

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

# OPIS

---

## 1. INFORMACJE PODSTAWOWE

### Inwestor

Aus-Pol Grzegorz Frąćala, ul. Pabianicka 81/83, 95-070 Aleksandrów Łódzki

### Podstawa opracowania

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

## 2. DANE INWESTYCJI

### Lokalizacja

Inwestycja obejmować będzie działkę nr ewid. 207 i fragment działki nr ewid. 155 w obrębie A-5 w Aleksandrowie Łódzkim oraz działki nr ewid. 101/4 i 101/6 w obrębie A-5 w Aleksandrowie Łódzkim. Zakres inwestycji oznaczono na mapie grubą linią przerywaną w kolorze czerwonym oraz literami A-B-C-D-E-F, B-B'-C'-C .

### Przedmiot inwestycji

Przewiduje się realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych z garażem podziemnym. Przed budynkiem przewidziano utwardzony plac z wyznaczonymi miejscami postojowymi dla samochodów osobowych.

## 3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obecnie teren inwestycji jest częściowo zagospodarowany parterowymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi przeznaczonymi do rozbiórki. Posiada ogrodzenie z wjazdem z ul. Pabianickiej. Nawierzchnia jest częściowo utwardzona.

## 4. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU

Na terenie nieruchomości znajdują się instalacje i sieci infrastruktury uzbrojenia terenu: ziemna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, przyłącza kanalizacyjne, wodociągowe i gazowe.

## 5. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przewiduje się realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych. Budynek zlokalizowany będzie w centralnej części nieruchomości, na planie zbliżonym do litery L. Przed budynkiem przewidziano utwardzony plac z wyznaczonymi miejscami postojowymi dla samochodów osobowych. Dodatkowe miejsca postojowe

wyznaczono w południowo – zachodniej części działki oraz w garażu podziemnym. Garaż podziemny zaprojektowano po całym budynkiem oraz pod placem. Wjazd do garażu zaprojektowano z ul. Pabianickiej w północno-wschodnim narożniku działki. W parterze budynku zaprojektowano wydzielone lokale użytkowe dostępne od strony parkingu. Od strony wschodniej i południowej przewidziano pas zieleni niskiej. Przewiduje się budowę zjazdu publicznego z ul. Pabianickiej.

## 6. UKŁAD URBANISTYCZNY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA

Przewiduje się realizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych. Zostanie on zlokalizowany w centralnej części nieruchomości, częściowo w linii zabudowy. Od strony ulicy przewidziano utwardzony plac z wyznaczonymi miejscami postojowymi. Elewacja budynku od strony północnej, zlokalizowana w linii zabudowy określonej w planie zagospodarowania, stanowić będzie ścianę urbanistyczną i zamknięcie kompozycyjne przestrzeni ul. Pabianickiej, tworząc silny akcent w pierzei ulicy. Od strony południowej i wschodniej przewidziano niską zieleni izolacyjną.

## 7. PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU

Planowane zamierzenie zostanie podłączone do: miejskiej sieci wodociągowej w ul. Pabianickiej, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Pabianickiej, miejskiej sieci ciepłowniczej znajdującej się po północnej stronie ul. Pabianickiej i sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja. W zależności od możliwości technicznych inwestycja zostanie podłączona do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie posesji. Na terenie inwestycji wykonana zostanie kanalizacja teletechniczna umożliwiającą przyłączenie inwestycji do infrastruktury teletechnicznej dostawcy usług telekomunikacyjnych.

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

Budynek będzie obsługiwany komunikacyjnie projektowanym zjazdem z ul. Pabianickiej. Zjazd o parametrach zjazdu publicznego będzie zapewniał komunikację dla mieszkańców i użytkowników lokali usługowych. Nie przewiduje się żadnych dróg wewnętrznych, a jedynie duży plac, o charakterze placu publicznego pełniący też funkcję parkingu.

## 9. PARAMETRY CHARAKTERYSTYCZNE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

|                                                        |                                             |       |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|
| powierzchnia inwestycji:                               | ~2760m <sup>2</sup>                         | 100%  |
| powierzchnia biologicznie czynna:                      | ~500m <sup>2</sup>                          | 18,1% |
| powierzchnia zabudowy:                                 | ~1000m <sup>2</sup>                         | 36,2% |
| intensywność zabudowy (kond. nadziemnych):             | maks. 1                                     |       |
| max. wysokość:                                         | maks. 12m, 3 kondygnacje                    |       |
| geometria dachu:                                       | dach płaski, do 5°                          |       |
| max. szerokość elewacji:                               | 44m                                         |       |
| ilość mieszkań:                                        | 30- 40                                      |       |
| ilość PUM:                                             | od 1500 do 2000m <sup>2</sup>               |       |
| średnia wielkość mieszkania:                           | 60m <sup>2</sup>                            |       |
| planowane powierzchnie mieszkań:                       | 30- 90m <sup>2</sup>                        |       |
| planowane powierzchnie lokali (inw. towarzyszących):   | maks. 300m <sup>2</sup> - 400m <sup>2</sup> |       |
| ilość miejsc postojowych:                              | 1 / mieszkanie                              |       |
| Ilość miejsc postojowych do obsługi lokali usługowych: | 10                                          |       |

## 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 uzupełnienie południowej pierzei ul. Pabianickiej, nawiązując do południowej obudowy ulicy – boków Osiedla Bratoszewskiego. Plac przed budynkiem będzie stanowił naturalne poszerzenie przestrzeni ulicy Pabianickiej. W pobliżu, od strony południowo-wschodniej, znajduje się kolejne duże osiedle „Słoneczne” oraz nowe budynki wielorodzinne przy ul. Piłsudskiego. Lokale usługowe w parterze budynku uatrakcyjnią pierzeję ulicy i będą stanowić naturalną kontynuację dla obiektów usługowych zlokalizowanych w rejonie skrzyżowania ul. Pabianickiej i Piłsudskiego.

## 12. OCHRONA KONSERWATORSKA

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską. Na terenie inwestycji znajduje się strefa ochrony archeologicznej, należy, na etapie realizacji, ustanowić nadzór archeologiczny.

## 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

---

|            |                                                                                            |       |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 3011-UA-01 | Koncepcja zagospodarowania terenu<br>Wizualizacje<br>Uprawnienia oraz zaświadczenie z IARP | 1:500 |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|