badań nie dało się definitywnie określić typu wykończenia okien (stolarka / ślusarka?) na parterze hali, dopuszczalne są dwa rozwiązania:
  - rekonstrukcja okien w typie zachowanej oryginalnej stolarki w piwnicy z powtórzeniem podziałów i profilowania;
  - wykonanie tzw. „okien fabrycznych” z profili stalowych, najczęściej stosowanych w budynkach przemysłowych na terenie miasta;
- ✦ Niezbędne jest usunięcie wszystkich ścian działowych w budynku niezwiązanych z pierwszym etapem budowy (1910), czyli w praktyce wszystkie poza ścianami wieży wodnej;
- ✦ Należy zakonserwować i wyeksponować relikty historycznego wyposażenia technologicznego pomieszczeń pochodzące zarówno z okresu wnoszenia obiektu, jak i okresu powojennego: pokrywę studzienki kanalizacyjnej zlokalizowaną w piwnicy „Herzfeld & Victorius”, sufitowe lampy warsztatowe, metalowe puszki instalacji elektrycznej, przewody instalacji gaśniczej, wentylatory. Decyzję o wyborze elementów należy powiązać z rozwiązaniami projektowymi aranżacji pomieszczeń. Rozwiązania te powinny być uzgodnione z urzędem konserwatorskim, autorem niniejszego opracowania i konserwatorem nadzorującym prace konserwatorsko- zabezpieczające. Zalecenia odnoszące się do zabiegów konserwatorskich w tym zakresie znajdują się w rozdziale dotyczącym badań konserwatorskich;

## 5. WNIOSKI DO DALSZYCH BADAŃ

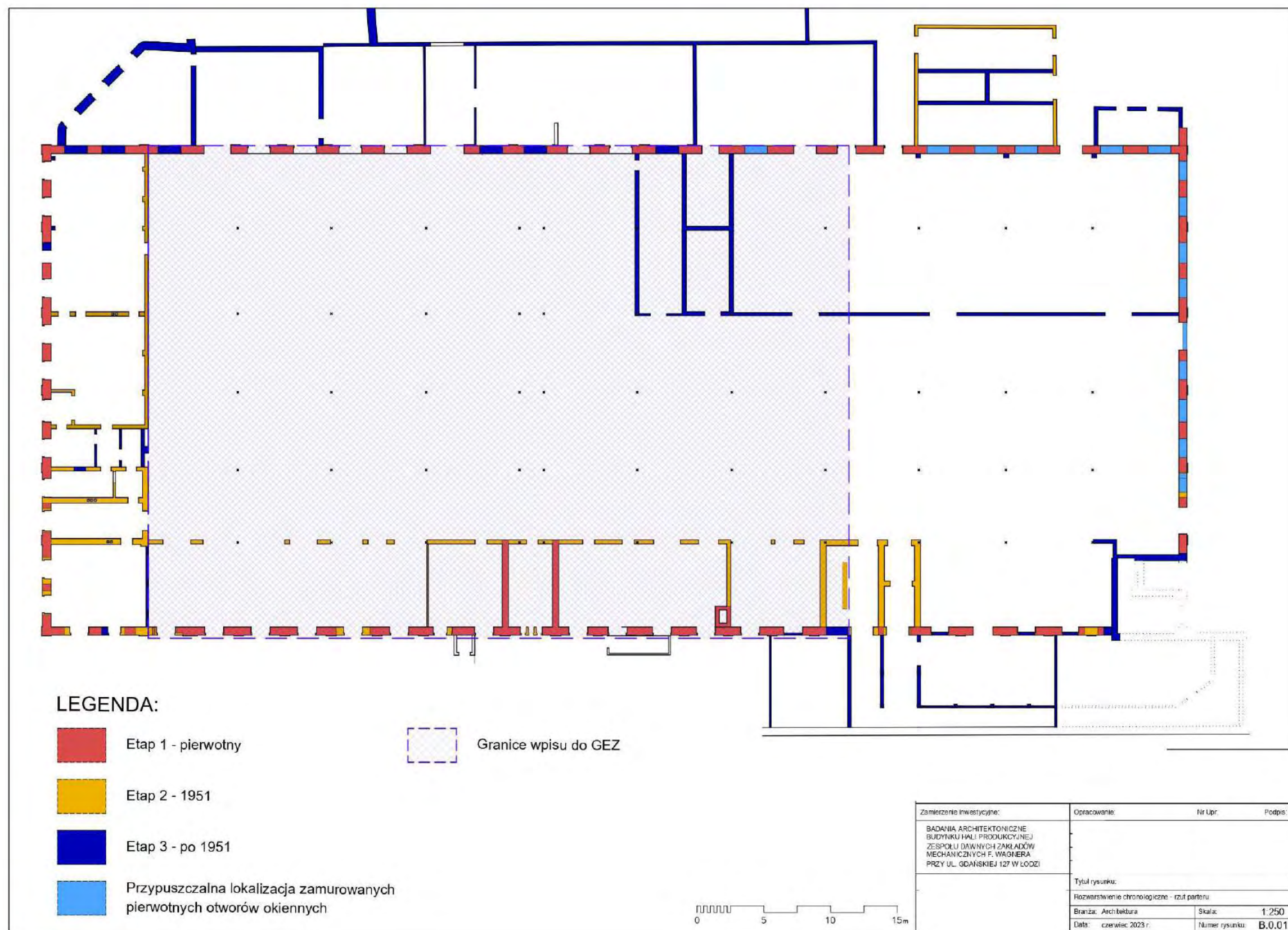
Perspektywa przeprowadzenia w budynku szeroko zakrojonych prac wyburzeniowych i remontowych stwarza możliwości objęcia obserwacjami tych obszarów, których przebadanie - w obecnej chwili - nie było możliwe. Takich miejsc w budynku jest stosunkowo niewiele. W trakcie wykonywania prac rozbiórkowych możliwe jest np. dokładniejsze przebadanie północno- wschodniego narożnika budynku, w celu ustalenia chronologii we wzajemnej relacji budynku hali z istniejącym tam budynkiem uwidocznionym na przekazach archiwalnych sprzed wojny.

Podobnie na etapie rozbiórek konieczna jest także próba odzyskania żeliwnych Stupów znajdujących się w kondygnacji piwnicy na linii granicy między pierwszą a drugą nową licząc od ściany południowej budynku.

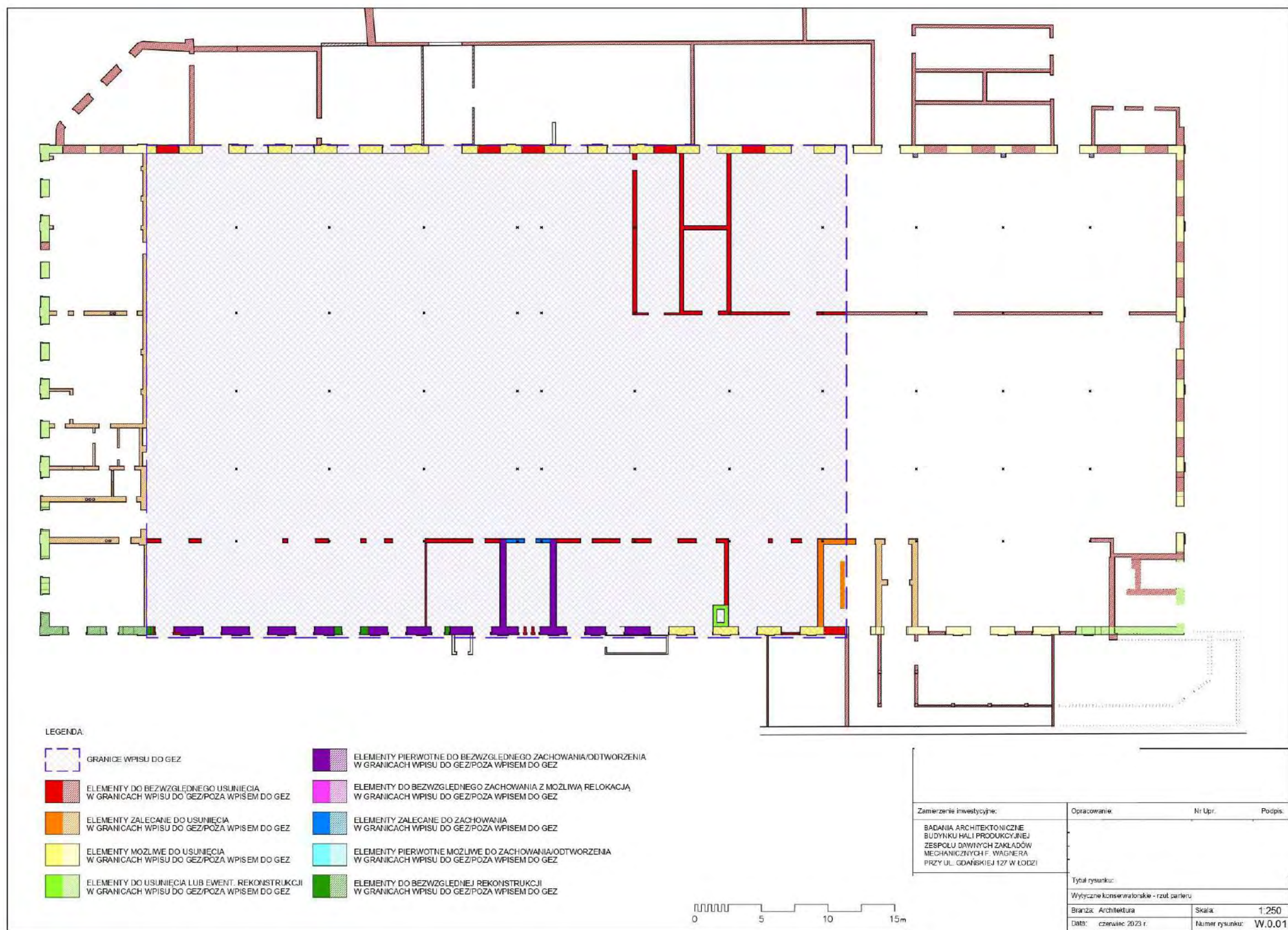
## OPRACOWALI:













## 10.19. Oświadczenie dot. służebności przejazdu i przechodu

Łódź, dnia 10 października 2025 r.

*Inwestor:*

*Organ:*

**Prezydent Miasta Łodzi**  
**Biuro Architekta Miasta**  
**Departament Planowania i Rozwoju**  
**Gospodarczego**  
**Urzędu Miasta Łodzi**  
ul. Wólczańska 36; 90-608 Łódź

Działając w odpowiedzi na wezwanie z dnia 3 października 2025 r. (doręczonego pełnomocnikowi Inwestora w dniu 8 października) w imieniu Inwestora niniejszym oświadczamy, iż Inwestor jako użytkownik wieczysty nieruchomości, w skład w której wchodzi działka 256/34, zapewni inwestycji bezpośredni dostęp do ul. Gdańskiej poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności przejazdu i przechodu, w momencie kiedy tylko będzie to możliwe, tj. w chwili ustanowienia pierwszej odrębnej własności lokalu inwestycji prowadzonej na nieruchomości oznaczonej działką 256/34, 189/6 oraz 189/13 w obrębie ewidencyjnym P-20.

**11. WIZUALIZACJE**

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

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





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

#### ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TŁENU F. Wagnera i S-ki





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

#### ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





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

#### ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





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

#### ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TŁENU F. Wagnera i S-ki





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

#### ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





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

#### ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TŁENU F. Wagnera i S-ki





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

**ZAŁĄCZNIK NR 8**

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





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

**ZAŁĄCZNIK NR 8**

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





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

#### ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





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

**ZAŁĄCZNIK NR 8**

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





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

**ZAŁĄCZNIK NR 8**

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki





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

#### ZAŁĄCZNIK NR 8

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TŁENU F. Wagnera i S-ki



Łódź, dnia 30.09.2025r.

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. Żeromskiego 94a w Łodzi, pt.:

### **BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W ŁODZI NA DZIAŁKACH O NR EWID. 256/33, 256/25 ORAZ 256/35 OBEJMUJĄCA BUDYNEK HALI SZEDOWEJ DAWNYCH ZAKŁADÓW MECHANICZNYCH FABRYKI TLENU F. Wagnera i S-ki**

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

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

- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680, 1688 i 2029),
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2021 r. poz. 1644 oraz z 2023 r. poz. 1688),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990),
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890),
- 13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1687, 1688 i 2029)

PODPIS INWESTORA



**Załącznik nr 12 Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dn. 10.09.2025 r. znak DEK-OŚR-I.6220.8.2025 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia**

2

1

URZĄD MIASTA ŁODZI  
DEPARTAMENT EKOLOGII I KLIMATU  
Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa  
92-326 Łódź, Al. Piłsudskiego 100  
tel. 42 638 47 11, fax 42 638 47 42

PREZYDENT MIASTA ŁODZI  
ul. Plotkowska 104  
90-926 Łódź

INSPEKTOR

Decyzja ostateczna  
od dnia 10.10.2025r.  
Łódź, dnia 10.09.2025r.

DEK-OŚR-I.6220.8.2025  
(Znak komórki merytorycznej)

**DECYZJA Nr 58/U/2025  
o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia  
z dnia 10.09.2025r.**

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 84, art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1112 ze zm., zwana dalej ustawą OOŚ) oraz na podstawie § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami, zwanym dalej rozporządzeniem ooś), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 572 ze zmianami – zwanej dalej k.p.a), ustawy z dnia 05.07.2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2024r., poz. 195 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06.02.2025r. pełnomocnika reprezentującego inwestora jakim jest:

**Prezydent Miasta Łodzi**

I. Stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia (w wariantcie inwestorskim) polegającego na „Rozbudowie przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 stanowiącego kontynuację budowanej inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego i parkingu naziemnego na potrzeby realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20”

Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi  
92 – 326 Łódź, Al. Marsz. Józefa Piłsudskiego 100  
tel. 0 42 638 47 11

**II.A Faza realizacji (budowy):**

1. Podczas prowadzenia prac budowlanych miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) należy usytuować na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo – wodne. Zaplecze budowy należy wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw oraz przeszkolić pracowników odnośnie ich zastosowania;
2. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania;
3. Zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach;
4. Zaplecze budowy (w tym składy materiałów) należy zlokalizować na terenie objętym wnioskiem;
5. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia;
6. Sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji inwestycji muszą spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisje zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo) do wód i do ziemi. Sprzęt budowlany i transportowy poddawać regularnej kontroli technicznej. W trakcie postoju lub załadunku – silniki należy wyłączać;
7. W celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń (piasek, glina, kamienie itp.); ww. mycie zlokalizować na wydzielonym stanowisku zlokalizowanym na placu budowy;
8. Tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
  - prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe),
  - na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania,
  - zbiornik na paliwo będzie to specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamykanym szczelnym zbiorniku („zbiornik w zbiorniku”), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania,
  - miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;
9. Ewentualne naprawy sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem inwestycji, tj. w specjalistycznych stacjach serwisowych;
10. Roboty budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu należy prowadzić wyłącznie w porze dnia tj. w godzinach od 6:00 do 22:00. W przypadku uzasadnionym koniecznością ciągłej pracy (np. realizacja ścian szczelinowych) dopuszcza się prowadzić prace w porze nocy. Dopuszcza się również prowadzenie na późniejszym etapie prac wykończeniowych wewnątrz obiektów w porze nocy;

Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi  
92 – 326 Łódź, Al. Marsz. Józefa Piłsudskiego 100  
tel. 0 42 638 47 11



11. Należy opracować i wdrożyć taki plan robót, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w pobliżu zabudowy chronionej akustycznie nie pracowały jednocześnie oraz zoptymalizować wykorzystanie sprzętu budowlanego i środków transportu (np. poprzez zminimalizowanie zbędnych przejazdów);
12. Należy zaplanować wszelkie prace montażowe z użyciem sprzętu i maszyn, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. z 2005 r. Nr 263, poz. 2202) podlegają wymaganiom w zakresie ograniczenia emisji hałasu bądź oznaczeniu gwarantowanego poziomu mocy akustycznej. Należy przestrzegać zasady wyłączania silników maszyn i pojazdów w czasie przerw w pracy;
13. Rozwiązania architektoniczno-techniczne projektowanych budynków powinny spełniać wymagania z zakresu akustyki budowlanej i izolacyjności cieplnej;
14. Budynki należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji. Zaleca się nie stosowanie pełnych ogrodzeń betonowych oraz tam gdzie to możliwe, pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom;
15. Do malowania należy wykorzystywać farby i emulsje zawierające niewielkie ilości rozpuszczalników organicznych, ze szczególnym naciskiem na wykorzystywanie substancji wodorozcieńczalnych;
16. Wyeliminować przypadkowe rozsypywanie materiałów pylistych na terenie budowy i drogach wewnętrznych poprzez odpowiednią organizację placu budowy, wykluczyć niezaplanowane składowanie piasku i kruszyw. Transport materiałów pylistych prowadzić pojazdami wyposażonymi w plandeki zabezpieczające przez rozsypywaniem i rozwiewaniem drobnych frakcji pyłowych;
17. Osłonić przed działaniem wiatru składowiska kruszyw, piasku zawierające drobne frakcje pyłowe poprzez przykrywanie plandeką w dni suche i wietrzne;
18. W dni suche i wietrzne stosować zraszanie potencjalnych miejsc wtórnego pylenia;
19. Odpady wytworzone w trakcie budowy należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich miejscach na terenie przedsięwzięcia, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt. Odpady niebezpieczne należy magazynować oddzielnie, w wydzielonym miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych i zwierząt, w oznakowanych, szczelnie zamykanych pojemnikach lub kontenerach, na utwardzonym i szczelnym podłożu. Odpady powstające na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia należy przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie;
20. Zanieczyszczony grunt z wykopów w stopniu przekraczającym standardy jakości gleby lub ziemi, przekazywać do unieszkodliwienia, zgodnie z ustawą o odpadach;
21. W trakcie realizacji przedsięwzięcia należy codziennie kontrolować wykopy, zagłębienia wypełnione wodą mogące powstać w czasie prac realizacyjnych itp., mogące stać się pułapką dla małych zwierząt. W przypadku zaobserwowania uwięzionych zwierząt, należy

- podejmować działania zmierzające do ich uwolnienia. Stwierdzone osobniki należy przenieść poza teren prowadzonych prac, do stanowisk zastępczych odpowiadających ich wymaganiom siedliskowym, biorąc pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku. Przenoszenie zwierząt należy prowadzić w kierunku ich naturalnej migracji. Uszczegóławiając: Otwarte wykopy ziemne należy zabezpieczyć przed możliwością wpadania do nich zwierząt, w szczególności płazów i małych ssaków. Przy braku takiej możliwości należy dokonywać systematycznych kontroli takich miejsc z ewentualnym odłowem uwięzionych zwierząt. Przed niwelacją wykopów i jakichkolwiek zagłębień wypełnionych wodą należy przenieść ewentualnie uwięzione zwierzęta poza teren prowadzonych prac, na siedliska właściwe dla danego gatunku;
22. Masy ziemne powstające w fazie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać do kształtowania terenów zielonych na terenie przedsięwzięcia lub przekazać do odzysku poza instalacjami - z zastrzeżeniem punktu 27 decyzji. Uwaga: zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych;
  23. Organizując plac budowy, winno się uwzględnić doprowadzenie na teren budowy wody do celów technologicznych i sanitarnych oraz zapewnić odpowiednie warunki sanitarne pracownikom. Woda na potrzeby budowlane i dla pracowników będzie pobierana z wodociągu miejskiego w oparciu o warunki określone przez gestora sieci na czas budowy lub dostarczana będzie beczkowozami;
  24. Na czas realizacji przedsięwzięcia na terenie budowy zapewnić szczelne zbiorniki do gromadzenia ścieków bytowych oraz zapewnić odbiór ścieków bytowych z terenu inwestycji na oczyszczalnię ścieków;
  25. Energię elektryczną na etapie realizacji pobierać z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się zastosowanie agregatów prądotwórczych do czasu wykonania stosownego przyłącza sieci elektroenergetycznej;
  26. Prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, a w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych;
  27. Roboty ziemne, w tym niwelację terenu w celu realizacji przedsięwzięcia prowadzić należy w sposób, który nie spowoduje zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na przedmiotowym gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Uwaga: nawierzchnie utwardzone ukształtować w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i roztopowych tj. ze spadkiem do kratek. Tereny do komunikacji należy odpowiednio wyprofilować, aby zapobiegać niekontrolowanemu spływowi wód opadowych na tereny sąsiednie;
  28. W przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku (innych niż wskazany poniżej) należy wstrzymać wszelkie roboty budowlane, teren udostępnić do badań archeologicznych, oznaczyć i zabezpieczyć przedmiot oraz miejsce jego odkrycia, a także powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  30. Planowane przedsięwzięcie prowadzić zgodnie z nakazami i zakazami udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 401 o nazwie Niecka Łódzka, na którym to obszarze znajduje się przedmiotowe przedsięwzięcie;



31. Wszelkie studzienki i doły, mogące stanowić dla płazów pułapkę, należy zabezpieczyć przed możliwością dostania się do nich płazów (lub innych drobnych zwierząt);
32. Prace należy prowadzić w sposób nie powodujący łamania zakazów obowiązujących względem gatunków chronionych. W przypadku braku takiej możliwości, przed przystąpieniem do prac należy uzyskać zezwolenie na realizację czynności zakazanych w stosunku do gatunków chronionych, wydawane na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.), zależnie od rodzaju czynności zakazanych i gatunku, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi lub Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
33. Rozbiórkę lub remont elewacji istniejących na terenie zabudowań prowadzić poza okresem lęgowym, tj. w okresie od 15 sierpnia do 15 marca. W okresie lęgowym ptaków rozbiórkę lub remont elewacji istniejących zabudowań jest możliwa, ale należy ją poprzedzić wizją ornitologiczną zabudowań przeznaczonych do rozbiórki lub remontowanej elewacji. W przypadku znalezienia lęgów ptaków prace zostaną wstrzymane do czasu ich wyprowadzenia;
34. Z uwagi, iż na terenie przedsięwzięcia znajduje się: Hala szedowa dawny Budynek fabryczny z zespołu dawnych Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tłenu „Franciszek Wagner i S-ka” wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie działania polegające na prowadzeniu badań i prac konserwatorskich, restauratorskich, archeologicznych, a także robót budowlanych i wycinki drzew winny być poprzedzone wszelkimi uzgodnieniami, pozwoleniami czy decyzjami łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
35. Przedsięwzięcie zaprojektować i zrealizować w taki sposób, aby ograniczyć skalę wycinki do niezbędnego minimum, tj. wyciąć wyłącznie te drzewa, które kolidują z projektowanym zagospodarowaniem terenu i nie da się zastosować rozwiązań technicznych umożliwiających pozostawienie drzewa w terenie. Uszczegóławiając: wycinkę ograniczyć do następującej maksymalnej skali: 1 szt. drzew oraz ok. 120 m<sup>2</sup> krzewów.

Ze względu na ochronę ptaków w ich sezonie lęgowym i oddziaływanie związane z ryzykiem bezpośredniego zniszczenia gniazd lub innych siedlisk ptaków oraz wysokie ryzyko płoszenia ptaków w ich sezonie lęgowym, wycinkę należy przeprowadzić poza sezonem lęgowym trwającym od 1 marca do 15 października. Jeśli z różnych względów nie jest możliwe przeprowadzenie ww. czynności poza okresem lęgowym ptaków, np. ze względu na harmonogram prac budowlanych lub zagrożenie bezpieczeństwa, wówczas dopuszcza się wycinkę poza terminem od 15 sierpnia do 15 października. Jednakże należy pamiętać, że planowaną wycinkę należy poprzedzić bezpośrednio (1- 3 dni) ekspertyzą ornitologiczną stwierdzającą brak zasiedlenia ptaków, w tym brak lęgów w rejonie drzewa w przestrzeni o promieniu równym wysokości drzewa planowanego do usunięcia (potwierdzenie braku lęgów powinno odbyć się nie wcześniej niż 3 dni przed planowaną wycinką). Nadzór ornitologiczny obecny przy procesie wycinkowym winien zbadać każde drzewo pod kątem obecności czynnych gniazd i wstrzymać wycinkę do czasu trwałego opuszczenia gniazda lub wystąpić o stosowną derogację do organu ochrony przyrody.

36. Docelową liczbę drzew i krzewów przewidzianych do wycinki na terenie inwestycji oraz szczegółowy zakres kompensacji z tego tytułu zostanie określony w postępowaniu tut. organu dot. wydania zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1478). Należy w tym

miejscu podkreślić, iż skład gatunkowy Inwestor dobierze adekwatnie do panujących warunków siedliskowych. Zaleca się także w części dobrać gatunki drzew i krzewów wytwarzające suche owoce, by w okresie zimy stanowiły pożywienie dla ptaków, a latem miejsca lęgowe. Nasadzenia należy wykonać zgodnie z dobrą praktyką ogrodniczą. Zapewnić późniejszą pielęgnację zieleni. Materiałem nasadzeniowym powinny być drzewa w postaci wyrośniętych, wieloletnich sadzonek. Wykorzystywane do nasadzeń rośliny winny mieć prawidłowo ukształtowany system korzeniowy oraz koronę. Sadzonki nie mogą być pokaleczone oraz posiadać oznak chorobowych;

Zieleń powinna być tak zaprojektowana, aby nie zatrzymywała dostępu słońca do pomieszczeń mieszkalnych, nie zasłaniała widoku na punkty związane z komunikacją (droga, wejście do domu). Odległość zadrzewienia od domu powinna być tak dobrana, aby zieleń nie zasłaniała nadmiernie budynku oraz aby nie utrudniała wysychania ścian w okresach deszczowych. Co ważne, zieleń powinna być zaprojektowana z uwzględnieniem jej roli i zadań, w szczególności w zakresie estetyki i funkcji związanych z jej pozytywnym wpływem na środowisko, a zwłaszcza jako środek jego ochrony przed hałasem oraz zanieczyszczeniem powietrza. Usytuowanie elementów zagospodarowania terenów zieleni powinno być zgodne z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych. Należy unikać nasadzeń w pojedynczych, odległych od siebie kępach, ponieważ nie będzie spełniana ww. funkcji.

37. Drzewa i krzewy nie przeznaczone do wycinki znajdujące się na terenie przedsięwzięcia i w jego pobliżu (np. na trasie dojazdu do placu budowy) należy zabezpieczyć na etapie realizacji przedsięwzięcia przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez oszalowanie deskami pni drzew z użyciem amortyzacji (np. maty słomiane, rury drenarskie pod szalunkiem z desek), a także wygrodzenie grup drzew lub krzewów. Ww. zabezpieczenie wokół pni zaleca się zastosować do wysokości pierwszych gałęzi (lub do wysokości ok. 150 cm), dolna krawędź desek powinna opierać się o podłoże, a oszalowanie należy przymocować drutem lub taśmą (bez użycia gwoździ lub innych materiałów uszkadzających drzewo);

Dodatkowo: Z uwagi na fakt, że przeprowadzone badania geochemiczne podłoża gruntowego wykazały w przypowierzchniowej warstwie nasypów przekroczenia dopuszczalnych stężeń metali ciężkich: baru (Ba), miedzi (Cu), ołowiu (Pb), cyny (Sn) i cynku (Zn) i stężenia dopuszczalne pozostałymi metalami z listy przebadanych oraz zanieczyszczeń olejami mineralnymi i lokalnie niewielkie przekroczenia niektórych składników WWA podczas realizacji inwestycji powinna być wykonana remediacja zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących norm dla substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi po wcześniejszym uzgodnieniu warunków remediacji z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi.

## II.B Faza eksploatacji (funkcjonowania):

1. Do ogrzewania projektowanych budynków zastosować ciepło z sieci ciepłowniczej;

2. W fazie eksploatacji wodę pobierać z wodociągu miejskiego po uzyskaniu warunków gestora sieci;
3. W fazie eksploatacji ścieki socjalne odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej;
4. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych odprowadzać przewodami do studzienek kanalizacyjnych poprzez wpusty uliczne, następnie podczyszczać w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych o przepływie nominalnym nie mniejszym niż 6,006 dm<sup>3</sup>/s oraz czasowo retencjonować w zbiorniku/ach retencyjnym/ch projektowanym/ch w obrębie terenu inwestycji o pojemności czynnej min. 220 m<sup>3</sup>.
5. Ścieki z odwodnienia garaży oraz mycia przestrzeni garażowej podczyszczać w separatorach koalescencyjnych w zagłębieniu pod płytą garażową, w wydzielonych pomieszczeniach lub na zewnątrz budynku, a następnie odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
6. Odpady wytworzone w trakcie eksploatacji, należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie;
7. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego projektowane przedsięwzięcie będzie źródłem emisji hałasu w porze dziennej i nocnej;
8. Przejazdy samochodów lekkich mieszkańców będą występowały w porze dziennej i nocnej. Docelowe rozwiązania układu komunikacyjnego: wjazd/wyjazd z ul. Gdańskiej oraz z ul. Żeromskiego;
9. Źródłami hałasu będą projektowane zewnętrzne źródła hałasu (Podane wartości poziomów mocy akustycznej są wartościami maksymalnymi i dotyczą parametru akustycznego urządzeń w wykonaniu fabrycznym lub urządzeń o wyższych parametrach z zastosowaniem dodatkowych zabezpieczeń akustycznych): Punktowe źródła hałasu – ilości maksymalne:

#### Budynek A':

- 12 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 5 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 4 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 9 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 2 szt. wentylatorów dachowych z komórki, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 2 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

#### Budynek B:

- 54 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 21 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 14 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 3 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 4 szt. wentylatorów dachowych z komórki, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 4 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

#### Budynek C:

- 43 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,

- 18 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB, 10 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 12 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 2 szt. wentylatorów dachowych z komórki, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 2 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

#### Budynek D:

- 41 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 19 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 7 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 16 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 1 szt. wentylatorów dachowych z komórki, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 3 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

#### Budynek E:

- 4 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,

#### Na terenie przedsięwzięcia:

- 2 stacje transformatorowe o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 2 agregaty prądotwórcze o poziomie mocy akustycznej 60 dB.

10. Ze względu na lokalizację projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w sąsiedztwie ulic: Gdańskiej oraz Żeromskiego zobowiązuję Inwestora do uwzględnienia w projekcie technicznym wymagań akustyki budowlanej wg normy PN-B-02151-3:2015-10 Akustyka budowlana -- Ochrona przed hałasem w budynkach -- Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych'
11. Zastosować oświetlenie energooszczędne typu LED w korytarzach oraz inteligentne sterowanie oświetleniem w postaci np. czujników ruchu.

III. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

IV. Realizacja przedsięwzięcia wymaga zastosowania materiałów z atestem.

V. Niniejsza decyzja nie zwalnia z obowiązku uzyskania wszelkich innych uzgodnień, opinii czy decyzji, wydawanych na podstawie odrębnych przepisów prawa, w tym ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2024r. poz. 1292).

VI. Decyzja nie obejmuje innych przedsięwzięć uwzględnionych w katalogu rozporządzenia ooś, a wymagających uzyskanie odrębnej decyzji środowiskowej.

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

VIII. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE



Postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, przy ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 (brzmienie pierwotne nazwy przedsięwzięcia) wszczęto na wniosek z dnia 06.02.2025r. pełnomocnika reprezentującego inwestora jakim jest: *SUSANNA DEVELOPMENT SP. z o.o.* (z siedzibą w Łodzi przy ul. Piłsudskiego 144). W toku prowadzonego postępowania ustanawiano innych pełnomocników w sprawie – stosowne pełnomocnictwa znajdują się w aktach niniejszej sprawy) oraz zmieniono nazwę przedsięwzięcia, które ostatecznie brzmi „Rozbudowa przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 stanowiącego kontynuację budowanej inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego i parkingu naziemnego na potrzeby realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20”.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane przez Prezydenta Miasta Łodzi do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zm.), dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne. Do wniosku została załączona Karta Informacyjna Przedsięwzięcia datowaną na luty 2025r.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr VI/213/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 06.03.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej. Jednakże zgodnie z informacją przekazaną przez pełnomocnika Inwestora, przedsięwzięcie będzie realizowane w oparciu o ustawę z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 195). Artykuł 5 ust. 3 ww. ustawy precyzuje, że *„inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”*. Stosownie do art. 72 ust. 1b oraz art. 80 ust. 2a ustawy OOS

*cyt. „wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje również przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (...)” oraz cyt. „Przepisu ust. 2 nie stosuje się do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla inwestycji strategicznych.”*

W tym należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z materiałami będącymi w posiadaniu tut. Wydziału „powierzchnie garażowe” i drogi stanowią infrastrukturę towarzyszącą, która w zaistniałym przypadku sprawiła, iż przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających decyzji środowiskowej. „Powierzchnie garażowe” oraz droga stanowi bowiem element inwestycji mieszkaniowej. Biorąc zatem powyższe pod uwagę, w niniejszej decyzji na wstępie wskazano ustawę z dnia 05.07.2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2024r., poz. 195). Pismem z dnia 12.02.2025r. tut. organ powiadomił o ww. wniosku Samorządowe Kolegium Odwoławcze – tym samym organ zrealizował ustawowy obowiązek wynikający wprost z art. 27 ust. 2 ww. ustawy. Z informacji będących w posiadaniu tut. Wydziału wynika, że: teren przy ul. Gdańskiej 127 obejmujący działki ew. o nr 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25, frag. 256/24, obręb P-20, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi objęty jest jednostką funkcjonalno-przestrzenną: „W3b”. W omawianym przypadku ww. jednostki Studium jako dopuszczalne przeznaczenie z ograniczeniami wskazuje „tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej – wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III”. Przeznaczenie: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej. Dodatkowo teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – Strefie C.

Z uwagi na fakt, że zarówno wniosek, jak i Karta Informacyjna Przedsięwzięcia załączona do wniosku wymagała złożenia dodatkowych wyjaśnień – Prezydent Miasta Łodzi pismem z dnia 14.02.2025r. wezwał pełnomocnika do uzupełnienia braków. W dniu 26.02.2025r. oraz w dniu 05.03.2025r. pełnomocnik uzupełnił wniosek.

Prezydent Miasta Łodzi pismem z dnia 11.03.2025r. zawiadomił – poprzez obwieszczenie – strony o wszczęciu postępowania oraz o możliwości składania uwag i wniosków. Powyższe obwieszczenie zostało również opublikowane w BIP Urzędu Miasta Łodzi. Realizując ustawowy obowiązek wynikający wprost z art. 64 ust.1 pkt 1, 2, 4 ustawy OOS, organ prowadzący postępowanie pismem z dnia 11.03.2025r. wystąpił o opinię co do potrzeby sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia oraz co do zakresu ewentualnego raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Dodatkowo pismem z dnia 26.03.2025r. tut. organ przesłał złożone dodatkowe uzupełnienia do sprawy – uzupełnienia z dni: 17.03.2025r. oraz 24.03.2025r. Przy piśmie przesłano również dokumenty umocowujące nowego pełnomocnika w sprawie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 31.03.2025r. wezwał (za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi) do uzupełnienia Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w zakresie uwag określonych w ww. piśmie. W dniu 24.04.2025r. pełnomocnik uzupełnił dokumentację. Przy piśmie z dnia 29.04.2025r. organ przesłał złożone uzupełnienie do organów opiniujących. Ponownie - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 22.05.2025r. wezwał (za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi) do uzupełnienia Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w zakresie uwag określonych w ww. piśmie. W dniu 05.06.2025r. pełnomocnik uzupełnił dokumentację. Przy piśmie z dnia 09.06.2025r. organ przesłał złożone uzupełnienie do organów opiniujących. Po raz trzeci - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 24.06.2025r. wezwał (za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi) do uzupełnienia Karty Informacyjnej. Pismem z dnia 14.07.2025r. pełnomocnik zwrócił się z prośbą o wydłużenie terminu na przedłożenie stosownych uzupełnień. Pismem z dnia 17.07.2025r. tut. organ przychylił się do ww. prośby. W dniu 17.07.2025r. wpłynęło uzupełnienie. Przy piśmie z dnia 21.07.2025r. organ przesłał złożone uzupełnienie do organów opiniujących.

Organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie uzyskał:

- postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 21.08.2025r. znak: WOOŚ.4220.156.2025.MGa.9 w których organ ten nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia i nałożenia na inwestora obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- opinie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi z dnia 20.03.2025r. znak:OZNS.90281.19.2025.KD w której organ ten nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko i nałożenia na inwestora obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz pisma z dni:
  - 01.04.2025r. znak: OZNS.90281.19.1.2025.KD
  - 09.05.2025r. znak: OZNS.90281.19.2.2025.KD
  - 13.06.2025r. znak: OZNS.90281.19.3.2025.KD
  - 28.07.2025r. znak: OZNS.90281.19.4.2025.KD podtrzymujące ww. stanowisko
- opinie Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu z dnia 28.03.2025r. znak: PS.ZZŚ.4901.87.2025.AC, z dnia 16.05.2025r. znak: PS.ZZŚ.4901.87.2025.1.AC oraz z dnia 30.06.2025r. znak: PS.ZZŚ.4901.87.2025.2.AC w której organ ten również nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia oraz pismo z dnia 30.07.2025r. znak: PS.ZZŚ.4901.87.2025.3.AC podtrzymujące ww. stanowisko.

Podczas postępowania – tut. organ mając na uwadze załączone do akt sprawy pełnomocnictwa oraz treść art. 40 § 2 k.p.a – *Jeżeli strona ustanowiła pełnomocnika, pisma doręcza się pełnomocnikowi. Jeżeli ustanowiono kilku pełnomocników, doręcza się pisma tylko jednemu pełnomocnikowi. Strona może wskazać takiego pełnomocnika* - pismem z dnia 28.07.2025r. zwrócił się z prośbą o jednoznaczne wskazanie pełnomocnika do doręczeń. W piśmie z dnia 27.08.2025r. został wskazany pełnomocnik do doręczeń.

W dniu 13.08.2025r. pełnomocnik dokonał korekty wniosku pierwotnego w zakresie nazwy planowanego przedsięwzięcia. Tut. organ powyższą zmianę uwzględnił w przedmiotowej decyzji.

Pismem z dnia 22.08.2025r. tut. organ zawiadomił Strony o zebranych dowodach w sprawie na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. Z dokumentacją nie zapoznała się żadna Strona postępowania.

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

Przedmiotem postępowania jest przedsięwzięcie polegające na rozbudowie przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 – zadanie II – zachód. Analizowany obszar mieści się w centrum kwartału ulic Gdańskiej, Zamenhoffa, Żeromskiego i Mickiewicza. Część planowanego osiedla posiada pozwolenie na budowę (budynek A) zlokalizowana jest na działkach nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20 (zadanie I – wschód).

Bezpośrednie otoczenie terenu inwestycji tworzą:

- od północy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynek magazynowy i garażowy,
- od wschodu – ulica Gdańska, za nią lokale handlowo-usługowe, zieleniec, dalej zabudowania wielorodzinne,
- od południa – budynki biurowe i usługowe, dalej stacja paliw,
- od zachodu – zabytkowy budynek mieszkalno-biurowy z zespołu Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tłenu „Franciszek Wagner i S-ka”, ul. Żeromskiego, za nią Uniwersytecki Szpital Kliniczny.



Obecnie na terenie inwestycji znajdują się Hala szedowa (wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków) na działce o nr ewid. 256/33, obręb P-20, działka o nr ewid. 256/25, obręb P-20 jest w całości zabudowana przylegającymi do siebie 4 budynkami: 2-kondygnacyjnym budynkiem oświaty nauki i kultury oraz sportu, jeden 2-kondygnacyjny budynek o funkcji niemieszkalnej, dwa 1-kondygnacyjne budynki o funkcji niemieszkalnej. Hala szedowa zostanie częściowo zachowana zgodnie z opiniami Konserwatora Zabytków. Hala szedowa w części będzie zadaszonym budynkiem kubaturowym o funkcji usługowej. W pozostałej większości stanie się ażurową, częściowo zadaszoną konstrukcją.

Łączna ilość miejsc parkingowych dla całej inwestycji wynosić będzie maksymalnie 445, w tym: w garażu podziemnym: do 430 miejsc postojowych, na terenie: do 15 miejsc postojowych. Ilość miejsc parkingowych dla zadania I – wschód (posiadającego pozwolenie na budowę) wyniesie: w garażu podziemnym: do 100 miejsc postojowych, na terenie: do 5 miejsc postojowych. Ilość miejsc parkingowych dla zadania II – zachód wyniesie: w garażu podziemnym: do 330 miejsc postojowych, na terenie: do 10 miejsc postojowych.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo.

Bilans terenu dla zakresu „ZADANIE 1” – realizowany:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1800 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia zadania 1: ok. 2717 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: min. 0 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia dachów zielonych: min. 545 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% pow. terenu objętego opracowaniem,
- Powierzchnia utwardzona (np. place, dojścia, drogi, drogi pożarowe parkingi naziemne i inne): maks. 1 430 m<sup>2</sup> w tym parkingi naziemne wraz z towarzyszącą infrastrukturą maks. 350 m<sup>2</sup>,
- Liczba miejsc postojowych na terenie: maks. 5 mp.

W tym:

Budynek A’:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1800 m<sup>2</sup>,
- Wysokość zabudowy: maks. 7 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 5000 m<sup>2</sup>,
- Liczba mieszkań: maks. 80 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 7 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: ok. 230 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: ok. 50 osób,

- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 2717 m<sup>2</sup>,
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 100 mp,
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny,
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

Bilans terenu dla zakresu „ZADANIE 2.1”:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 2850 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia zadania 2.1: ok. 4580 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: min. 0 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia dachów zielonych: min. 950 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% pow. terenu objętego opracowaniem,
- Powierzchnia utwardzona (np. place, dojścia, drogi, drogi pożarowe i inne): maks. 540 m<sup>2</sup>,
- Liczba miejsc postojowych na terenie: 0

W tym:

Budynek A:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 750 m<sup>2</sup>,
- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 2500 m<sup>2</sup>,
- Liczba mieszkań: maks. 30 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 2 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 75 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 25 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 4580 m<sup>2</sup> (uwaga: wspólna hala dla budynków A’ i B),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 140 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków A’ i B),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

Budynek B

- Powierzchnia zabudowy: maks. 2100 m<sup>2</sup>,
- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 6500 m<sup>2</sup>,

- Liczba mieszkań: maks. 120 szt.,
- Liczba lokali usługowych: 0
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 370 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 4580 m<sup>2</sup> (uwaga: wspólna hala dla budynków A i B),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 140 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków A i B),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny,
- Przeznaczenie uzupełniające: garaże podziemne.

#### Bilans terenu dla zakresu „ZADANIE 2.2:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 2800 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia zadania 2.2: ok. 6265 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: min. 0 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia dachów zielonych: min. 1260 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% pow. terenu objętego opracowaniem,
- Powierzchnia utwardzona (np. place, dojścia, drogi, drogi pożarowe parkingi naziemne i inne): maks. 4 465 m<sup>2</sup> w tym parkingi naziemne wraz z towarzyszącą infrastrukturą maks. 750 m<sup>2</sup>
- Liczba miejsc postojowych na terenie: maks. 10,

W tym:

#### Budynek C:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1200 m<sup>2</sup>,
- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 6200 m<sup>2</sup>,
- Liczba mieszkań: maks. 100 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 3 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 300 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 30 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 6265 m<sup>2</sup> (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 190 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny,
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

#### Budynek D:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1100 m<sup>2</sup>,

- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 6500 m<sup>2</sup>,
- Liczba mieszkań: maks. 85 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 6 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 200 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 50 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 6265 m<sup>2</sup> (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 190 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

#### Budynek E:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 500 m<sup>2</sup>,
- Wysokość zabudowy: maks. 2 kondygnacje,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 450 m<sup>2</sup>,
- Liczba mieszkań: 0
- Liczba lokali usługowych: maks. 4 szt.,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 50 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 6265 m<sup>2</sup> (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 190 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek usługowy.

Lokalizacja wjazdu i wyjazdu na teren nieruchomości – bezpośrednio z ulic Gdańskiej oraz Żeromskiego.

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

#### 1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia:

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana jest z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Poszczególne fazy charakteryzują się odmiennym rodzajem i natężeniem oddziaływań, przy czym faza eksploatacji przedsięwzięcia jest etapem najdłuższym w czasie. Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania będą prowadzone prace rozbiórkowe.



a. etap realizacji:

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Materiałochłonność prowadzonej budowy nie powinna odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu. Obiekty będą zaprojektowane w oparciu o najnowsze dostępne i sprawdzone technologie. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia zapotrzebowanie na poszczególne surowce i energię wynikać będzie z zaspokojenia podstawowych potrzeb związanych z funkcjonowaniem gospodarstw domowych. W kip określono szacunkowe zapotrzebowanie na wodę, paliwa, energię, materiały i surowce.

W kip opisano rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Opisano sposób prowadzenia prac i w odniesieniu do potencjalnych oddziaływań wskazano rozwiązania, które zapewnią ograniczenie tych oddziaływań do minimum. Prowadzenie prac na warunkach określonych w kip i w sentencji niniejszego postanowienia powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie budowy. Prace budowlane będą powodować charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć oddziaływania, takie jak emisja hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, emisja pyłów i gazów do atmosfery ze spalania paliw w pojazdach transportu oraz z pracy urządzeń budowlanych, emisja ścieków bytowych w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy, emisja wód opadowych i roztopowych oraz gruntowych z przestrzeni wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, emisja odpadów, oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz w związku z przekształceniem terenu. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono na inwestora warunek określony w sentencji niniejszego postanowienia, dotyczący konieczności prowadzenia prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej. Ponadto na etapie realizacji będą stosowane środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, w tym należy zapobiegać nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, do transportu materiałów pylistych należy stosować na samochodach dostawczych szczelne skrzynie ładunkowe (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy będzie także zabezpieczony przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń.

Odpady wytworzone w trakcie budowy będą gromadzone selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie. Z uwagi na obecny sposób zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, teren inwestycji będzie wymagać odpowiedniego przygotowania – przeprowadzenia rozbiórki istniejących obiektów budowlanych, powierzchni utwardzonych z trylinki oraz infrastruktury towarzyszącej, w wyniku czego powstaną głównie odpady z prac rozbiórkowych (głównie z grupy 17). Po przeprowadzeniu prac rozbiórkowych i uporządkowaniu terenu, rozpocznie się etap prac budowlanych związany z realizacją planowanego przedsięwzięcia, w wyniku czego powstawać będą głównie odpady budowlane i niewielkie ilości odpadów komunalnych.

W związku z realizacją przedsięwzięcia w miejscu, w którym stwierdzono przekroczenia standardów jakości środowiska w gruncie należy przeprowadzić ocenę zanieczyszczenia powierzchni ziemi zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W związku z przekroczeniami standardów jakości środowiska w gruncie należy wykonać remediację zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących norm dla substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi, po wcześniejszym uzgodnieniu warunków remediacji z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi – warunek uwzględniony w niniejszej decyzji.

Z załączonej do KIP - DOKUMENTACJI WSTĘPNYCH BADAŃ CHEMICZNYCH I STANU ŚRODOWISKA GRUNTOWEGO przy ul. Gdańskiej 127 wynik, że przeprowadzone badania wykazały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w próbkach gruntów pobranych z przypowierzchniowej warstwy nasypów w odniesieniu do Załącznika nr 1 ust. 2 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395). W próbce gruntu:

- pobranej z otworu nr 1 ( działka ew. nr 256/34 obręb P-20) z głębokości 0,5 m p.p.t. stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych stężeń metali ciężkich takich jak: bar, miedź, ołów i cynk.
- pobranej z otworu nr 2 ( działka ew. nr 256/33 obręb P-20) z głębokości 0,6 m p.p.t. stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych zawartości metali ciężkich: baru, miedzi, ołowiu, cyny i cynku oraz węglowodorów aromatycznych: benzo(a)antracenu, chryzenu i benzo(a)pirenu.

- pobranej z otworu nr 3 ( działka ew. nr 256/33 obręb P-20) z głębokości 0,5 m p.p.t. stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych zawartości metali ciężkich: ołowiu i cynku, a także zawartość miedzi na granicy stężenia dopuszczalnej zawartości. Ponadto w badanej próbce stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych stężeń węglowodorów aromatycznych:benzo(a)antracenu,chryzenu,benzo(b)fluorantenu,benzo(k)fluorante, benzo(a)pirenu, indeno(1,2,3-cd)pirenu oraz benzo(g,h,i)peryleny.

Mając na uwadze powyższe konieczne jest oszacowanie ilości mas ziemnych, które na etapie realizacji przedsięwzięcia będą kwalifikowane jako odpad, w tym niebezpieczny. W oparciu o przepisy odrębne konieczne będzie wywiezienie ich poza teren przedsięwzięcia, a wydobyte i transport tych mas wiązać się będzie uciążliwościami dla środowiska wymagającymi stosownej analizy i określenia warunków minimalizujących oddziaływanie, jeśli wyniknie to z tej analizy.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie przekształconym antropogenicznie, w większości zabudowanym i utwardzonym. W związku z planowaną inwestycją konieczna będzie wycinka 1 szt. drzewa i ok. 120 m<sup>2</sup> krzewów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi w postanowieniu z dnia 21.08.2025r. wskazał w punkcie 2 informacje dotyczące nasadzeń zastępczych. Organ odstąpił od uwzględnienia powyższego w decyzji uzasadniając to w sposób następujący: Przedłożone i zaproponowane koncepcje i propozycje zagospodarowania terenu na etapie sporządzania karty informacyjnej przedsięwzięcia, z uwagi na bardzo wczesny etap projektowania inwestycji nie uwzględniają rzetelnej kompensacji przyrodniczej. Zdaniem tut. organu ustalenie kompensacji przyrodniczej powinno następować w momencie procedowania wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew. Dopiero na tym etapie organ administracji publicznej jest w stanie określić wartość przyrodniczą, kulturową i krajobrazową usuwanych drzew a na podstawie szczegółowego projektu zagospodarowania terenu (będącego obligatoryjnym elementem wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew) zbadać możliwość wykonania nasadzeń zamiennych. Prezydent Miasta Łodzi podziela pogląd, że kompensacja przyrodnicza powinna polegać na wykonaniu nasadzeń zastępczych wykonanych w lokalizacjach umożliwiającym im prawidłowy wzrost i rozwój do parametrów i pokrojów charakterystycznych dla posadzonych gatunków drzew z jednoczesnym uwzględnieniem ich trwałego charakteru. Zobowiązanie organu wydającego zezwolenia na usunięcie drzew zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i ustalonej kompensacji na podstawie przedłożonych informacji zawartych w KIP może skutkować pozorną i nietrwałą kompensacją. Ponadto należy wskazać, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zasadą jest odpłatność za usuwanie drzew czy krzewów, natomiast nasadzenia zastępcze mają jedynie charakter fakultatywny. Ustalenie opłaty lub nałożenie obowiązku wykonania nasadzeń zamiennych należy do rozstrzygnięć uznaniowych i nie ma charakteru związanego. Jednocześnie jeżeli usunięcie drzew i krzewów podlega obowiązkowi opłatowemu (zgodnie z art. 84 ust. 1 ww. ustawy) to uszczerbek w środowisku pozostaje

zrekompensowany w postaci pobrania opłaty administracyjnej za przeznaczone do usunięcia drzewa i krzewy, która to zostanie przeznaczona na zakup, posadzenie i pielęgnację drzew i krzewów na terenach będących we władaniu Miasta.

#### b. etap eksploatacji:

Energia elektryczna na etapie eksploatacji pobierana będzie z sieci elektroenergetycznej. Woda pobierana będzie do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami gestora sieci. Przedsięwzięcie na etapie funkcjonowania zaopatrywane będzie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Pobór wody winien być zgodny z wydanymi przez zarządcę warunkami przyłączenia do sieci. Zapotrzebowanie na energię cieplną na potrzeby grzewcze i użytkowe pokrywane będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej. Ścieki sanitarne na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do zbiornika retencyjnego, na terenie własnym nieruchomości oraz poprzez retencję na dachach zielonych. Doprecyzowując: Wody opadowe i roztopowe spływające z powierzchni utwardzonych projektowanego zabudowy będą odprowadzane przewodami do studzienek kanalizacyjnych poprzez wpusty uliczne, następnie podczyszczane w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych oraz czasowo retencjonowane w zbiorniku/ach retencyjnym/ch projektowanym/ch w obrębie terenu inwestycji. Zakłada się zastosowanie separatora substancji ropopochodnych dla przepływu  $Q_{nom}$  6,006 dm<sup>3</sup>/s. Dodatkowo ścieki sanitarne pochodzące z posadzek garaży podziemnych będą podczyszczane w separatorach koalescencyjnych. Separatory zlokalizowane będą pod posadzką garażu, w wydzielonych pomieszczeniach lub na zewnątrz budynku. Wody opadowe i roztopowe spływające z dachów również będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych, jednak bez podczyszczania jako tzw. wody czyste. Wody te zostaną następnie skierowane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przez gestora sieci. Planuje się wykonanie maksymalnie 9 podziemnych, szczelnych zbiorników retencyjnych, odpornych na działanie szkodliwych substancji i korozję o łącznej pojemności minimalnej 220 m<sup>3</sup> (w tym uwzględniony współczynnik bezpieczeństwa – 30%). Zastosowane zostaną regulatory odpływu do kanalizacji miejskiej. Ścieki do kanalizacji odprowadzane będą z wydajnością zgodną z warunkami określonymi przez gestora sieci. Wody gromadzone w zbiorniku będą mogły być wykorzystane do podlewania terenów zielonych w granicach inwestycji.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia, ze względu na charakter projektowanych obiektów trudno jest przewidzieć wszystkie rodzaje odpadów oraz oszacować ich ilość. Przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych z grupy 20, jak również odpadów opakowaniowych z grupy 15, 17 i 20. Powstające odpady będą segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach, a następnie będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Sposób



postępowania oraz dalsze zagospodarowanie odpadów będzie zgodne z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

W kip opisano rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Opisano sposób prowadzenia prac i w odniesieniu do potencjalnych oddziaływań wskazano rozwiązania, które zapewnią ograniczenie tych oddziaływań do minimum. Prowadzenie prac na warunkach określonych w kip i w sentencji niniejszej decyzji powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

Na etapie eksploatacji przewiduje się nieznaczną emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawanie odpadów głównie komunalnych, a także emisję ścieków bytowych i wód opadowych. Oddziaływanie w fazie eksploatacji będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, jednakże oddziaływanie to nie będzie powodować zagrożenia jakości środowiska, jeśli przedsięwzięcie będzie przeprowadzone zgodnie z zamierzeniami inwestora przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji.

Na terenie przedsięwzięcia w fazie eksploatacji wystąpią następujące źródła emisji hałasu komunikacyjnego po terenie oraz hałas ze źródeł stacjonarnych, związany z pracą instalacji wentylacji mieszkań, lokali usługowych i parkingu podziemnego oraz pracą stacji transformatorowej, które zostały opisane w warunkach sentencji mniejszego postanowienia. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z przedstawionymi w kip obliczeniami nie spowoduje znaczącego klimatu akustycznego w sąsiedztwie, nie będzie stanowić zagrożenia dla najbliższej położonych terenów chronionych akustycznie.

Źródłem emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów samochodowych po drogach wjazdowych i wewnętrznych oraz emisja z garaży podziemnych. W związku z przedstawionymi w kip wynikami obliczeń stanu jakości powietrza emisja substancji zanieczyszczających z terenu inwestycji nie spowoduje uciążliwego oddziaływania na stan jakości powietrza. Do ogrzewania projektowanych budynków zastosowane zostanie ciepło z sieci ciepłowniczej.

Ewentualna faza likwidacji przedsięwzięcia będzie charakteryzowała się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac.

Z informacji zawartych w kip wynika, że nie przewiduje się kumulacji oddziaływań z innymi przedsięwzięciami. W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji. Wszelkie prace związane

z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego. W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Biorąc pod uwagę usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych – uwzględniającym: obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody oraz ochronę prawną ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 840 ze zmianami), tut. organ informuje co następuje:

Planowane do realizacji przedsięwzięcie znajduje się poza formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Najbliżej względem analizowanego terenu (do 5 km zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska), obszarową formą ochrony przyrody jest rezerwat przyrody Polesie Konstantynowskie w odległości ok. 1,8 km. Teren realizacji przedsięwzięcia położony jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem należącym do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą PLH100022 w odległości ok. 14,4 km. Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na znaczną odległość od ww. obszarów oraz krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji i brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie powinno mieć negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie, w tym na obszary Natura 2000. Obszar przedsięwzięcia nie przecina, ani nie leży w zasięgu korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym i/lub krajowym. Nie odnotowano również występowania lokalnych korytarzy ekologicznych. Z kip nie wynika, aby w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia znajdowały się jeziora, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary wodno-błotne i obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszary górskie, obszary leśne, morza i obszary wybrzeży, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

Na analizowanym obszarze znajduje się zabytek objęty ochroną w planie wpisany do gminnej ewidencji zabytków (E10.04 – hala Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tłenu „Franciszek

Wagner i S-ka”) – Hala szedowa. Hala zostanie częściowo zachowana zgodnie z opiniami Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Warty w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600072 oraz w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Ner do Dobrzyńki o kodzie RW600010183219. JCWPd o kodzie GW600072 charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest niezagrażona. JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. JCWP o nazwie Ner do Dobrzyńki o kodzie RW600010183219 posiada status silnie zmienionej części wód o złym stanie. Jest ona monitorowana i jest określona jako „zagrożona” nieosiągnięciem celów środowiskowych. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo od osiągnięcia celów środowiskowych w trybie art. 4 ust. 4, ust. 5i ust. 7 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie rodzajów inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1752). Ustalono, że teren na którym zlokalizowane będzie przedsięwzięcie nie leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

Biorąc powyższe pod uwagę:

- Opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu w której to uznał, że *cyt. „(...) Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz przy założeniu realizacji określonych w sentencji warunków stwierdza się brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdza się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, na realizację celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” (...)”*,
- Opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi w której to stwierdził *cyt. (...) Z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi po przeanalizowaniu całości sprawy nie widzi przeciwwskazań do realizacji przedsięwzięcia, gdyż istnieje możliwość zarówno na etapie budowy jak i podczas eksploatacji ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi”*,

- Postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w którym to stwierdził *cyt. „(...) Po analizie dokumentacji dotyczącej przedmiotowego przedsięwzięcia, uwzględniając jego poszczególne fazy: realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji, z uwagi na rodzaj, charakterystykę, skalę oraz usytuowanie, stwierdzono brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości, intensywności lub złożoności. Przyjęte działania minimalizujące wskazane w kip oraz warunki określone w sentencji niniejszego postanowienia będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac pod względem minimalizacji oddziaływania na środowisko. Mając powyższe na uwadze uznano za zasadne odstąpienie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (...)”*.

oraz dodatkowo kryteria określone w ustawie OOS, dotyczące rodzaju, charakteru, usytuowania i skali oddziaływania inwestycji na środowisko, organ prowadzący postępowanie stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia (w wariantcie inwestorskim) polegającego na:

„Rozbudowie przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 stanowiącego kontynuację budowanej inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego i parkingu naziemnego na potrzeby realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20”,

tym samym określił istotne warunki oraz wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

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



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

Zgodnie również z art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy *OOŚ* wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 ze zmianami). W art. 72 ust. 2 ww. ustawy ustawodawca przewidział odstępstwa od tej zasady. Według art. 72 ust. 2 pkt 1a, wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stosuje się m.in. w przypadku zmiany decyzji, o których mowa w ust. 1 pkt 1, a więc decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, polegających na zmianie zatwierdzonego projektu budowlanego dotyczącej charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, w szczególności: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji, oraz charakterystycznych parametrów drogi w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego – które, co ważne nie spowodują zmian uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Oznacza to, że zmiana uprzednio wydanego pozwolenia na budowę dotycząca charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, jest dopuszczalna bez uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o ile nie dojdzie do zmian uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Biorąc powyższe pod uwagę istotne jest to, aby zmiana charakterystycznego parametru nie wpłynęła na zmianę uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

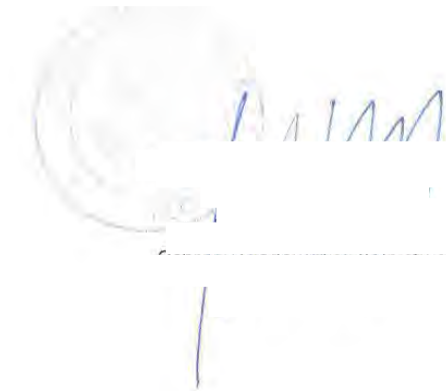
#### Pouczenie

1. Od decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, wniesione za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z zapisami art. 107 §1 pkt 7) Kpa, strony mają prawo do zrzeczenia się odwołania wobec tut. organu. Zrzeczenie, o którym mowa wyżej, następuje w formie oświadczenia. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
3. Niniejsza decyzja nie zwalnia od konieczności uzyskania odrębnego zezwolenia na odstępstwa od zakazów wymienionych w art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), w przypadku, gdy realizacja prac wiąże się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków roślin, grzybów i zwierząt podlegających ochronie gatunkowej

Organ pobrał opłatę skarbową za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz za dokumenty stwierdzające udzielenie pełnomocnictw, zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154 ze zm.)

#### Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy *OOŚ*



Otrzymują:

pełnomocnik

2. Strony podstępowania na podstawie art. 49 k.p.a

Do wiadomości:

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi  
ul. Traugutta 25  
90-113 Łódź  
Adres skrzynki e-Doręczeń: AE:PL-13053-50316-TJUH8-33

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi  
ul. Przybyszewskiego 10  
93-189 Łódź  
Adres skrzynki e-Doręczenia: AE:PL-89271-16846-AUUGH-25

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu  
Plac Wojewódzki 7  
98-200 Sieradz  
Adres skrzynki e-Doręczenia: AEL-23518-12764-AWUGF-21

Decyzja zawiera 27 stron.

Sprawę prowadził: główny specjalista Malwina Macherczynska-asi. (043) 638 47 79  
e-mail: m.macherczynska@um.lodz.pl

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

Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi  
92 – 326 Łódź, Al. Marsz. Józefa Piłsudskiego 100  
tel. 0 42 638 47 11

Załącznik do decyzji  
Nr 58/U/2025  
o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia  
z dnia 10.09.2025r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

polegającego na „Rozbudowie przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 stanowiącego kontynuację budowanej inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego i parkingu naziemnego na potrzeby realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20”- sporządzona na podstawie art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. 2024r., poz. 1112 ze zm.) tj.: charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przedmiotem postępowania jest przedsięwzięcie polegające na rozbudowie przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 – zadanie II – zachód. Analizowany obszar mieści się w centrum kwartału ulic Gdańskiej, Zamenhoffa, Żeromskiego i Mickiewicza. Część planowanego osiedla posiada pozwolenie na budowę (budynek A) zlokalizowana jest na działkach nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20 (zadanie I – wschód).

Obecnie na terenie inwestycji znajdują się Hala szedowa (wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków) na działce o nr ewid. 256/33, obręb P-20, działka o nr ewid. 256/25, obręb P-20 jest w całości zabudowana przylegającymi do siebie 4 budynkami: 2-kondygnacyjnym budynkiem oświaty nauki i kultury oraz sportu, jeden 2-kondygnacyjny budynek o funkcji niemieszkalnej, dwa 1-kondygnacyjne budynki o funkcji niemieszkalnej. Hala szedowa zostanie częściowo zachowana zgodnie z opiniami Konserwatora Zabytków. Hala szedowa w części będzie zadaszonym budynkiem kubaturowym o funkcji usługowej. W pozostałej większości stanie się ażurową, częściowo zadaszoną konstrukcją.



łączna ilość miejsc parkingowych dla całej inwestycji wynosić będzie maksymalnie 445, w tym: w garażu podziemnym: do 430 miejsc postojowych, na terenie: do 15 miejsc postojowych. Ilość miejsc parkingowych dla zadania I – wschód (posiadającego pozwolenie na budowę) wyniesie: w garażu podziemnym: do 100 miejsc postojowych, na terenie: do 5 miejsc postojowych. Ilość miejsc parkingowych dla zadania II – zachód wyniesie: w garażu podziemnym: do 330 miejsc postojowych, na terenie: do 10 miejsc postojowych.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo.

Bilans terenu dla zakresu „ZADANIE 1” – realizowany:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1800 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia zadania 1: ok. 2717 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: min. 0 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia dachów zielonych: min. 545 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% pow. terenu objętego opracowaniem,
- Powierzchnia utwardzona (np. place, dojeżdża, drogi, drogi pożarowe parkingi naziemne i inne): maks. 1 430 m<sup>2</sup> w tym parkingi naziemne wraz z towarzyszącą infrastrukturą maks. 350 m<sup>2</sup>,
- Liczba miejsc postojowych na terenie: maks. 5 mp.

W tym:

Budynek A’:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1800 m<sup>2</sup>,
- Wysokość zabudowy: maks. 7 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 5000 m<sup>2</sup>,
- Liczba mieszkań: maks. 80 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 7 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: ok. 230 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: ok. 50 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 2717 m<sup>2</sup>,
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 100 mp,
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny,
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

Bilans terenu dla zakresu „ZADANIE 2.1”:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 2850 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia zadania 2.1: ok. 4580 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: min. 0 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia dachów zielonych: min. 950 m<sup>2</sup>,

- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% pow. terenu objętego opracowaniem,
- Powierzchnia utwardzona (np. place, dojeżdża, drogi, drogi pożarowe i inne): maks. 540 m<sup>2</sup>,
- Liczba miejsc postojowych na terenie: 0

W tym:

Budynek A:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 750 m<sup>2</sup>,
- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 2500 m<sup>2</sup>,
- Liczba mieszkań: maks. 30 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 2 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 75 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 25 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 4580 m<sup>2</sup> (uwaga: wspólna hala dla budynków A’ i B),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 140 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków A’ i B),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

Budynek B

- Powierzchnia zabudowy: maks. 2100 m<sup>2</sup>,
- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 6500 m<sup>2</sup>,
- Liczba mieszkań: maks. 120 szt.,
- Liczba lokali usługowych: 0
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 370 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 4580 m<sup>2</sup> (uwaga: wspólna hala dla budynków A i B),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 140 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków A i B),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny,
- Przeznaczenie uzupełniające: garaże podziemne.

Bilans terenu dla zakresu „ZADANIE 2.2:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 2800 m<sup>2</sup>,

- Powierzchnia zadania 2.2: ok. 6265 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: min. 0 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia dachów zielonych: min. 1260 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% pow. terenu objętego opracowaniem,
- Powierzchnia utwardzona (np. place, dojścia, drogi, drogi pożarowe parkingi naziemne i inne): maks. 4 465 m<sup>2</sup> w tym parkingi naziemne wraz z towarzyszącą infrastrukturą maks. 750 m<sup>2</sup>
- Liczba miejsc postojowych na terenie: maks. 10,

W tym:

#### Budynek C:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1200 m<sup>2</sup>,
- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 6200 m<sup>2</sup>,
- Liczba mieszkań: maks. 100 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 3 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 300 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 30 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 6265 m<sup>2</sup> (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 190 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny,
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

#### Budynek D:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1100 m<sup>2</sup>,
- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 6500 m<sup>2</sup>,
- Liczba mieszkań: maks. 85 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 6 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 200 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 50 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 6265 m<sup>2</sup> (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 190 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

#### Budynek E:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 500 m<sup>2</sup>,
- Wysokość zabudowy: maks. 2 kondygnacje,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 450 m<sup>2</sup>,
- Liczba mieszkań: 0
- Liczba lokali usługowych: maks. 4 szt.,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 50 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 6265 m<sup>2</sup> (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 190 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek usługowy.

Lokalizacja wjazdu i wyjazdu na teren nieruchomości – bezpośrednio z ulic Gdańskiej oraz Żeromskiego.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie przekształconym antropogenicznie, w większości zabudowanym i utwardzonym. W związku z planowaną inwestycją konieczna będzie wycinka 1 szt. drzewa i ok. 120 m<sup>2</sup> krzewów.

Energia elektryczna na etapie eksploatacji pobierana będzie z sieci elektroenergetycznej. Woda pobierana będzie do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami gestora sieci. Przedsięwzięcie na etapie funkcjonowania zaopatrywane będzie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Pobór wody winien być zgodny z wydanymi przez zarządcę warunkami przyłączenia do sieci. Zapotrzebowanie na energię cieplną na potrzeby grzewcze i użytkowe pokrywane będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej. Ścieki sanitarne na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do zbiornika retencyjnego, na terenie własnym nieruchomości oraz poprzez retencję na dachach zielonych. Doprecyzowując: Wody opadowe i roztopowe spływające z powierzchni utwardzonych projektowanego zabudowy będą odprowadzane przewodami do studzienek kanalizacyjnych poprzez wpusty uliczne, następnie podczyszczane w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych oraz czasowo retencjonowane w zbiorniku/ach retencyjnym/ch projektowanym/ch w obrębie terenu inwestycji. Zakłada się zastosowanie separatora substancji ropopochodnych dla przepływu  $Q_{nom}$  6,006 dm<sup>3</sup>/s. Dodatkowo ścieki sanitarne pochodzące z posadzek garaży podziemnych będą podczyszczane w separatorach koalescencyjnych. Separatory zlokalizowane będą pod posadzką garażu, w wydzielonych pomieszczeniach lub na zewnątrz budynku. Wody opadowe i roztopowe spływające z dachów również będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych, jednak bez podczyszczania jako tzw. wody czyste. Wody te zostaną następnie skierowane do miejskiej sieci kanalizacji



ogólnospławnej zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przez gestora sieci. Planuje się wykonanie maksymalnie 9 podziemnych, szczelnych zbiorników retencyjnych, odpornych na działanie szkodliwych substancji i korozję o łącznej pojemności minimalnej 220 m<sup>3</sup> (w tym uwzględniony współczynnik bezpieczeństwa – 30%). Zastosowane zostaną regulatory odpływu do kanalizacji miejskiej. Ścieki do kanalizacji odprowadzane będą z wydajnością zgodną z warunkami określonymi przez gestora sieci. Wody gromadzone w zbiorniku będą mogły być wykorzystane do podlewania terenów zielonych w granicach inwestycji.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia, ze względu na charakter projektowanych obiektów trudno jest przewidzieć wszystkie rodzaje odpadów oraz oszacować ich ilość. Przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych z grupy 20, jak również odpadów opakowaniowych z grupy 15, 17 i 20. Powstające odpady będą segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach, a następnie będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Sposób postępowania oraz dalsze zagospodarowanie odpadów będzie zgodne z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Źródłem emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów samochodowych po drogach wjazdowych i wewnętrznych oraz emisja z garaży podziemnych. W związku z przedstawionymi w kip wynikami obliczeń stanu jakości powietrza emisja substancji zanieczyszczających z terenu inwestycji nie spowoduje uciążliwego oddziaływania na stan jakości powietrza. Do ogrzewania projektowanych budynków zastosowane zostanie ciepło z sieci ciepłowniczej.

Po zakończeniu procesu inwestycyjnego projektowane przedsięwzięcie będzie źródłem emisji hałasu w porze dziennej i nocnej. Przejazdy samochodów lekkich mieszkańców będą występowały w porze dziennej i nocnej. Docelowe rozwiązania układu komunikacyjnego: wjazd/wyjazd z ul. Gdańskiej oraz z ul. Żeromskiego. Źródłami hałasu będą projektowane zewnętrzne źródła hałasu (Podane wartości poziomów mocy akustycznej są wartościami maksymalnymi i dotyczą parametru akustycznego urządzeń w wykonaniu fabrycznym lub urządzeń o wyższych parametrach z zastosowaniem dodatkowych zabezpieczeń akustycznych): Punktowe źródła hałasu – ilości maksymalne:

#### Budynek A':

- 12 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 5 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 4 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 9 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 2 szt. wentylatorów dachowych z komórek, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 2 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

#### Budynek B:

- 54 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,

- 21 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 14 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 3 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 4 szt. wentylatorów dachowych z komórek, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 4 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

#### Budynek C:

- 43 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 18 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB, 10 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 12 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 2 szt. wentylatorów dachowych z komórek, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 2 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

#### Budynek D:

- 41 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 19 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 7 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 16 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 1 szt. wentylatorów dachowych z komórek, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 3 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

#### Budynek E:

- 4 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,

#### Na terenie przedsięwzięcia:

- 2 stacje transformatorowe o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 2 agregaty prądotwórcze o poziomie mocy akustycznej 60 dB.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie znajduje się poza formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Najbliżej względem analizowanego terenu (do 5 km zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska), obszarową formą ochrony przyrody jest rezerwat przyrody Polesie Konstantynowskie w odległości ok. 1,8 km. Teren realizacji przedsięwzięcia położony jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem należącym do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą PLH100022 w odległości ok. 14,4 km. Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na znaczną odległość od ww. obszarów oraz krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji i brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie powinno mieć negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie, w tym na obszary Natura 2000. Obszar przedsięwzięcia nie przecina, ani nie leży w zasięgu korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym i/lub krajowym. Nie odnotowano również występowania lokalnych korytarzy ekologicznych. Z kip nie wynika, aby w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia znajdowały się jeziora, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary wodno-błotne

i obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszary górskie, obszary leśne, morza i obszary wybrzeży, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Warty w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600072 oraz w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Ner do Dobrzynki o kodzie RW600010183219. JCWPd o kodzie GW600072 charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest niezagrażona. JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. JCWP o nazwie Ner do Dobrzynki o kodzie RW600010183219 posiada status silnie zmienionej części wód o złym stanie. Jest ona monitorowana i jest określona jako „zagrożona” nieosiągnięciem celów środowiskowych. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo od osiągnięcia celów środowiskowych w trybie art. 4 ust. 4, ust. 5 i ust. 7 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugł Śródlądowej z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie rodzajów inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1752). Ustalono, że teren na którym zlokalizowane będzie przedsięwzięcie nie leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

1. 11. 1

1



## **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:**

INWESTYCJA MIESZKANIOWA: DZ. O NR EWID. fragm. 256/33,  
256/25, 256/35, OBRĘB P-20  
INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA: DZ. O NR EWID. 189/13, 189/6, 189/11,  
256/34, 265/27, OBRĘB P-20

### **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. I**

**urodzony w dniu :**

**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. ....

2. Zastępca - mgr inż. arch. ....

3. Sekretarz - mgr inż. arch. ....

4. Zastępca Sekr. - mgr inż. arch. ....

5. Członek - mgr inż. arch. ....

6. Członek - mgr inż. arch. ....

7. Członek - mgr inż. arch. ....

8. Członek - mgr inż. arch. ....

9. Członek - dr inż. arch. ....

Otrzymują:

1. Wnioskodawca:

2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

3. Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP,

4. a/a.



**GŁÓWNY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

Warszawa, 2015-03-09

DSW/ORZ/600/1946/15  
EDW

**DECYZJA**

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

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

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

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

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

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



z upoważnienia  
całkowicie INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO

Otrzymują:

1. Pan Maciej Taczański  
ul. A. Struga 3/10  
90-420 Łódź
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. |**

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](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

## PEŁNOMOCNICTWO

Działając w imieniu

wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem  
rejestrów której prowadzi Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,  
posiadającą numer identyfikacji podatkowej reprezentowaną przez

wpisaną do rejestru przedsiębiorców  
pod numerem akta rejestrowe której prowadzi Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego, o kapitale zakładowym w wysokości: 500.000 PLN posiadającą numer identyfikacji podatkowej  
w imieniu której działają:

**Prezes Zarządu komplementariusza**

**- Prokurent samoistny,**

Upoważnia:

imię/nazwisko:

adres zamieszkania:

nr dowodu osobistego wydanego przez Prezydenta Miasta Łodzi: **DFG 859330**

do:

do reprezentowania Zamawiającego w sprawach związanych z wykonaniem przedmiotu umowy nr  
12/GD127/2024 z dn. 09.10.2024r., polegającego na:

**opracowaniu Dokumentacji Projektowej**, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy  
mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą nieuciążliwą funkcją usługową z garażami podziemnymi oraz  
zielonymi tarasami użytkowymi na dachach, zlokalizowanego między ul. Żeromskiego (bez numeru  
porządkowego), a ul. Gdańską 127 w Łodzi, na działkach:

- a) numer **256/33** w obrębie P-20
- b) numer **256/25** w obrębie P-20
- c) numer **256/34** w obrębie P-20
- d) numer **189/6** w obrębie P-20
- e) numer **189/13** w obrębie P-20
- f) numer **256/24** w obrębie P-20,

z zastrzeżeniem, że:

- 1) w zakresie działek o numerach 256/33, 256/25, 256/34 Mocodawcy przysługuje prawo użytkowania wieczystego,
- 2) w zakresie działek o numerach 189/6 i 189/13 Mocodawcy przysługuje prawo własności,
- 3) w zakresie działki numer 256/24 pełnomocnictwo udzielone jest przez Mocodawcę jako przez współużytkownika wieczystego tej nieruchomości, posiadającego 1/2 udziałów w jej współużytkowaniu wieczystym i nie może być traktowane jako pełnomocnictwo udzielone przez wszystkich współużytkowników wieczystych tej działki. Mocodawca nie posiada zgody pozostałych użytkowników wieczystych na dysponowanie tą nieruchomością, w tym na cele budowlane.

Pełnomocnictwo upoważnia w szczególności do występowaniu do urzędów, instytucji, gestorów sieci, w celu uzyskania decyzji administracyjnych, uzyskania warunków realizacji inwestycji, uzgodnień stanowisk, pism, dokumentacji projektowej, a także przy zawierania umów dysponowania terenem na celu budowy z uwzględnieniem powyższych zastrzeżeń.

Niniejsze pełnomocnictwo obowiązuje od daty wystawienia i może zostać w każdej chwili odwołane.

Niniejsze pełnomocnictwo nie stanowi upoważnienia do zaciągania zobowiązań w imieniu B/domal Development Sp. z o.o. AB Sp. k.



## Potwierdzenie realizacji transakcji

|                                     |                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Typ transakcji</b>               | <b>Przelew krajowy, wychodzący</b> |
| <b>Stan transakcji</b>              | <b>Zaksięgowane</b>                |
| <b>Strona transakcji</b>            | <b>Obciążenie</b>                  |
| <b>Data i godzina wygenerowania</b> | <b>2025-03-21 10:32:52</b>         |
| <b>Data i godzina księgowania</b>   | <b>2025-03-21 10:32:24</b>         |
| <b>System</b>                       | <b>Elixir</b>                      |

---

### Dane zlecniodawcy

Nazwa i adres

---

### Dane beneficjenta

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Nazwa i adres | <b>URZĄD MIASTA ŁÓDZI</b>         |
| Rachunek      | <b>50124010371111001109250073</b> |

---

### Szczegóły

|                                  |                                                                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kwota                            | <b>17,00</b>                                                                               |
| Waluta                           | <b>PLN</b>                                                                                 |
| Tytułem                          | <b>OPŁATA ZA PEŁNOMOCNICTWO</b><br><b>Mateusz Cyganek,</b><br><b>ul. Gdańska 127, Łódź</b> |
| Dodatkowe referencje Klienta mCN | <b>2190900263</b>                                                                          |
| Referencje banku                 | <b>BR25080203002260</b>                                                                    |
| Identyfikator banku              | <b>209001033737944.040001</b>                                                              |

---

**Data sporządzenia dokumentu na elektronicznym nośniku informacji: 21.03.2025**

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

Łódź, dnia 16 lipca 2025 roku

Szanowni Państwo,

uprzejmie informujemy, że w związku ze zmianą komplementariusza Spółki doszło do zmiany firmy naszej Spółki z:

na:

Zmiana dotyczy wyłącznie zmiany komplementariusza oraz nazwy Spółki i nie wpływa na pozostałe dane rejestrowe takie jak numer

Dotychczasowe zobowiązania oraz zawarte umowy pozostaną w mocy, a warunki współpracy nie ulegną zmianie.

Z poważaniem,