

# KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

---

## SPIS TREŚCI

---

|                                                                                                                           |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.INFORMACJE PODSTAWOWE.....                                                                                              | 2 |
| 2.DANE INWESTYCJI.....                                                                                                    | 2 |
| 3.ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....                                                                            | 2 |
| 4.ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.....                                                                                       | 2 |
| 5.STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA<br>TERENU.....                                                       | 2 |
| 6.UKŁAD URBANISTYCZNY I KOMPOZYCJA ARCHIEKTONICZNA.....                                                                   | 3 |
| 7.PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU.....                                                                          | 3 |
| 8.PRZEBIEG DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DO<br>OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU..... | 3 |
| 9.PARAMETRY CHARAKTERYSTYCZNE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA<br>TERENU.....                                                  | 3 |
| 10.ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA<br>TERENU.....                                               | 4 |
| 11.POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI<br>OTACZAJĄCYMI.....                                          | 4 |
| 12.OCHRONA KONSERWATORSKA.....                                                                                            | 4 |
| 13.INFORMACJA O PRAWIE AUTORSKIM.....                                                                                     | 4 |

# OPIS

---

## 1. INFORMACJE PODSTAWOWE

### Inwestor

P.P. H. „LEGS” sp. z o.o., ul. Zgierska 48/52, 95-070 Aleksandrów Łódzki

### Podstawa opracowania

- Zlecenie Inwestora
- Wytyczne Inwestora
- Obowiązujące przepisy i normy prawne
- Plan miejscowy
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Aleksandrów Łódzki
- Mapa zasadnicza
- Informacja z rejestru gruntów
- Centralna Ewidencja Ksiąg Wieczystych
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Z 2018r. Poz. 1496)

## 2. DANE INWESTYCJI

### Lokalizacja

Inwestycja obejmować będzie działki nr ewid. 162/8, 162/9, 162/10 162/11, 162/12, 162/13, 162/16, 161/16 i fragment działki 174 w obrębie A-7 w Aleksandrowie Łódzkim. Zakres inwestycji oznaczono na mapie grubą linią przerywaną w kolorze czerwonym oraz literami A-B-C-D-E-F-G-H, A'-A-H-H'

### Przedmiot inwestycji

Przewiduje się realizację zespołu **dwunastu** budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych (**maksymalna wysokość 10m**), drogi wewnętrznej, uzbrojenia terenu oraz zjazdu z ul. Zgierskiej.

## 3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obecnie teren inwestycji jest częściowo zagospodarowany poprzez budynki mieszkalne jednorodzinne będące w fazie realizacji. Pozostała, niezagospodarowana część nieruchomości jest porośnięta zielenią niską i wysoką.

**Dokumentacja fotograficzna aktualnego stanu zagospodarowania nieruchomości.**



#### 4. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU

Na części terenu inwestycji znajdują się instalacje i sieci infrastruktury uzbrojenia terenu: ziemna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć kanalizacji deszczowej, sieć wodociągowa, sieć gazowa. Przewiduje się przebudowę istniejącej infrastruktury w zakresie niezbędnym ze względu na konieczność podłączenia kolejnych obiektów. Przebudowa odbędzie się na warunkach określonych przez gestorów sieci, w oparciu o zawarte z nimi umowy.

## 5. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przewiduje się realizację zespołu **dwunastu** budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych (**maksymalna wysokość 10m**). Budynki zlokalizowane będą w centralnej części nieruchomości, wzdłuż drogi wewnętrznej, po jej wschodniej stronie. Na terenie nieruchomości wyznaczono ciąg pieszo jezdny (drogę wewnętrzną łączącą drogę krajową i drogę gminną – ul. Brużyca) pełniące również funkcję drogi pożarowej. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczono na utwardzeniach przed budynkami oraz w garażach.

## 6. UKŁAD URBANISTYCZNY I KOMPOZYCJA ARCHIEKTONICZNA

Przewiduje się realizację zespołu **dwunastu** budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych (**maksymalna wysokość 10m**). Budynki zlokalizowane będą w centralnej części nieruchomości, wzdłuż drogi wewnętrznej, po jej wschodniej stronie. Elewacje budynków od strony zachodniej, zlokalizowane w linii zabudowy określonej w planie zagospodarowania, stanowić będzie pierzeję wzdłuż drogi wewnętrznej. Na terenie nieruchomości wyznaczono ciąg pieszo jezdny (drogę wewnętrzną łączącą drogę krajową i drogę gminną – ul. Brużyca) pełniące również funkcję drogi pożarowej. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczono na utwardzeniach przed budynkami oraz w garażach. Droga uzupełniona nasadzeniami zieleni niskiej i wysokiej będzie również pełniła funkcje przestrzeni publicznej.

## 7. PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU

Planowane zamierzenie zostanie podłączone do: miejskiej sieci wodociągowej w ul. Brużyca (poprzez rozbudowę istniejących sieci na terenie), miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Brużyca (poprzez rozbudowę istniejących sieci na terenie), sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja oraz sieci gazowej PSG.

## 8. PRZEBIEG DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DO OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zespół **dwunastu** budynków będzie obsługiwany poprzez istniejący zjazd z ul. Brużyca, oraz projektowany zjazd z ul. Zgierskiej na drogę wewnętrzną.

## 9. PARAMETRY CHARAKTERYSTYCZNE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

|                                   |                      |       |
|-----------------------------------|----------------------|-------|
| powierzchnia inwestycji:          | 19120m <sup>2</sup>  | 100%  |
| powierzchnia utwardzeń:           | ~5600m <sup>2</sup>  | 29%   |
| powierzchnia biologicznie czynna: | ~11360m <sup>2</sup> | 59,4% |
| powierzchnia zabudowy:            | ~2160m <sup>2</sup>  | 11,3% |
| intensywność zabudowy:            | ~0,34                |       |
| max. wysokość:                    | 10m, 3 kondygnacje   |       |



|                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| geometria dachu:                    | dach dwu lub wielospadowy, do 45° |
| max. szerokość elewacji:            | 15m                               |
| ilość mieszkań:                     | 12                                |
| ilość PUM:                          | ~2600m <sup>2</sup>               |
| średnia wielkość mieszkania (domu): | 180m <sup>2</sup>                 |
| planowane powierzchnie mieszkań:    | 140-220m <sup>2</sup>             |
| ilość miejsc postojowych:           | 1 / mieszkanie (dom)              |

## **10. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Planowana inwestycja będzie realizowana w jednym etapie.

## **11. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI**

Planowana inwestycja stanowić będzie naturalne uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej w tym obszarze. Skala obiektów nie będzie odbiegać od istniejącej zabudowy. Droga wewnętrzna stanowić będzie jedną z wielu dróg odchodzących od ul. Bruźcy w tym rejonie, co zapewni jednolity rytm.

## **12. OCHRONA KONSERWATORSKA**

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską.

## **13. INFORMACJA O PRAWIE AUTORSKIM**

Niniejsze opracowanie jest chronione prawem autorskim i prawami pokrewnymi. Nie może być kopiowane, rozpowszechniane i modyfikowane bez uprzedniej, pisemnej zgody właściciela.

## **OPRACOWANIE**

**OPRACOWAŁ:**

MGR INŻ. ARCH. BARTOSZ SNELEWSKI  
UPR. BUD. NR 45/LOOKK/2011

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA

---

### SPIS RYSUNKÓW

---

|           |                                                   |       |
|-----------|---------------------------------------------------|-------|
| 302-UA-01 | Koncepcja zagospodarowania terenu<br>Wizualizacje | 1:500 |
|-----------|---------------------------------------------------|-------|