

Częstochowa, 17.12.2025r.

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195 z późn.zm.) zwanej dalej ustawą oraz art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 r., poz 1824 z późn. zm.), zwanej we wniosku „Ustawą”

WNIOSEK ZAMIENNY DO UCHWAŁY nr LXXII/1090/2024 RADY MIASTA ZGIERZA z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Chemików w Zgierzu, na terenie działek o numerach ewidencyjnych 90/411, 90/417, w obrębie 121 oraz uchwały zmieniającej UCHWAŁA NR LXXIV/1119/2024 RADY MIASTA ZGIERZA z dnia 25 kwietnia 2024r. zmieniająca uchwałę Nr LXXII/1090/2024 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Chemików w Zgierzu, na terenie działek o numerach ewidencyjnych 90/411, 90/417, w obrębie 121.

Rada Miasta Zgierza

za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Zgierza

Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz

NAZWA INWESTYCJI

„BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W ZGIERZU PRZY UL. CHEMIKÓW NA DZIAŁCE NR EWID. 90/411 ORAZ 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1”

ADRES INWESTYCJI

Ul. Chemików

95-100 Zgierz

Działki nr ewidencyjne 90/411, 90/417;

Obręb 121 Zgierz;

Jednostka ewidencyjna 102003_1.

INWESTOR

Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński

JEDNOSTKA PROJEKOWA

Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk

Reprezentant jednostki projektowej oraz pełnomocnik Inwestora:

mgr inż. arch. Sebastian Krawczyk

Projektant:

mgr inż. arch.

nr uprawnień

ADRES DO KORESPONDENCJI

SPIS ZAWARTOŚCI WNIOSKU

1	WNIOSEK W OPARCIU O ART. 7. UST. 7 W TRYBIE USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 ROKU O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH	3
1.1	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 1.....	3
1.2	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 2.....	3
1.3	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 3.....	3
1.4	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 4.....	3
1.5	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 5.....	3
1.6	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 6.....	4
1.7	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 7.....	4
1.8	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 7A).....	6
1.9	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 8.....	6
1.10	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 9.....	6
1.11	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 10.....	7
1.12	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 11.....	7
1.13	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 12.....	7
1.14	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 13.....	8
1.15	Ad. Art. 7. ust 8	11
2	ZAŁĄCZNIKI.....	12
Załącznik 1	GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM	
Załącznik 2	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA	
Załącznik 3	KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
Załącznik 4	OŚWIADCZENIE INWESTORA O BRAKU KOLIZJI	
Załącznik 5	DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	
Załącznik 6	ZAPEWNIENIE WOD-KAN	
Załącznik 7	ZAPEWNIENIE PRĄD	
Załącznik 8	ZAPEWNIENIE SIEĆ CIEPŁOWNICZA	
Załącznik 9	KANALIZACJA DESZCZOWA – BRAK MOŻLIWOŚCI	
Załącznik 10	ZBIORNIK NA WODY OPADOWE	
Załącznik 11	ZAŚWIADCZENIE O EDUKACJI	
Załącznik 12	ODLEGŁOŚĆ INWESTYCJI OD PRZYSTANKU AUTOBUDOWEGO	
Załącznik 13	ODLEGŁOŚĆ INWESTYCJI OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ	
Załącznik 14	ODLEGŁOŚĆ INWESTYCJI OD TERENU WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI I SPORTU	
Załącznik 15	WYPIS Z REJESTRU GRUNTU DZIAŁKA NR EWID. 90/417	
Załącznik 16	WYPIS Z REJESTRU GRUNTU DZIAŁKA NR EWID. 90/411	
Załącznik 17	OŚWIADCZENIE INWESTORA O DAWNYM PRZEZNACZENIU TERENU	
Załącznik 18	ZDJĘCIA HISTORYCZNE	
Załącznik 19	PEŁNOMOCNICTWO	
Załącznik 20	OPŁATA ZA PEŁNOMOCNICTWO	
Załącznik 21	MAPA ZASADNICZA	
Załącznik 22	LICENCJA DO MAPY	
Załącznik 23	UPRAWNIENIA PROJEKTANTA	
Załącznik 24	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	

1 WNIOSEK W OPARCIU O ART. 7. UST. 7 W TRYBIE USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 ROKU O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH**1.1 AD. ART. 7. UST 7. PKT 1.**

Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych 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.

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy zasadniczej – Załącznik 1.

Teren inwestycji obejmuje działki:

- 90/411, obręb 121 Zgierz, jednostka ewidencyjna 102003_1; księga wieczysta nr LD1G/
- 90/417, obręb 121 Zgierz, jednostka ewidencyjna 102003_1; księga wieczysta nr LD1G/

Obszar na który inwestycja ta inwestycja będzie oddziaływać przedstawiono na kopii mapy zasadniczej – Załącznik 2.

Licencja do mapy – Załącznik 22.

1.2 AD. ART. 7. UST 7. PKT 2.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

W ramach wniosku określa się minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań jako:

- minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 6000,00m²
- maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 12000,00m²

1.3 AD. ART. 7. UST 7. PKT 3.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

W ramach wniosku określa się minimalną i maksymalną liczbę mieszkań jako:

- minimalna liczba mieszkań: 50 lokali mieszkalnych
- maksymalna liczba mieszkań: 250 lokali mieszkalnych

1.4 AD. ART. 7. UST 7. PKT 4.

Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

Inwestycja nie obejmuje działalności handlowej lub usługowej, powierzchni usług i handlu nie określa się.

1.5 AD. ART. 7. UST 7. PKT 5.

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

Obecne funkcje na działce: działka inwestora nr ewidencyjny 90/411 zabudowana budynkami gospodarczymi; działka nr ewidencyjny 90/417 zabudowana budynkiem biurowym, którego zmiana sposobu użytkowania, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa na potrzeby domu opieki długoterminowej dla osób starszych, niepełnosprawnych i przewlekle chorych została wstrzymana/nieukończona. Pozostała część działek to teren biologicznie czynny oraz utwardzenia. Lokalizacja działek, terenu inwestycji znajduje się na obszarze dawnych Zakładów Przemysłu Barwników Boruta S.A. W związku z planowaną inwestycją istniejące zabudowania i tereny utwardzone przeznaczone są do rozbiórki, instalacje infrastruktury technicznej zlokalizowane na działce kolidujące z planowaną inwestycją przeznaczone są do rozbiórki lub przebudowy. Projektowane zamierzenie powoduje zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania terenu wprowadzając na teren opracowania zabudowę wielorodzinną wraz z garażami, nową infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz naziemne miejsca postojowe. Projektowany sposób zagospodarowania terenu w sposób graficzny przedstawia Załącznik 3. Szczegółowe projektowane rozwiązania zawarte są w części opisowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

1.6 AD. ART. 7. UST 7. PKT 6.

Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Inwestycja posiada niezbędne możliwości przyłączeniowe do miejskich sieci infrastruktury z ul. Chemików zgodnie z wydaniami zapewnieniami od gestorów poszczególnych sieci:

- Projektowane przyłącze wody z miejskiej sieci wodociągowej w110 w ul. Chemików. Średnica projektowanego przyłącza, zgodna z warunkami zarządcy sieci. Na podstawie pisma L.dz.II/743/2025/AS z dnia 06.11.2025r.
- Projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej z miejskiej sieci kanalizacyjnej ks200 w rejonie ul. Chemików. Średnica projektowanego przyłącza, zgodna z warunkami zarządcy sieci. Na podstawie pisma L.dz.II/743/2025/AS z dnia 06.11.2025r.
- Projektowane przyłącze ciepłownicze z sieci ciepłowniczej w ul. Chemików. Średnica przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci. Na podstawie pisma EC/DOZ/TMM/205/2025 z dnia 12.11.2025r.
- Projektowane przyłącze elektryczne z sieci energetycznej w ul. Chemików. Przyłącze zgodna z warunkami zarządcy sieci. Na podstawie sprawy 25-D8/WZD/02639/L.dz./2025 i pisma z dnia 25.11.2025r.
- Brak możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej zgodnie z pismem IR.7003.21.2025.MB z dnia 18.11.2025r. Projektuje się szczelny zbiornik 279m³ na wody opadowe i roztopowe lub zgodnie z projektem branżowym. Zgromadzona woda zostanie wykorzystana do celów własnych tj. pielęgnacji zieleni na terenie opracowania. Nadmiar wód opadowych i roztopowych zostanie przewieziony na miejską oczyszczalnię ścieków przez firmę specjalistyczną na podstawie stosowych umów. Zaprojektowano zbiornik retencyjny typu MALL, zgodnie z załącznikiem nr 10 (ZAŁĄCZNIK_10).

1.7 AD. ART. 7. UST 7. PKT 7.

Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą 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,*

Przewidywane zapotrzebowanie:

- na wodę – 140m³/dobę
- energię elektryczną – 930kW
- energię cieplną - 488kW
- ścieki socjalno-bytowe - 140m³/dobę
- wody opadowe i roztopowe – 120l/s deszczu miarodajnego – średnio – do projektowanego zbiornika na wody opadowe i roztopowe

Komunikacja:

Projektowana inwestycja na działkach 90/411 i 90/417 posiada dostęp po drogi publicznej zgodnie z pismem IR.6853.359.2025.MS z dnia 17.11.2025r. istniejącymi zjazdami.

Projektowane drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo jezdnych zapewnią obsługę komunikacyjną zgodnie z § 77 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. (t.j. Dz. U. 2016, poz. 124 ze zm.). Dojścia piesze projektuje się do budynku, placu zabaw, pomieszczeń technicznych, śmietnika i miejsc postojowych.

Miejsca postojowe:

Projektuje się 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

Odpady:

Projektuje się pomieszczenie z szczelnymi pojemnikami na odpady, które będą segregowane i wywożone zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami na podstawie stosownej umowy z uprawnionym odbiorcą.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

Projekt obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Projektuje się garaże podziemne i naziemne. Projektowane zagospodarowanie terenu oraz budynek dostępne są dla osób niepełnosprawnych. Budynek usytuowano w oparciu o istniejące rzędne wysokościowe. Projektowane chodniki i dojazdy nie spowodują znaczących zmian w ukształtowaniu terenu, a docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie działki zagwarantuje odbiór wód opadowych w obszarze granicy własności, nie spowoduje zalewania działek sąsiednich. Projektowane zagospodarowanie terenu nie zmienia wysokości granic działek sąsiednich do terenu opracowania. Projekt zapewnia zieleni ogólnodostępną, urządzoną, plac zabaw oraz miejsce rekreacji.

Dojazd do planowanej inwestycji zapewni droga gminna ul. Chemików poprzez dwa istniejące zjazdy. Projektowane drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo jezdnych oraz droga pożarowa połączone ze zjazdami służą obsłudze inwestycji.

Funkcja projektowanej zabudowy (budynku wielorodzinnego) to przeznaczenie pod samodzielne lokale mieszkalne na kondygnacjach nadziemnych wraz z pomieszczeniami technicznymi, miejscem gromadzenia odpadów, komórkami lokatorskimi. Kondygnacja podziemna projektowana jest jako funkcja o przeznaczeniu pod garaż/garaże wraz z pomieszczeniami technicznymi oraz komórkami lokatorskimi. Inwestycja projektowana jest wraz z infrastrukturą techniczną. Teren wokół zagospodarowany został pod ciągi pieszo jezdne, dojścia, drogę pożarową, zieleni, plac zabaw oraz miejsca rekreacji i małą architekturę.

Planowany sposób zagospodarowania terenu zgodny z Załącznikiem 3. Szczegółowe rozwiązania opisowe i graficzne w tym rysunki poszczególnych kondygnacji budynku zawierają się w części koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

- Powierzchnia opracowania/przekształcenia 5738,00m².
- Powierzchnia zabudowy 2080,00m² (36,25%).
- Powierzchnia biologicznie czynna 1481,95m² (25,83%) co jest zgodne z określoną minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Projektowana powierzchnia biologicznie czynna zgodna jest również z „UCHWAŁA NR XX/395/2025 RADY MIASTA ZGIERZA z dnia 25 września 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej - Zachód” obowiązującą na terenie opracowania.
- Garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej do 7000 m² (w tym garaż do 6000 m²).
Zgodnie z ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana, ponieważ 7000 m² < 1,0ha (10000 m²), zgodnie z ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- Wysokość zabudowy od 3,0 m do 26,0m.
- Liczba kondygnacji: do 8 nadziemnych, do 1 podziemnej.
- Dach: płaski.

- Miejsca postojowe: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

Dane dodatkowe (brak wskazania w „UCHWAŁA NR LXXII/1090/2024 RADY MIASTA ZGIERZA z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Chemików w Zgierzu, na terenie działek o numerach ewidencyjnych 90/411, 90/417, w obrębie 121”):

- Teren utwardzony: 1997,00m²;
- Plac zabaw: 92,00 m²;
- Powierzchnia mieszkań: 9157,58 m²;
- Kubatura części naziemnej: 43203,75 m³;
- Ilość lokali mieszkalnych: 182;
- Ilość miejsc postojowych: 182;
- Ilość garaży: 3 podziemne, 1 naziemny;
- Powierzchnia użytkowa garaży: 4254,81 m²;
- Liczba kondygnacji: 8 nadziemnych, 1 podziemna.
- Inwestycja nie obejmuje funkcji generujących ponadnormatywny hałas.
- Ruch związany z obsługą garaży i parkingów jest typowy dla tego rodzaju inwestycji i nie przekracza poziomów hałasu dopuszczalnych dla stref mieszkaniowych, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- W fazie eksploatacji emisja będzie charakterystyczna dla typowej zabudowy mieszkaniowej i nie wpłynie znacząco na jakość powietrza.
- Odpady będą segregowane i odbierane przez uprawniony podmiot zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- Usytuowanie budynków oraz ich odległości od granic działek spełniają wymagania § 13–20 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Układ funkcjonalny i urbanistyczny zapewnia odpowiednie nasłonecznienie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z wymaganiami § 60–61 „Warunków technicznych”.

1.8 AD. ART. 7. UST 7. PKT 7A).

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

Powierzchnia biologicznie czynna 1481,52m² (25,83%).

Projektuje się inwestycję z terenem ogólnodostępnym, w ramach wniosku określa się udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej jako:

- minimalny udział : 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

1.9 AD. ART. 7. UST 7. PKT 8.

Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

Inwestycja obejmuje działki w katastrze nieruchomości oznaczone jako:

- 90/411, obręb 121 Zgierz, jednostka ewidencyjna 102003_1; księga wieczysta nr LD1G/
- 90/417, obręb 121 Zgierz, jednostka ewidencyjna 102003_1; księga wieczysta nr LD1G/

1.10 AD. ART. 7. UST 7. PKT 9.

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

Wskazana inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Ustawy.

1.11 AD. ART. 7. UST 7. PKT 10.

Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.

Wnioskowana Inwestycja mieszkaniowa, której dotyczy wniosek wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust. 1 na działkach o nr:

- dz. nr ewid. 90/405, obręb 0121 - Zgierz podz
- dz. nr ewid. 388/4, obręb 0121 - Zgierz

w zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej oraz zjazdów.

1.12 AD. ART. 7. UST 7. PKT 11.

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.

Dla obszaru opracowania obowiązuje plan „UCHWAŁA NR XX/395/2025 RADY MIASTA ZGIERZA z dnia 25 września 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej - Zachód”. Planowana inwestycja niezgodna jest w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa tereny inwestycji jako 2U teren usług - projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny z garażami podziemnymi oraz urządzeniami towarzyszącymi. Inwestycja sprzeczna jest z planem w zakresie ustaleń szczegółowych terenu w tym przeznaczeniu terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

1.13 AD. ART. 7. UST 7. PKT 12.

Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Teren opracowania nie jest objęty planem ogólnym gminy, a zgodność ze studium nie dotyczy przedmiotowego opracowania ze względu na wykorzystywanie terenów objętych wnioskiem w przeszłości jako tereny produkcyjne - były Zakłady Przemysłu Barwników Boruta S.A.

- USTAWA z dnia 5 lipca 2018 r. :

Art. 5. pkt 4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

- USTAWA z dnia 7 lipca 2023 r.

Zgodnie z zapisami Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art.45 ust.2 litera b) na mocy której ww. przepis został uchylony.

Ta sama ustawa mówi: Art. 70.

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

2. Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy

dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Plan ogólny nie wszedł w życie. Wobec powyższego mamy do czynienia z opracowaniem i uchwalaniem uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji i procedurą wszczętą przed wejściem w życie planu ogólnego gminy, zatem stosujemy przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem ww. wymienionych, wśród których nie ma jednak uchylenia art.5 ustawy, którego pkt.4 to Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Zatem na terenach poprodukcyjnych wniosek sprzeczny ze studium jest zasadny.

Inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, na terenie inwestycji nie obowiązuje uchwała ws. Parku kulturowego.

Inwestycja ta nie znajduje się również na obszarze wpisanym do rejestru bądź ewidencji zabytków.

1.14 AD. ART. 7. UST 7. PKT 13.

Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Art. 17. 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;*

Działka posiada dostęp do drogi publicznej zgodnie z pismem IR.6853.359.2025.MS z dnia 17.11.2025r.

Projekt zagospodarowania terenu został zatwierdzony z rzecznawcy ds. PPOŻ i spełnia wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej. Minimalna szerokość drogi jest większa niż 6m.

- 2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028);*

Inwestycja posiada możliwość dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na podstawie pisma L.dz.II/743/2025/AS z dnia 06.11.2025r. Wody deszczowe zostaną odprowadzane do szczelnego zbiornika. Brak możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej zgodnie z pismem IR.7003.21.2025.MB z dnia 18.11.2025r.

- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.*

Projektowane przyłącze elektryczne z sieci energetycznej w ul. Chemików. Przyłącze zgodna z warunkami zarządcy sieci. Na podstawie sprawy 25-D8/WZD/02639/L.dz./2025 i pisma z dnia 25.11.2025r.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);*

Inwestycja zlokalizowana jest w mieście, którego liczba mieszkańców nie przekracza 100 000, a odstęp do przystanku komunikacyjnego nie przekracza 1000m zgodnie z Załącznikiem 12.

- 2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.*

Inwestycja zlokalizowana jest w mieście, którego liczba mieszkańców nie przekracza 100 000, a odstęp do szkoły podstawowej nie przekracza 3000m zgodnie z Załącznikiem 13.

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Istnieje możliwość przyjęcia nowych uczniów w licznie nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców zgodnie z pismem EM.4424.1111.2023 z dnia 24.11.2023r.

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Planowana liczba mieszkańców wynosi 12000m² (maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań) / 28 m² = ok.429 mieszkańców. Planowana inwestycja znajduje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o pow. większej niż iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² - tereny wypoczynkowe Parku Miejskiego im. Tadeusza Kościuszki w Zgierzu. Inwestycja zlokalizowana jest w mieście, którego liczba mieszkańców nie przekracza 100 000, a odstęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu nie przekracza 3000m zgodnie z Załącznikiem 14.

4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;

Projektuje się powierzchnie biologicznie czynną o powierzchni 1481,95 m² (25,83%) co jest zgodne z określoną minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Projektowana powierzchnia biologicznie czynna zgodna jest również z „UCHWAŁA NR XX/395/2025 RADY MIASTA ZGIERZA z dnia 25 września 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej - Zachód” obowiązującą na terenie opracowania.

Projektuje się inwestycję z terenem ogólnodostępnym, w ramach wniosku określa się udział powierzchni ogólnodostępnej, nieogrodzonej urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej jako:

- minimalny udział : 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

4b. Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy:

1) inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

Nie dotyczy.

2) inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

Nie dotyczy.

3) udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej – pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w

ust. 4.

Nie dotyczy.

4c. Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.

Nie dotyczy.

4d Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;

Nie dotyczy.

2) minimalną liczbę miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

Nie dotyczy.

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Inwestycja zlokalizowana jest w mieście, którego liczba mieszkańców nie przekracza 100 000, natomiast w odległości mniejszej niż 500m znajduje się budynek mieszkalny o wysokości 8 kondygnacji nadziemnych w związku z czym projektuje się budynek o 8 kondygnacjach nadziemnych.

8. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Liczbę mieszkańców ustalono według w/w zasad. Miasto Zgierz na dzień składania wniosku posiada mniej niż 100 000 mieszkańców.

9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Planowana liczba mieszkańców wynosi 12000m² (maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań) / 28 m² = ok.429 mieszkańców.

10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo--jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 ustalono licząc drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym lub pieszo--jezdnym.

11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Wszystkie obiekty położone są w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Art. 19. 1. Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2.

Gmina nie uchwaliła w/w standardów. Nie dotyczy.

2. Lokalne standardy urbanistyczne:

1) w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7;

2) nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2.

Nie dotyczy.

1.15 AD. ART. 7. UST 8

8. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6;

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowi Załącznik 24.

2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13;

Oświadczenie inwestora lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13 stanowi Załącznik 4

3) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1; nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach.

4) uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1; nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach.

5) 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 2021 r. poz. 247, 784 i 922);

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana dla wnioskowanej inwestycji.

6) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.

Porozumienie nie jest wymagane.

2 ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1	GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
Załącznik 2	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA
Załącznik 3	KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Załącznik 4	OŚWIADCZENIE INWESTORA O BRAKU KOLIZJI
Załącznik 5	DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ
Załącznik 6	ZAPEWNIENIE WOD-KAN
Załącznik 7	ZAPEWNIENIE PRĄD
Załącznik 8	ZAPEWNIENIE SIEĆ CIEPŁOWNICZA
Załącznik 9	KANALIZACJA DESZCZOWA – BRAK MOŻLIWOŚCI
Załącznik 10	ZBIORNIK NA WODY OPADOWE
Załącznik 11	ZAŚWIADCZENIE O EDUKACJI
Załącznik 12	ODLEGŁOŚĆ INWESTYCJI OD PRZYSTANKU AUTOBUDOWEGO
Załącznik 13	ODLEGŁOŚĆ INWESTYCJI OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ
Załącznik 14	ODLEGŁOŚĆ INWESTYCJI OD TERENU WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI I SPORTU
Załącznik 15	WYPIS Z REJESTRU GRUNTU DZIAŁKA NR EWID. 90/417
Załącznik 16	WYPIS Z REJESTRU GRUNTU DZIAŁKA NR EWID. 90/411
Załącznik 17	OŚWIADCZENIE INWESTORA O DAWNYM PRZEZNACZENIU TERENU
Załącznik 18	ZDJĘCIE HISTROYCZNE
Załącznik 19	PEŁNOMOCNICTWO
Załącznik 20	OPŁATA ZA PEŁNOMOCNICTWO
Załącznik 21	MAPA ZASADNICZA
Załącznik 22	LICENCJA DO MAPY
Załącznik 23	UPRAWNIENIA PROJEKTANTA
Załącznik 24	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Wnioskodawca

Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński

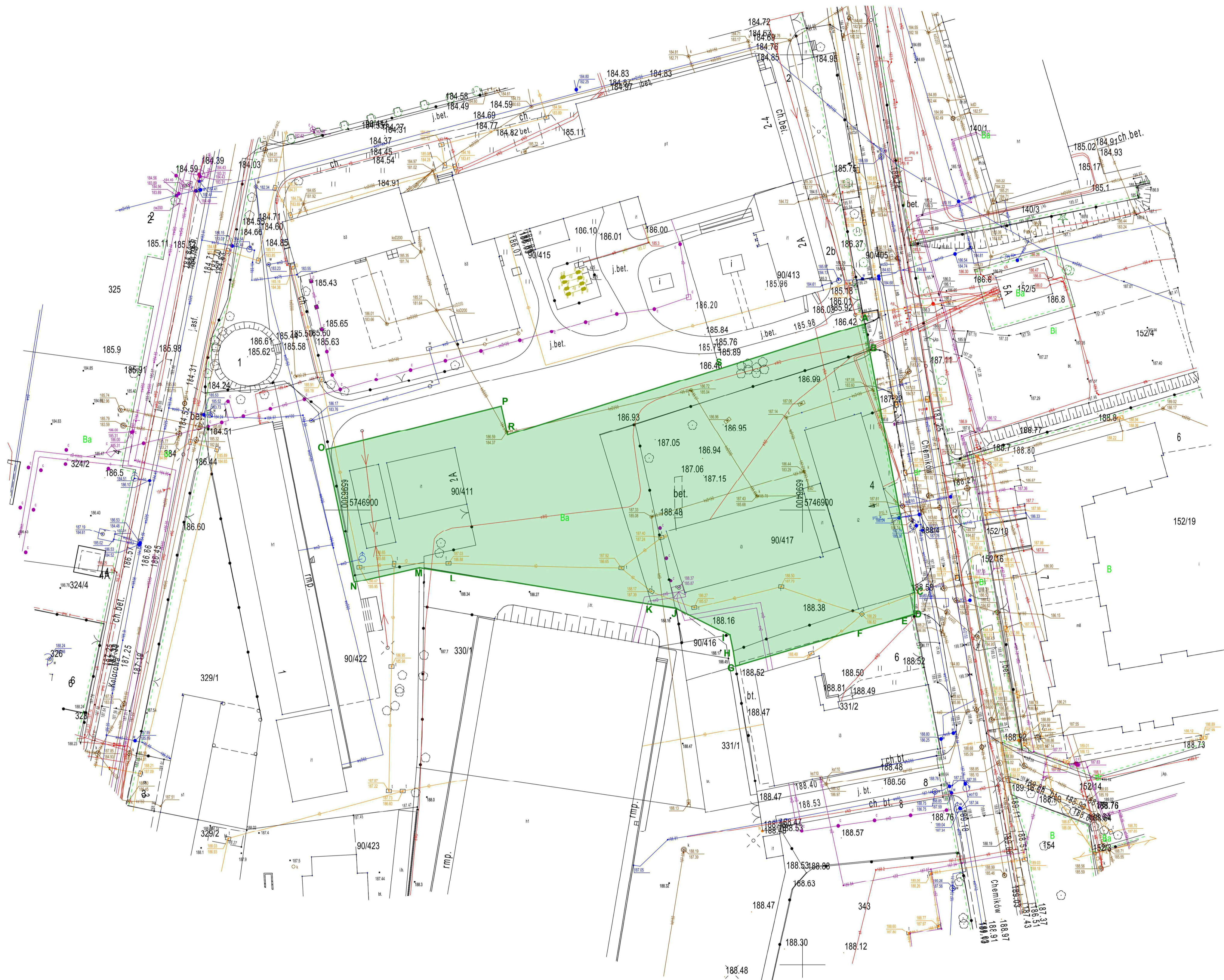
Projektant:

mgr inż. arch.

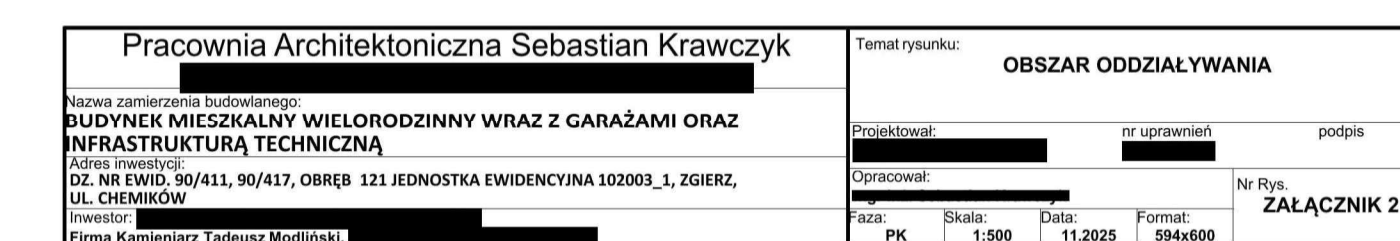
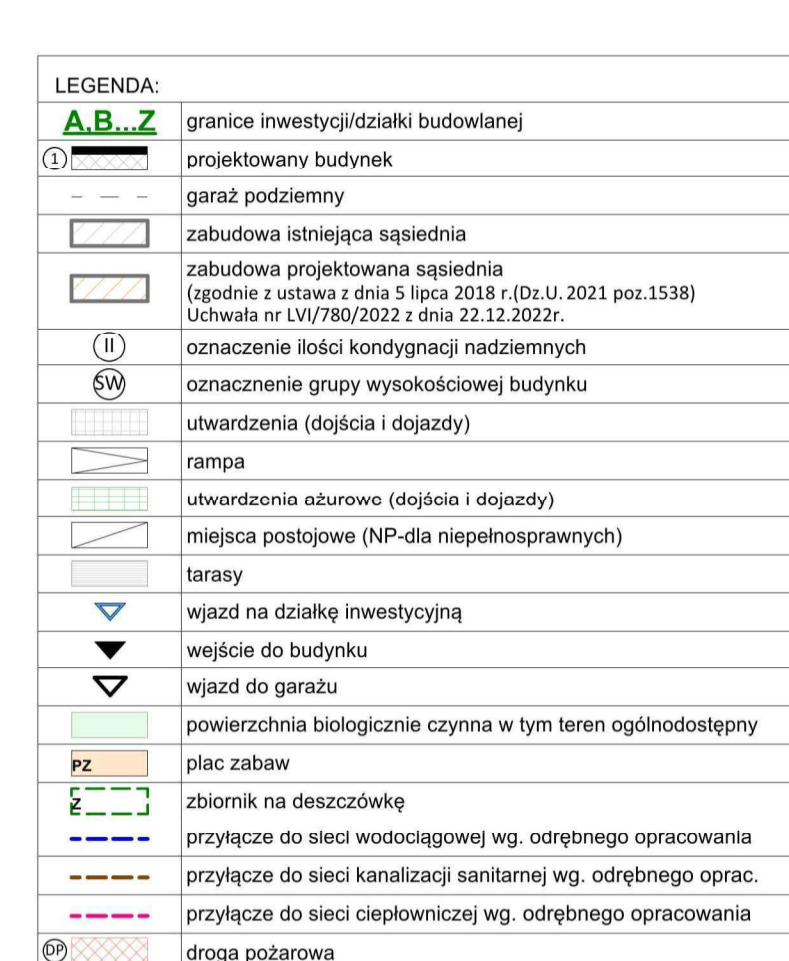
nr uprawnień

Pełnomocnik wnioskodawcy:

Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk

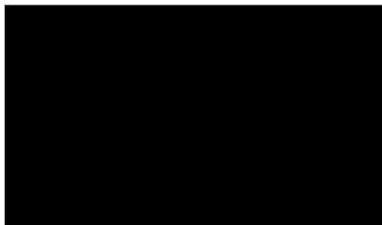


LEGENDA:
A.B. 7 granice inwestycji/działki budowlanej





LEGENDA:	
A.B.C.Z	granice inwestycji/działki budowlanej
①	projektowany budynek
---	garaż podziemny
	zabudowa istniejąca sąsiednia
	zabudowa projektowana sąsiednia (zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. (Dz.U. 2021. poz.1538) Uchwała nr LVII/780/2022 z dnia 22.12.2022r.
II	oznaczenie ilości kondygnacji nadziemnych
6W	oznaczenie grupy wysokościowej budynku
	utwardzenia (dojeżdża i dojazdy)
	rampa
	utwardzenia oświetlenia (dojeżdża i dojazdy)
	miejsca postojowe (NP-dla niepełnosprawnych)
	tarasy
	wjazd na działkę inwestycyjną
	wejście do budynku
	wjazd do garażu
	powierzchnia biologicznie czynna w tym teren ogólnodostępny
PZ	plac zabaw
z	zbiornik na deszczówkę
---	przyłącze do sieci wodociągowej wg. odrębnego opracowania
---	przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej wg. odrębnego oprac.
---	przyłącze do sieci ciepłowniczej wg. odrębnego opracowania
Ⓟ	droga pożarowa

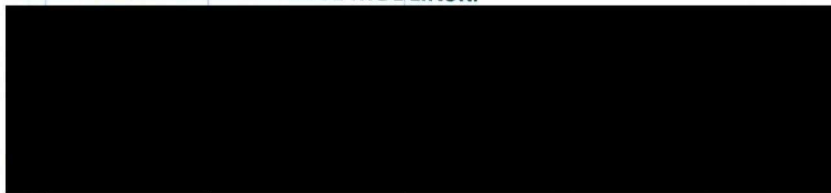


Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk		Temat projektu: KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
Nazwa zamierzenia budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA			
Adres inwestycji: ul. nr 411, 90/411, OBREB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW		Inwestor: Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński	
Projektował: [Redacted]		nr uprawnień: [Redacted]	
Opracował: [Redacted]		Wzrost: [Redacted]	
Data: 11.2023		Format: A4	
Skala: 1:500		Załącznik 3	

OŚWIADCZENIE INWESTORA

WNIOSKODAWCA/INWESTOR:

FIRMA KAMIENIARZ TADEUSZ MODLIŃSKI



NINIEJSZYM OŚWIADCZA, ŻE WNIOSKOWANA INWESTYCJA PN.:

„BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W ZGIERZU PRZY UL. CHEMIKÓW NA DZIAŁCE NR EWID. 90/411 ORAZ 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1”
NIE KOLIDUJE Z ŻADNĄ INWESTYCJĄ WYMIENIONĄ W ART.4 PKT. 1-13 USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 ROKU O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH (DZ.U. 2021 POZ.1538).

WNIOSKODAWCA/INWESTOR:



Zgierz, dnia – data podpisu elektronicznego

IR.6853.359.2025.MS.

Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński



W odpowiedzi na pismo z dnia 29.10.2025r. Zarządca drogi informuje, że dostęp do drogi publicznej Nr 220100 E – ul. Chemików w Zgierzu (działki nr ewid. 388/4 i 90/405 w obrębie Z-121) dla nieruchomości oznaczonych jako działki nr ewid. 90/411 i 90/417 w obrębie Z-121, jest zapewniony poprzez zjazdy wykonane zgodnie z projektem zatwierdzonym pismem znak: IR.6853.165.2024.AW. z dnia 3.07.2024r.

Z up. Prezydenta Miasta



Signed by /
Podpisano przez:

Adam Janusz
Kwiatkowski

Date / Data: 2025-
11-17 12:16

Adam Kwiatkowski

Naczelnik Wydziału Infrastruktury Technicznej



„Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz” Sp. z o. o.
ul. A. Struga 45
95-100 Zgierz
tel. 42 715 12 95
e-mail: sekretariat@wodkan.zgierz.pl
www.wodkan.zgierz.pl

Zgierz, dn.06.11.2025 r.

Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński

L.dz.II/ **743**/2025/AS

WSTĘPNE WARUNKI TECHNICZNE PRZYŁĄCZENIA DO SIECI WOD-KAN

w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W odpowiedzi na Państwa wystąpienie informujemy, iż istnieje możliwość przyłączenia nieruchomości złożonej dz. nr 90/411, 90/417 obręb 121 przy ulicy Chemików 2A-4 w Zgierzu do wodociągu ϕ 110 mm PVC oraz do kanalizacji sanitarnej ϕ 0,2 m PP w ul. Chemików w Zgierzu.

W celu uzyskania informacji o kanalizacji deszczowej należy skontaktować się z gestorem sieci tj. Gminą Miasta Zgierza.

Niniejsze wstępne warunki techniczne są aktualne w odniesieniu do stanu prawnego nieruchomości istniejącego w chwili wydania warunków oraz istniejących w tej dacie technicznych możliwości przyłączenia.

Powyższa informacja nie jest równoznaczna z warunkami przyłączenia i nie stanowi podstawy do projektowania.

DYREKTOR
ds. INWESTYCJI

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Łódź
Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice

95-200 Pabianice, ul. Piłsudskiego 19
tel. + 48 42 675 10 00, fax: + 48 42 675 20 01
e-mail: zgierz.pabianice.odd@pgedystrybucja.pl

Pabianice, 25-11-2025 r.

25-D8/WZD/02639/ L. dz. /2025

FIRMA KAMIENIARZ
TADEUSZ MODLIŃSKI



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

Nazwa obiektu: budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z garażami.
Lokalizacja: miejscowość Zgierz, ul. Chemików, nr działki: 90/411, 90/417.
Moc przyłączeniowa: 600 kW.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 04-11-2025 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej **informujemy**, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu niżej wymienionych wymagań:

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

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

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

PGE Dystrybucja S.A.
Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice
Wydział Przyłączeń i Rozwoju



Rejon Energetyczny Zgierz - Pabianice
Wydział Przyłączeń i Rozwoju



Wykonano w 2 egzemplarzach

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



PGE Energia Ciepła S.A.
Oddział w Zgierzu
ul. Energetyków 9, 95-100 Zgierz
tel.: (+48) 42 243 50 01

Zgierz, 12 listopada 2025 r.

EC/DOZ/TMM/ 205 /2025

Egz. nr 1

lub Egz. Pojedynczy

Sz. P.

Firma Kamieniarz Tadeusz
Modliński

PGE Energia Ciepła S.A. Oddział Elektrociepłownia w Zgierzu w odpowiedzi na zapytanie z dnia 06.11.2025 roku o możliwość przyłączenia do sieci ciepłowniczej informuje, że istnieje techniczna i ekonomiczna możliwość przyłączenia projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Chemików na działkach ewidencyjnych nr 90/411, 90-417 w obrębie Z-121 w Zgierzu.

W celu uzyskania szczegółowych warunków technicznych dla potrzeb wybudowania przyłącza i węzła ciepłego należy złożyć wniosek o wydanie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej w Zgierzu oraz podpisać umowę przyłączeniową.

PGE Energia Ciepła S.A.
Oddział w Zgierzu

podpis, pieczęć

Wykonano w 2 egzemplarzach

1. Egzemplarz nr 1 – Firma Kamieniarz Tadeusz
Modliński
2. Egzemplarz nr 2 – a/a

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Łódź
Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice
95-200 Pabianice, ul. Piłsudskiego 19
tel. + 48 42 675 10 00, fax: + 48 42 675 20 01
e-mail: zgierz.pabianice.old@pgedystrybucja.pl

Pabianice, 25-11-2025 r.
25-D8/WZD/02639/ L. dz. /2025

FIRMA KAMIENIARZ
TADEUSZ MODLIŃSKI



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

Nazwa obiektu: budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z garażami.
Lokalizacja: miejscowość Zgierz, ul. Chemików, nr działki: 90/411, 90/417.
Moc przyłączeniowa: 600 kW.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 04-11-2025 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej **informujemy**, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu niżej wymienionych wymagań:

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

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

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

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Łódź
Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice
Wydział Zgierz - Pabianice
[Redacted signature]
podpis [Redacted]
[Redacted stamp]

Rejon Energetyczny Zgierz - Pabianice
Wydział Przyłączeń i Rozwoju
[Redacted stamp]

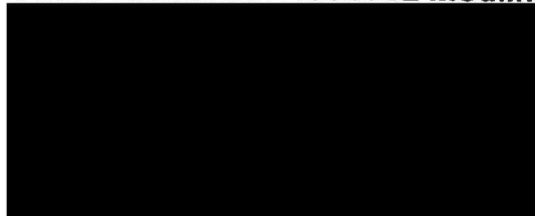
Wykonano w 2 egzemplarzach

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

Zgierz, dn. ¹⁸.....11.2025 r.

IR.7003.21.2025.MB

Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński



W odpowiedzi na pismo dnia 29.10.2025r. (data wpływu 30.10.2025r.) w sprawie podania wstępnych warunków możliwości przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w związku z planowaną inwestycją budowy budynku wielorodzinnego wraz z garażami przy ulicy Chemików w Zgierzu (dz. nr ewid. 90/411, 90/417 obr. 0121) informuję, iż nie wyrażamy zgody na włączenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

W związku z powyższym, w myśl obowiązującego prawa wodę opadową i roztopową z ww. działek należy zagospodarować na własnym terenie nieutwardzonym, do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości. Spływ deszczówki z posesji nie może być kierowany na sąsiednie działki, ani również na drogi publiczne.

Ponadto chciałbym przypomnieć, iż zgodnie z pismem z dnia 24.01.2024r. znak IR.7003.2.2024.MB nie można wykluczyć, że kanalizacja deszczowa znajdująca się na wskazanych przez Pana działkach (nr ewid. 90/411 i 90/417), stanowi większy fragment sieci kanalizacji deszczowej i przerwanie jej może spowodować odcięcie działek sąsiednich od tej sieci. Urząd Miasta Zgierza nie jest w posiadaniu informacji na temat infrastruktury technicznej znajdującej się na działkach prywatnych.

Naczelnik Wydziału

Ingrid Adam Kwiatkowski

Sporządził:



„MALL POLSKA” Sp. z o.o.
Ul. Opolska 102 A
47-300 Krapkowice
Tel/fax 077 4470892/95
info@mall.com.pl
www.mall.com.pl

mall
systemy dla
środowiska

DOKUMENTACJA TECHNICZNO - RUCHOWA

Element: **ZBIORNIK RETENCYJNY MALL, TYP P 279**

Obiekt:



„MALL POLSKA” Sp. z o.o.
Ul. Opolska 102 A
47-300 Krapkowice
Tel/fax 077 4470892/95
info@mall.com.pl
www.mall.com.pl



SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY OPRACOWANIA DOKUMENTACJI
 - 1.1 Przedmiot i zakres
2. WŁAŚCIWOŚCI UŻYTKOWE ZBIORNIKA
3. WYMIARY I WIELKOŚCI ZBIORNIKA
4. ROZWIĄZANIA TECHNICZNE
5. PRZYGOTOWANIE WYKOPU
6. OPIS MONTAŻU
7. ROBOTY WYKOŃCZENIOWE
8. WYPOSAŻENIE
9. RYSUNKI
 - 9.1 Rzut
 - 9.2 Przekrój
 - 9.3 Szczegół posadowienia zbiornika

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU

1.1 PRZEDMIOT I ZAKRES

Przedmiotem niniejszego opracowania jest dokumentacja techniczno - ruchowa zbiornika retencyjnego Mall typ P300.

2. WŁAŚCIWOŚCI UŻYTKOWE ZBIORNIKA

Zbiornik retencyjny zapewnia magazynowanie wody w okresach jej nadmiaru i wykorzystanie jej w innym okresie.

3. WYMIARY I WIELKOŚCI ZBIORNIKA

Długość zbiornika:	17,00 m
Szerokość zbiornika:	6,00 m
Wysokość wewnętrzna zbiornika:	3,00 m
Wysokość całkowita z pokrywą:	3,50 m
Pojemność użytkowa:	279,00 m ³

4. ROZWIĄZANIA TECHNICZNE

Zbiornik retencyjny Mall Typ P279 wykonany jako zbiornik prefabrykowany z żelbetonowych elementów z betonu klasy C 45/55 wodoszczelnego, klasa ekspozycji XC4/XA1, według DIN 1045-1, DIN 4281, PN EN 206. Klasa betonu 2 sprawdzona wg DIN 1045-3, ograniczenia powstawania rys zgodnie ze statyką typową < 0,25 mm. Elementy zbiornika są produkowane w zakładzie prefabrykacji producenta i dostarczane na budowę przy pomocy samochodów niskopodwoziowych. Zbiornik składa się z elementów dolnych tzn. 2 elementów półokrągłych wysokości zewnętrznej m, stanowiących początek i koniec zbiornika, 4 elementów środkowych tzn. u-profilu 3,00 m, wysokości zewnętrznejm oraz 6 sztuk odpowiednich płyt pokrywowych. Grubość ścian i dna zbiornika 200 mm, grubość pokrywy 300 mm. Poszczególne elementy zbiornika są wyposażone w kotwy stalowe oraz specjalne gniazda montażowe z markami stalowymi wszystkie stalowe elementy połączeń są zabezpieczone przed korozją. Wytrzymałość konstrukcji zapewniają połączenia śrubowe, za pomocą których są łączone poszczególne elementy zbiornika. Szczelne połączenia poszczególnych elementów zbiornika uzyskuje się dzięki elastomerowej uszczelce oraz dodatkowo w niektórych miejscach za pomocą specjalistycznych mas uszczelniających.

5. PRZYGOTOWANIE WYKOPU

Wykop pod zbiornik należy sprawdzić pod względem wymiarów, a także odpowiednio zniwelować i wypoziomować. Przy przeciętnych warunkach gruntowych, podłoże pod zbiornik należy zagęścić poprzez wykonanie warstwy nośnej co najmniej 30 cm. Warstwę nośną wykonać jako warstwę 25 cm pospółki oraz warstwę górną 5 cm grysu lub piasku 0,4 mm. Opisany współczynnik Proctora powinien osiągać 1,0 dla obliczeń statycznych zgodnie z załączonym rysunkiem. W przypadku innych warunków gruntowych, podłoże pod zbiornik należy zaprojektować indywidualnie z uwzględnieniem 5 cm warstwy górnej grysu lub piasku 0,4 mm. Wykonanie wykopu powinno opowiadać obowiązującym przepisom. Wykop na czas montażu musi być odwodniony.

6. OPIS MONTAŻU

Montaż zbiornika w wykopie odbywa się przy pomocy dźwigu samojezdnego nie mniejszego niż 160 ton. Poszczególne elementy zbiornika są montowane w wykopie bezpośrednio z samochodów niskopodwoziowych lub z miejsca wcześniejszego rozładunku. Poszczególne elementy zbiornika po dostarczeniu do wykopu, są ze sobą łączone przy pomocy systemu specjalistycznych śrub. Na styku ścian łączonych elementów, znajduje się elastomerowa uszczelka zapewniająca szczelność zbiornika. W analogiczny sposób odbywa się montaż płyt pokrywowych. Montaż zbiornika nie może odbywać się gdy w wykopie znajduje się woda gruntowa lub deszczowa. Montaż jest wykonywany przez specjalistyczną ekipę Mall Polska Sp. z o.o.

„MALL POLSKA” Sp. z o.o.
 Ul. Opolska 102 A
 47-300 Krapkowice
 Tel/fax 077 4470892/95
 info@mall.com.pl
 www.mall.com.pl

mall
 systemy dla
 środowiska

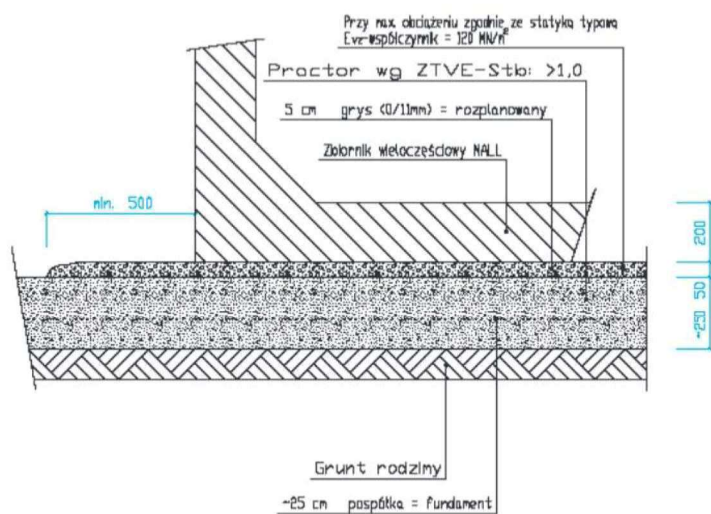
7. ROBOTY WYKOŃCZENIOWE

Poziome i pionowe połączenia płyt pokrywowych w celu dodatkowego zabezpieczenia przed dostępem wody gruntowej należy dodatkowo zabezpieczyć specjalną masą uszczelniającą. W celu zabezpieczenia przed korozją śrub łączących gniazda montażowe, znajdujące się wewnątrz zbiornika muszą one zostać zaślepione specjalnymi kostkami betonowymi i wodoszczelną zaprawą. W celu możliwości dokonania rewizji zbiornika, przewidziano wykonanie 2 otworów włazowych D 1000/400 mm wraz z nadbudowami.

8. WYPOSAŻENIE

Zbiornik jest wyposażony w: wyprowadzony ponad powierzchnię terenu, rurę wentylacyjną DN 100 ze stali nierdzewnej, tabliczkę informacyjną, 2 drabinki włazowe ze stali nierdzewnej oraz odpowiednie otwory wlotowe i wylotowe.

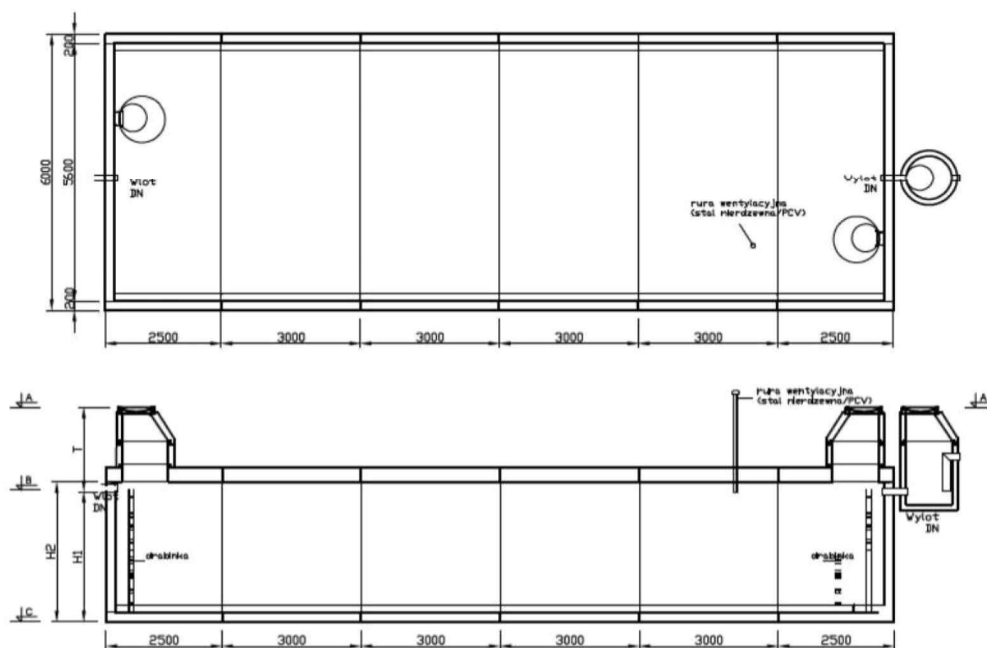
wymagania gruntu i sposób posadowienia wieloczęściowych zbiorników MALL



wszystkie wymiary w mm

„MALL POLSKA” Sp. z o.o.
 Ul. Opolska 102 A
 47-300 Krapkowice
 Tel/fax 077 4470892/95
 info@mall.com.pl
 www.mall.com.pl

mall
 systemy dla
 środowiska



Zgierz, dnia 25 listopada 2025r.

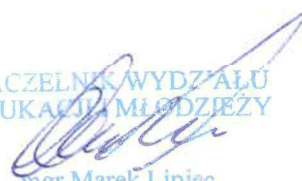
EM.4424.1326.2025

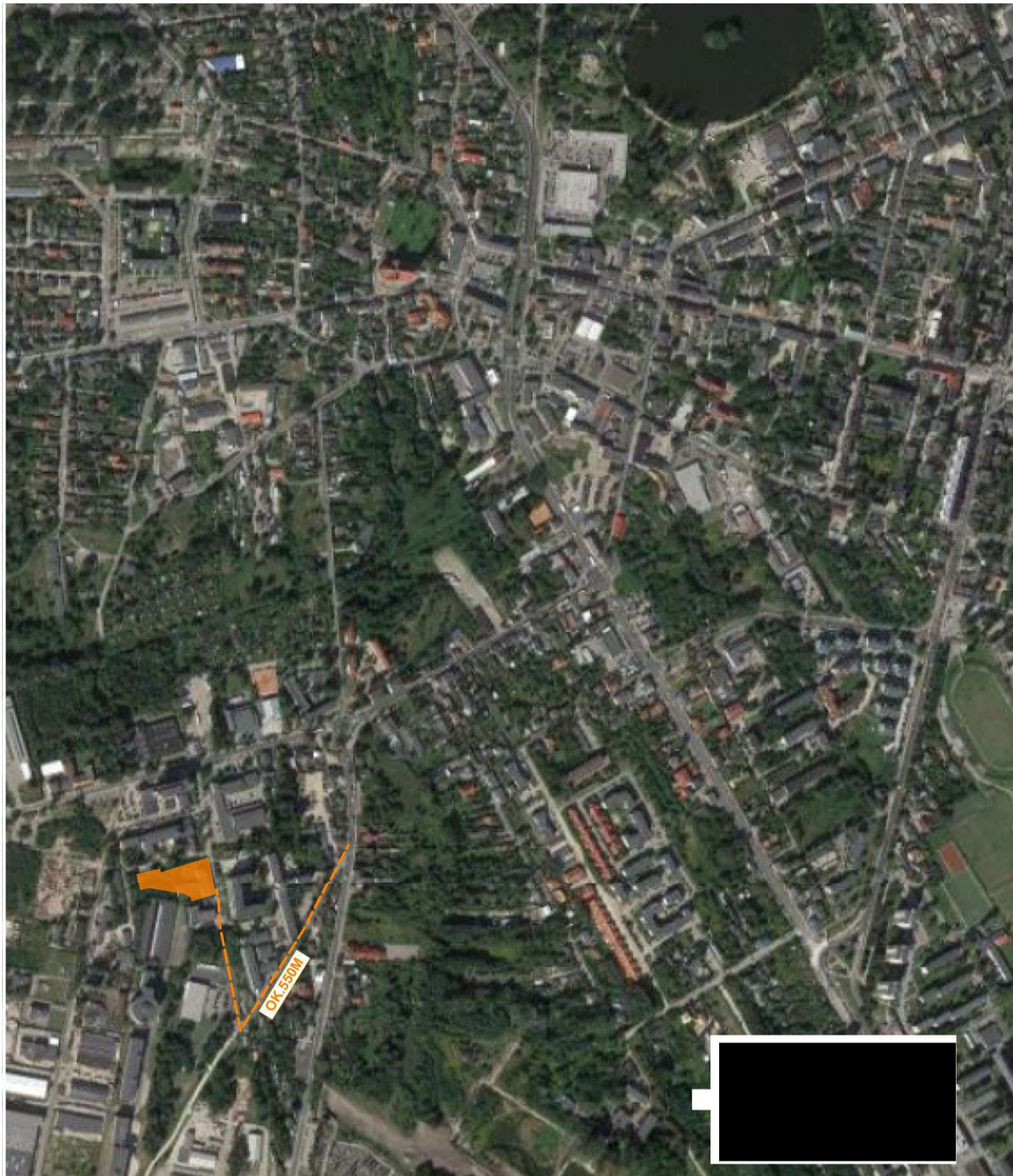
Pan

Pracownia Architektoniczna
Sebastian Krawczyk

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 29 października 2025 r. informuję, że na podstawie uchwały Nr VII/64/2019 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie ustalenia sieci publicznych szkół podstawowych prowadzonych przez Gminę Miasto Zgierz, ul. Chemików znajduje się w obwodzie Szkoły Podstawowej nr 4 im. Jana Niepokoja w Zgierzu z siedzibą przy ul. Łódzkiej 2.

Gmina Miasto Zgierz nie wydaje zaświadczeń o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej ponieważ takie przyjęcie następuje z urzędu na podstawie zgłoszenia, popartego oświadczeniem o miejscu zamieszkania. Zgłoszenia dokonują rodzice/prawni opiekunowie dziecka w szkole obwodowej. Dyrektor szkoły obwodowej nie może odmówić przyjęcia dziecka z obwodu.

NACZELNIK WYDZIAŁU
EDUKACJI I MŁODZIEŻY

mgr Marek Lipiec



100 0 100 200 [M]

Pomiary według mapy Google; źródło <https://www.google.com/maps>

Odległość planowanej inwestycji od przystanku autobusowego wynosi ok. 550m co jest zgodne w myśl ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz.1538) i spełnia warunek standardu lokalizacji inwestycji.

Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk

Nazwa zamierzenia budowlanego:

**BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

Adres inwestycji:

DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ,
UL. CHEMIKÓW

Inwestor:

Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński.

Temat rysunku:

**ODLEGŁOŚĆ INWESTYCJI OD PRZYSTANKU
AUTOBUSOWEGO**

Projektował:

nr uprawnień

podpis

Opracował:

Nr Rys.

ZAŁĄCZNIK 12

Faza:

Skala:

Data:

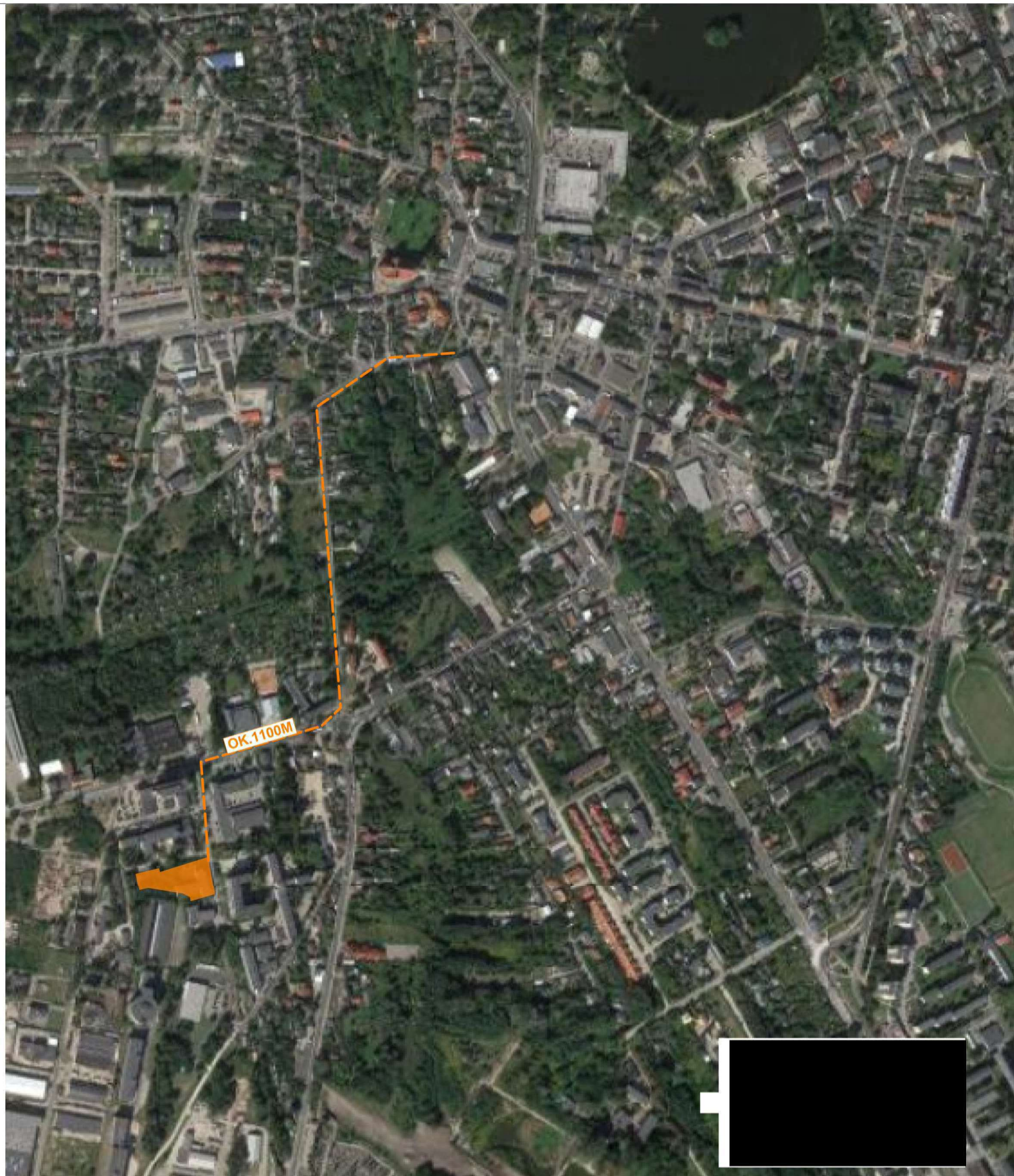
Format:

PK

1:200

11.2025

210x297



100 0 100 200 [M]

Pomiary według mapy Google; źródło <https://www.google.com/maps>

Odległość planowanej inwestycji od szkoły podstawowej wynosi ok. 1100m co jest zgodne w myśl ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz.1538) i spełnia warunek standardu lokalizacji inwestycji.

Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk

Nazwa zamierzenia budowlanego:

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Adres inwestycji:

DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW

Inwestor:

Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński,

Temat rysunku:

ODLEGŁOŚĆ INWESTYCJI OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ

Projektował:

nr uprawnień

podpis

Opracował:

Nr Rys.

ZAŁĄCZNIK 13

Faza:

PK

Skala:

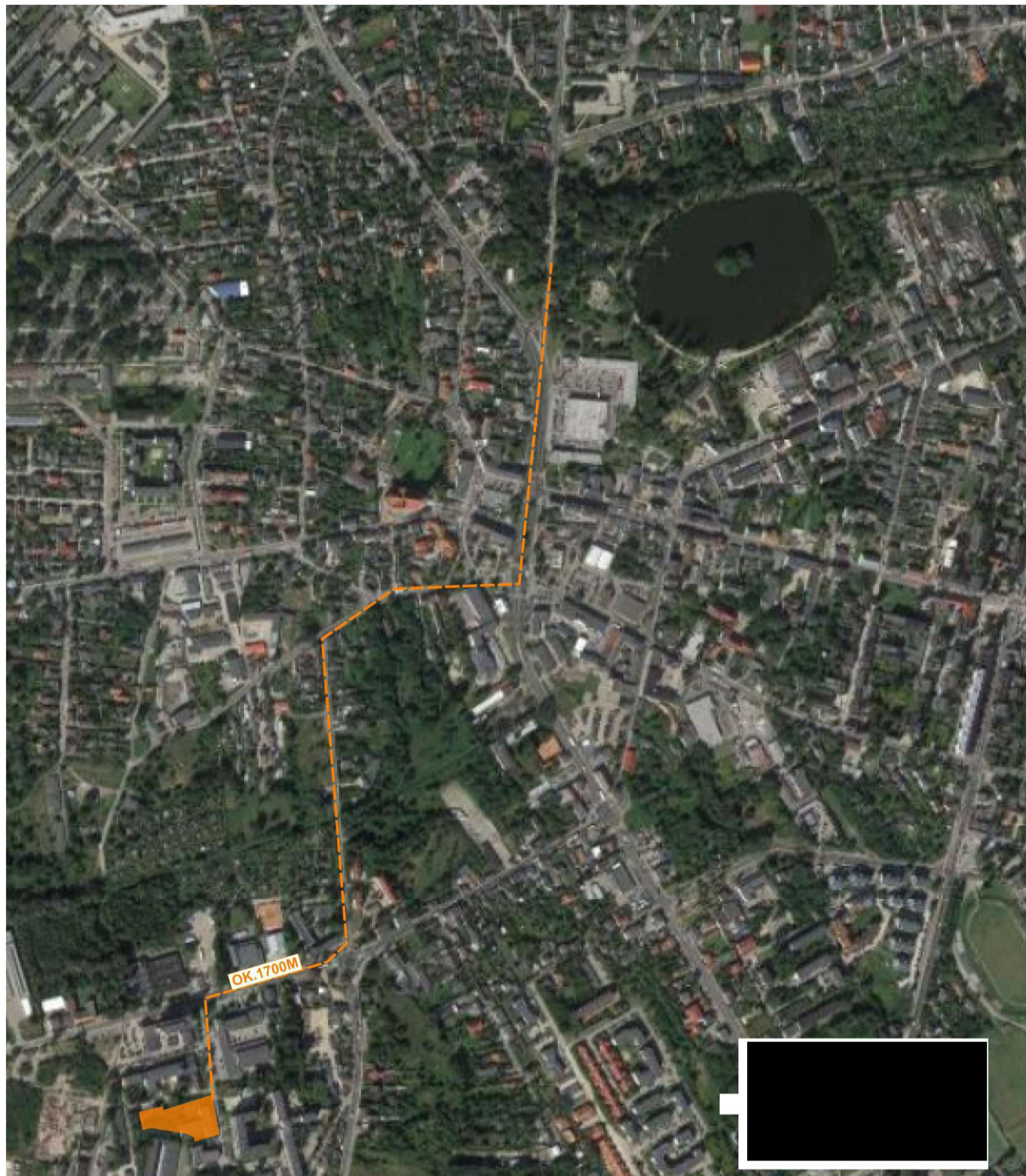
1:200

Data:

11.2025

Format:

210x297



100 0 100 200 [M]

Pomiary według mapy Google; źródło <https://www.google.com/maps>

Odległość planowanej inwestycji od terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi ok. 1700m co jest zgodne w myśl ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz.1538) i spełnia warunek standardu lokalizacji inwestycji.

Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk

Nazwa zamierzenia budowlanego:

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Adres inwestycji:

DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW

Inwestor:

Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński,

Temat rysunku:

ODLEGŁOŚĆ INWESTYCJI OD TERENU WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI I SPORTU

Projektował:

nr uprawnień

podpis

Opracował:

Faza:

Skala:

Data:

Format:

PK

1:200

11.2025

210x297

Nr Rys.

ZAŁĄCZNIK 14

STAROSTWO POWIATOWE w ZGIERZU
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
95-100 Zgierz, ul. Długa 49
tel. 42 2888368, fax. 42 7190263

Województwo: **łódzkie**
Powiat: **zgierski**
Jednostka ewidencyjna: **Zgierz - miasto**
Obręb ewidencyjny: **102003_1.0121, Zgierz 121**

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓWsporządzono dnia: **10.10.2018 09:07:06**Nr jednostki rejestrowej: **G478**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
-	90/417	Zgierz, ul. Chemików 4	0.3205	Ba	0.3205	LD1G/
Identyfikator: 102003_1.0121.90/417 Działka objęta formą ochrony przyrody: brak danych Rejestr zabytków: nie dotyczy Wartość: brak danych Rejon statystyczny: brak danych						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 90/417;3, 90/417;1, 90/417;2						
Razem powierzchnia działek:			0.3205	ha		
Słownie:			trzy tysiące dwieście pięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia klas i użytków

Ba - Tereny przemysłowe

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 z późn. zm.) w związku z art. 40 b ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520).

Violetta Kordowska
dnia: 10.10.2018

.....
(sporządził: data i podpis)



.....
(pieczęć urzędowa)

Z up. STAROSTY
Violetta Kordowska
GEODETA

dnia: 10.10.2018

.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Nr kancelaryjny: GK.6621.5950.2018.VK

Strona 1 z 2

STAROSTWO POWIATOWE w ZGIERZU
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
95-100 Zgierz, ul. Długa 49
tel. 42 2888368, fax. 42 7190263

Województwo: **łódzkie**
Powiat: **zgierski**
Jednostka ewidencyjna: **Zgierz - miasto**
Obręb ewidencyjny: **102003_1.0121, Zgierz 121**

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: **10.10.2018 09:07:06**

Nr jednostki rejestrowej: **G201**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	

Działki ewidencyjne: 1

Arkusze	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
-	90/411	Zgierz, ul. Chemików 2a	0.2533	Ba	0.2533	LD1G/
Identyfikator: 102003_1.0121.90/411 Działka objęta formą ochrony przyrody: brak danych Rejestr zabytków: nie dotyczy Wartość: brak danych Rejon statystyczny: brak danych UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 90/411;2, 90/411;3, 90/411;1						
Razem powierzchnia działek:			0.2533	ha		
Słownie:			dwa tysiące pięćset trzydzieści trzy metry kwadratowe			

Oznaczenia klas i użytków

Ba - Tereny przemysłowe

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 z późn. zm.) w związku z art. 40 b ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520).

Violetta Kordowska
dnia: 10.10.2018

.....
(sporządził: data i podpis)



Z up. STAROSTY
Violetta Kordowska
GEODETA

dnia: 10.10.2018

.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

OŚWIADCZENIE INWESTORA

WNIOSKODAWCA/INWESTOR:

FIRMA KAMIENIARZ TADEUSZ MODLIŃSKI



NINIEJSZYM OŚWIADCZA, ŻE WNIOSKOWANA INWESTYCJA PN.:

„BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W ZGIERZU PRZY UL. CHEMIKÓW NA DZIAŁCE NR EWID. 90/411 ORAZ 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1”
PLANOWANA JEST NA DZIAŁKACH NR EWIDENCYJNY 90/411, 90/417, OBRĘB 121 ZGIERZ ZLOKALIZOWANYCH NA TERENIE DAWNYCH ZAKŁADÓW PRZEMYSŁU BARWNIKÓW BORUTA S.A.

WNIOSKODAWCA/INWESTOR:





Teren inwestycji w latach 40-50 XX w. Zdjęcie historyczne z którego wynika, że na terenie objętym wnioskiem prowadzona była działalność produkcyjna dawnych Zakładów Przemysłu Barwników Boruta S.A.

Źródło: strona geoportal.lódzkie.pl (dostęp 01.12.2023 r.)

Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk

Nazwa zamierzenia budowlanego:
**BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

Adres inwestycji:
**DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ,
UL. CHEMIKÓW**

Inwestor:
Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński,

Temat rysunku:

ZDJĘCIE HISTORYCZNE

Projektował: _____ nr uprawnień _____ podpis _____

Opracował: _____

Nr Rys.
ZAŁĄCZNIK 18

Faza: **PK** Skala: **1:200** Data: **11.2025** Format: **210x297**

CZĘSTOCHOWA DN. 29.10.2025r.

INWESTOR:

Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński

PEŁNOMOCNIK:

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
SEBASTIAN KRAWCZYK

PEŁNOMOCNICTWO

Ja niżej podpisany [REDAKTOWANE] reprezentujący firmę Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński niniejszym upoważniam Pana [REDAKTOWANE] zamieszkałego [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] legitymującego się dowodem osobistym nr [REDAKTOWANE] reprezentującego jednostkę projektową Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk do reprezentowania mnie oraz firmy przed wszelkimi urzędami, instytucjami, osobami fizycznymi i prawnymi w sprawie :

- ZMIAN DO UCHWAŁY NR LXXII/1090/2024 RADY MIASTA ZGIERZA Z DNIA 29 LUTEGO 2024 R. W SPRAWIE USTALENIA LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. CHEMIKÓW W ZGIERZU, NA TERENIE DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 90/411, 90/417, W OBRĘBIE 121 ORAZ UCHWAŁY ZMIENIAJĄCEJ UCHWAŁA NR LXXIV/1119/2024 RADY MIASTA ZGIERZA Z DNIA 25 KWIETNIA 2024R. ZMIENIAJĄCA UCHWAŁĘ NR LXXII/1090/2024 W SPRAWIE USTALENIA LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. CHEMIKÓW W ZGIERZU, NA TERENIE DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 90/411, 90/417, W OBRĘBIE 121.

- PROJEKTU ZAMIENNEGO DO DECYZJI NR 762/2024 Z DNIA 02 SIERPNIA 2024R. STAROSTY ZGIERSKIEGO, NA PROJEKT „BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W ZGIERZU, UL. CHEMIKÓW, NA DZIAŁCE NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 0121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1.”

Pełnomocnictwo uprawnia do podejmowania wszelakich decyzji zmierzających do uzyskania prawomocnej i ostatecznej decyzji w sprawie wniosku o ustalenie/zmianę lokalizacji inwestycji - Ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – specustawa mieszkaniowa; o pozwoleniu na budowę/pozwoleniu zamiennym lub/i rozbiórkę, wycinkę drzew i krzewów z wyłączeniem jednak prawa do podejmowania jakichkolwiek pośrednich lub bezpośrednich zobowiązań finansowych w Moim imieniu.

Pełnomocnictwo uprawnia do podpisywania zaświadczeń, wniosków oraz oświadczeń woli dotyczących w/w projektu, oraz oświadczeń o zrzeczeniu prawa do wniesienia odwołania. Pełnomocnictwo uprawnia do przekazywania pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo może zostać w każdej chwili odwołane bez podania przyczyny.

Os. udzielające pełnomocnictwa: [REDAKTOWANE]

Potwierdzenie transakcji

Dane płatnika

Nazwa i adres płatnika: PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA SEBASTIAN KRA WCYK

ING Bank Śląski S.A.

Kod BIC:

Dane odbiorcy

Nazwa i adres odbiorcy: Urząd Miasta Zgierza 95-100
Zgierz, Plac Jana Pawła II 16

15 8783 0004 0017 2303 2000 0103

Tytuł

opłata za pełnomocnictwo

Data księgowania: 21.12.2025

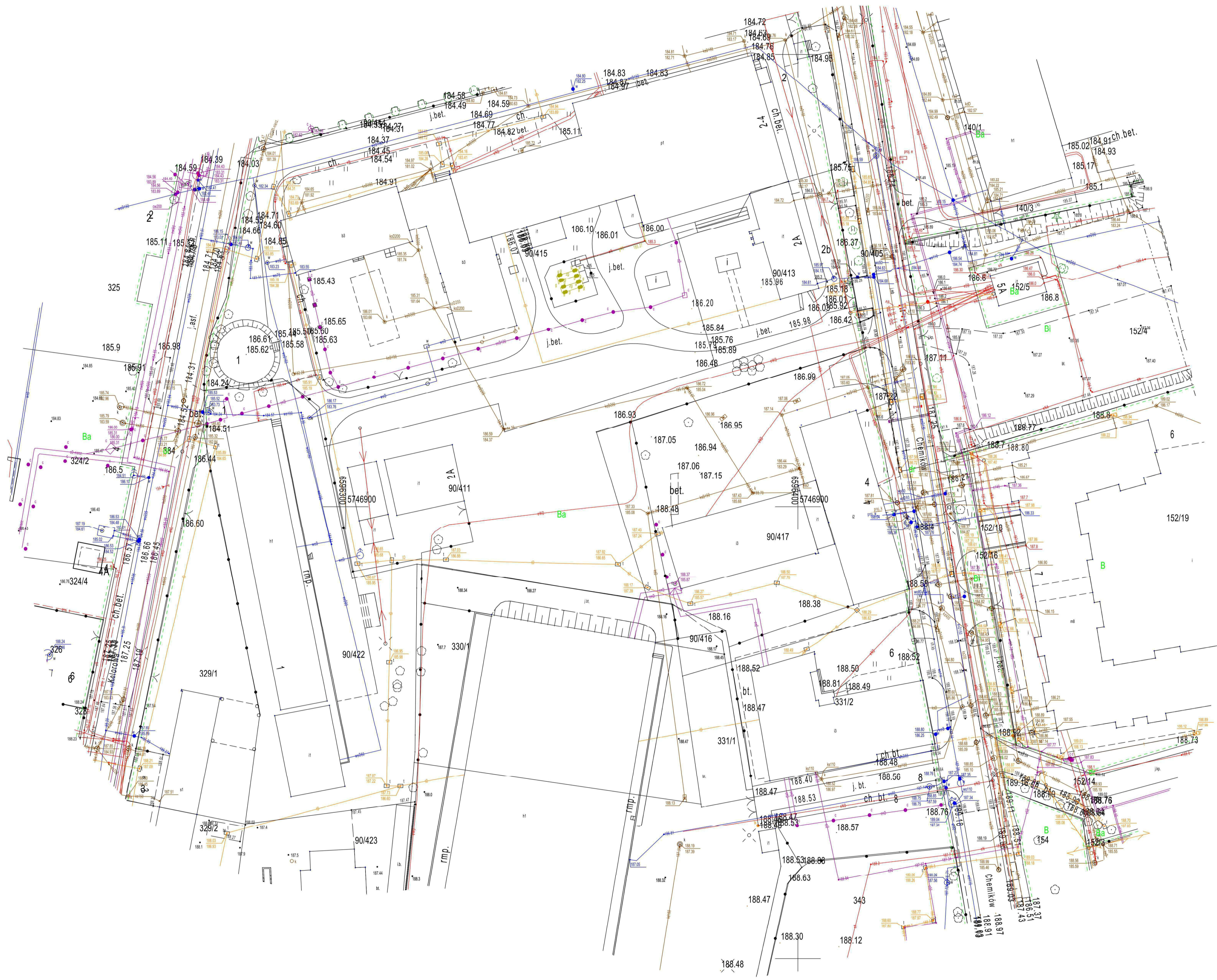
Data transakcji: 21.12.2025

Nr transakcji w ING Banku Śląskim S.A.:

Szczegóły:

Kwota

17,00 PLN



Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk		Temat rysunku: MAPA ZASADNICZA	
Nazwa zamierzenia budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA			
Adres inwestycji: ul. CHENIKÓW		nr uprawnień podpis	
Inwestor: Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński		Załącznik 21	
Data: 11.2025		Format: 594x600	

Licencja nr 6642.5251.2025.MD_1020_CL2

1. Nazwa organu wydającego licencję:

STAROSTA ZGIERSKI
ul. Długa 49, 95-100 Zgierz

2. Licencjobiorca:

FIRMA KAMIENIARZ TADEUSZ MODLIŃSKI



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

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja ¹⁾
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skalach 1:1 000		04.11.2025	działki: [Zgierz 121] 90/411, 90/417

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

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

.....
(podpis organu lub upoważnionej osoby³⁾)

POUCZENIE

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

- 1) Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGiB (jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu godeł mapy, współrzędnych poligonu.
- 2) Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.
- 3) Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne 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;
 - 5) pouczenie o sposobie weryfikacji, o którym mowa w pkt 1.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: 024/MAOKK/2022
Nr uprawnień: [REDACTED]

Warszawa, dnia 04 lipca 2022 r.

DECYZJA nr 100/MAOKK/2022

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1117) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust.1 pkt 1, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 2351, ze zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.)

stwierdza się, że

[REDACTED]
urodzona w dniu [REDACTED]

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

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń.

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

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

Przewodnicząca OKK MAOIA RP [REDACTED]

Zastępca Przewodniczącego OKK MAOIA RP [REDACTED]

Sekretarz OKK MAOIA RP [REDACTED]

Członek OKK MAOIA RP [REDACTED]

Członek OKK MAOIA RP [REDACTED]

Członek OKK MAOIA RP [REDACTED]

Członek OKK MAOIA RP [REDACTED]

Członek OKK MAOIA RP [REDACTED]



Otrzymują:

1. Wnioskodawca: [REDACTED]
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (po uprawomocnieniu się decyzji)
3. Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP (po uprawomocnieniu się decyzji)
4. a/a



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:



posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr [REDACTED] jest wpisana na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: [REDACTED]

Członek czynny od: 01-08-2024 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 14-11-2025 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-05-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
[REDACTED], Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:



ZAŁĄCZNIK_24 KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA INWESTYCJI

„BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W ZGIERZU PRZY UL. CHEMIKÓW NA DZIAŁCE NR EWID. 90/411 ORAZ 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1”

ADRES INWESTYCJI

Ul. Chemików

95-100 Zgierz

Działki nr ewidencyjne 90/411, 90/417;

Obręb 121 Zgierz;

Jednostka ewidencyjna 102003_1.

INWESTOR

Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński

JEDNOSTKA PROJEKOWA

Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk

Projektant:

SPIS ZAWARTOŚCI KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU , W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3
2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ	4
3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	5
4. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	5
5. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI	5
6. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – CZĘŚĆ RYSUNKOWA	7
SPIS RYSUNKÓW	7

A_01	KONCEPCJA – ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:500
A_02	KONCEPCJA - KONDYGNACJA -1	1:200
A_03	KONCEPCJA - PARTER	1:200
A_04	KONCEPCJA - KONDYGNACJA 2-6	1:200
A_05	KONCEPCJA - KONDYGNACJA 7-8	1:200
A_06	PRZEKRÓJ	1:200
A_07	WIZUALIZACJA 1	-
A_08	WIZUALIZACJA 2	-
A_09	WIZUALIZACJA 3	-
A_10	WIZUALIZACJA 4	-
A_11	WIZUALIZACJA 5	-

1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU , w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren inwestycji obejmują działki nr ewidencyjny 90/411 oraz 90/417, obręb 121 Zgierz, jednostka ewidencyjna 102003_1.

Obecne funkcje na działce: działka inwestora nr ewidencyjny 90/411 zabudowana budynkami gospodarczymi; działka nr ewidencyjny 90/417 zabudowana budynkiem biurowym, którego zmiana sposobu użytkowania, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa na potrzeby domu opieki długoterminowej dla osób starszych, niepełnosprawnych i przewlekle chorych została wstrzymana/nieukończona. Pozostała część działek to teren biologicznie czynny oraz utwardzenia.

Lokalizacja działek, terenu inwestycji znajduje się na obszarze dawnych Zakładów Przemysłu Barwników Boruta S.A.

Działki przeznaczone pod inwestycję oznaczone są jako 25/U (tereny zabudowy usługowej) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierz oraz jako tereny 2U (tereny zabudowy usługowej) zgodnie z „UCHWAŁA NR XX/395/2025 RADY MIASTA ZGIERZA z dnia 25 września 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierz dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstancyńskiej - Zachód”

Koncepcja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażami została przygotowana zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz.1538), ponieważ znajduje się na terenach dawnych Zakładów Przemysłu Barwników Boruta S.A jest zgodna w zakresie możliwej sprzeczności z zapisami studium oraz zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierz.

W bezpośrednim sąsiedztwie istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny, ośmiokondygnacyjny wraz z garażem podziemnym oraz na działkach sąsiednich nr ewidencyjny 330, 331/1, 90/416 wydano zgodę zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz.1538) na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (od 1 do 3 budynków) wraz z usługami i handlem w części parterów budynków oraz z garażami podziemnymi. Tym samym projektowana funkcja nie odbiega od istniejącej i wpisuje się w otaczającą strukturę. Projektowana inwestycja nie odbiega od charakterystycznych parametrów zabudowy sąsiedniej o podobnej funkcji. Przy ul. Chemików znajdują się funkcje uzupełniające i powiązane z funkcją mieszkaniową tj. szkoły, sale zabaw itp.

Funkcja projektowanej zabudowy (budynku wielorodzinnego) to przeznaczenie pod samodzielne lokale mieszkalne na kondygnacjach nadziemnych wraz z pomieszczeniami technicznymi, miejscem gromadzenia odpadów, komórkami lokatorskimi. Kondygnacja podziemna projektowana jest jako funkcja o przeznaczeniu pod garaż/garaże wraz z pomieszczeniami technicznymi oraz komórkami lokatorskimi. Projektuje się również garaż naziemny. Inwestycja projektowana jest wraz z infrastrukturą techniczną. Teren wokół zagospodarowany został pod ciągi pieszo jezdne, dojścia, drogę pożarową, zieleń, plac zabaw oraz miejsca rekreacji i małą architekturę. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu nie odbiega od istniejącej funkcji na działkach sąsiednich, stanowi jej uzupełnienie i rozszerzenie.

Dane charakterystyczne:

- Ilość kondygnacji: 1 podziemne, 8 nadziemnych.
- Wysokość budynku: do 26m.
- Przeznaczenie kondygnacji:
Kondygnacja -1: garaże podziemne, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne;
Kondygnacja 1 tj. parter – garaże, lokale mieszkalne, pomieszczenia techniczne, miejsce gromadzenia odpadów;
Kondygnacje 2-8 – lokale mieszkalne, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne;
- Ilość lokali mieszkalnych: 182
- Ilość lokali usługowych: brak
- Ilość miejsc postojowych: 182 (wnioskowane 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny).

Opis budynku i zagospodarowania terenu

Zaprojektowano budynek składający się z dwóch brył ośmiokondygnacyjnych połączonych w parterze z kondygnacją podziemną. Budynek usytuowano na działce w sposób zapewniający naturalny dostęp do światła naturalnego dla projektowanych lokali mieszkalnych oraz niezacieniania istniejących budynków sąsiednich. Układ i rozcięcie bryły to wynik zapewnienia następcznienia oraz nieprzestaniania pomieszczeń na stały pobyt ludzi budynków istniejących oraz pomieszczeń na stały pobyt budynku projektowanego. Obiekt zaprojektowano w jasnej i stonowanej kolorystyce nawiązując do zabudowy sąsiedniej. Odcienie szarości, podziały na budynku oraz balkony tworzą spójny rytm oraz ład na elewacji. Zielone place przed budynkiem oraz od wewnątrz, powodują efekt utopienia budynku w zieleni. Od strony ul. Chemików zielone przestrzenie tworzą przyjazne strefy, ogólnodostępne. Wewnątrz zaprojektowano zielenią urządzonej z małą architekturą, placem zabaw. Drogię pożarową w tej części projektuje się jako „zieloną” z nawierzchni ażurowej

Zaprojektowane ciągi piesze umożliwiające dostęp dla osób niepełnosprawnych do budynków. Windy obsługujące każdą kondygnację nadziemną i podziemną umożliwiają dostęp osobom niepełnosprawnym do lokali mieszkalnych, miejsc postojowych oraz pomieszczeń technicznych.

Garaże zaprojektowano ze stropodachami zielonymi wykorzystywanymi pod wspólną przestrzeń zieloną oraz jako ogródki przydzielone do lokali mieszkalnych. Wszystkie lokale mieszkalne na poziomie parteru posiadają ogródek, natomiast wszystkie lokale na piętrach balkony lub loggie lub tarasy.

Obiekty zlokalizowano w odległości od granic działki zgodnej z Obwieszczeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz.1225).

Obiekty zlokalizowano w sposób zapewniający naturalne oświetlenie zabudowy projektowanej oraz istniejącej zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie 7 ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz.1225).

2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Projektowany układ kompozycyjny budynku wynika z nieregularnego kształtu działki. W uproszczeniu został zaprojektowany na kształt litery „I” i wpisuje się w działkę, która od frontu jest znacznie szersza. Usytuowanie budynku związane jest z zapewnieniem naturalnego światła dla projektowanych lokali mieszkalnych oraz niezacieniania istniejących budynków sąsiednich. Układ, rozcięcie bryły oraz wielkość kondygnacji to wynik następcznienia oraz nieprzestaniania pomieszczeń na stały pobyt ludzi budynków istniejących oraz pomieszczeń na stały pobyt budynku projektowanego. Budynek tworzą dwie ośmiokondygnacyjne bryły połączone w parterze. Dłuższa elewacja budynku znajduje się od strony północnej – dłuższej granicy opracowania. Odsunięcie frontu od ulicy pozwoliło stworzyć przez budynek zielone place oraz miejsca postojowe. Usytuowanie budynku jest równoległe do budynku od północy, a załamanie zgodne z projektowanymi budynkami od południa na działkach sąsiednich nr ewidencyjny 330, 331/1, 90/416 zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz.1538) i decyzją na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (od 1 do 3 budynków).

Wnętrze jakie tworzy usytuowanie budynku wypełnia zielenią urządzonej z małą architekturą, placem zabaw, terenami rekreacyjnymi. Drogię pożarową w tej części projektuje się jako „zieloną” z nawierzchni ażurowej. Budynek mimo podziału na dwie bryły jest zaprojektowany przy zachowaniu spójności i jednoczesnym uniknięciu monotonii.

Sąsiedztwo inwestycji to zabudowa przemysłowa, usługowa, biurowa i mieszkalna. Obszary te charakteryzuje zarówno wysoka jak i niska intensywność zabudowy.

Projektowany budynek zastąpi niedokończoną inwestycję usługową oraz istniejące, nieużywane budynki gospodarcze tym samym podniesie jakość tej części miasta oraz ul. Chemików. Nowy budynek utopiony w zieleni

zgodnie z założeniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgierz podniesie standard tej części miasta.

3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowane przyłącza instalacji:

- Projektowane przyłącze wody z miejskiej sieci wodociągowej w110 w ul. Chemików. Średnica projektowanego przyłącza, zgodna z warunkami zarządcy sieci. Na podstawie pisma L.dz.II/743/2025/AS z dnia 06.11.2025r.
- Projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej z miejskiej sieci kanalizacyjnej ks200 w rejonie ul. Chemików. Średnica projektowanego przyłącza, zgodna z warunkami zarządcy sieci. Na podstawie pisma L.dz.II/743/2025/AS z dnia 06.11.2025r.
- Projektowane przyłącze ciepłownicze z sieci ciepłowniczej w ul. Chemików. Średnica przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci. Na podstawie pisma EC/DOZ/TMM/205/2025 z dnia 12.11.2025r.
- Projektowane przyłącze elektryczne z sieci energetycznej w ul. Chemików. Przyłącze zgodna z warunkami zarządcy sieci. Na podstawie sprawy 25-D8/WZD/02639/L.dz./2025 i pisma z dnia 25.11.2025r.
- Brak możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej zgodnie z pismem IR.7003.21.2025.MB z dnia 18.11.2025r. Projektuje się szczelny zbiornik 279m³ na wody opadowe i roztopowe lub zgodnie z projektem branżowym. Zgromadzona woda zostanie wykorzystana do celów własnych tj. pielęgnacji zieleni na terenie opracowania. Nadmiar wód opadowych i roztopowych zostanie przewieziony na miejską oczyszczalnię ścieków przez firmę specjalistyczną na podstawie stosowych umów. Zaprojektowano zbiornik retencyjny typu MALL, zgodnie z załącznikiem nr 10 (ZAŁĄCZNIK_10).

Komunikacja :

Projektowana inwestycja na działkach 90/411 i 90/417 posiada dostęp po drogi publicznej zgodnie z pismem IR.6853.359.2025.MS z dnia 17.11.2025r.

Projektowane drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo jezdnych zapewnią obsługę komunikacyjną zgodnie z § 77 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. (t.j. Dz. U. 2016, poz. 124 ze zm.) zjazdy z drogi publicznej zostaną zaprojektowane oraz wybudowane w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności zostanie dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze oraz do wymagań ruchu pieszego. Dojścia piesze projektuje się do budynków, placu zabaw, placu gospodarczego i miejsc postojowych.

Odpady:

Projektuje się pomieszczenie z szczelnymi pojemnikami na odpady, które będą segregowane i wywożone zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami na podstawie stosownej umowy z uprawnionym odbiorcą.

4. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowana inwestycja przewidziana jest do realizacji jako jeden etap.

5. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI

Działki przeznaczone są pod inwestycję oznaczone są jako 25/U (tereny zabudowy usługowej) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierz oraz jako tereny 2U (tereny zabudowy usługowej) zgodnie z „UCHWAŁA NR XX/395/2025 RADY MIASTA ZGIERZA z dnia 25 września 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierz dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej - Zachód”

Koncepcja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego została przygotowana zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz.1538), ponieważ znajduje się na terenach dawnych Zakładów Przemysłu Barwników Boruta S.A jest zgodna w zakresie możliwej sprzeczności z zapisami studium oraz zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierz.

Projektowana inwestycja budynku mieszkalnego zlokalizowana jest przy istniejącym budynku mieszkalnym oraz wśród zabudowy biurowej, oświaty i usługowej. W sąsiedztwie znajdują się tereny przemysłowe na których w myśl ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz.1538) ma powstać osiedle w zabudowie wielorodzinnej wraz z usługami. Projektowana inwestycja uzupełni ten obszar o dodatkowe mieszkania. Lokalizacja pozwala na zapewnienie mieszkańcom dostępu do komunikacji miejskiej, placówek oświaty i innych różnorodnych funkcji. Tym samym zabudowa mieszkaniowa w tym miejscu wzmocni i wpłynie pozytywnie na rozwój terenów dziś nieużywanych. Wprowadzenie terenu o funkcji mieszkaniowej uzupełni sąsiednie tereny o tej samej funkcji oraz powiększy je, tworząc przyjazne zgrupowanie oraz likwidując pojedyncze jednostki mieszkalne, ożywiając ten teren i zapewniając mieszkańcom przyjazną strefę mieszkalną.

Projektowane rozwiązania projektowe uwzględniają istniejące ciągi komunikacyjne piesze i kołowe wykorzystując ich potencjał i przepustowość. Zaprojektowano odpowiednią ilość miejsc postojowych. Projektowane zjazdy nie będą generowały utrudnień w ruchu samochodowym i pieszym.

W związku z planowaną inwestycją istniejące zabudowania i tereny utwardzone przeznaczone są do rozbiórki, instalacje infrastruktury technicznej zlokalizowane na działce kolidujące z planowaną inwestycją przeznaczone są do rozbiórki lub przebudowy. Inwestycja posiada niezbędne możliwości przyłączeniowe zgodnie z wydaniami zapewnieniami od gestorów poszczególnych sieci.

6. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – część RYSUNKOWA

SPIS RYSUNKÓW

RYS.:	NAZWA RYSUNKU:	SKALA
A_01	KONCEPCJA – ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:500
A_02	KONCEPCJA - KONDYGNACJA -1	1:200
A_03	KONCEPCJA - PARTER	1:200
A_04	KONCEPCJA - KONDYGNACJA 2-6	1:200
A_05	KONCEPCJA - KONDYGNACJA 7-8	1:200
A_06	PRZEKRÓJ	1:200
A_07	WIZUALIZACJA 1	-
A_08	WIZUALIZACJA 2	-
A_09	WIZUALIZACJA 3	-
A_10	WIZUALIZACJA 4	-
A_11	WIZUALIZACJA 5	-

Wnioskodawca

Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński

Projektant:

mgr inż. arch.

nr uprawnień

Pełnomocnik wnioskodawcy:

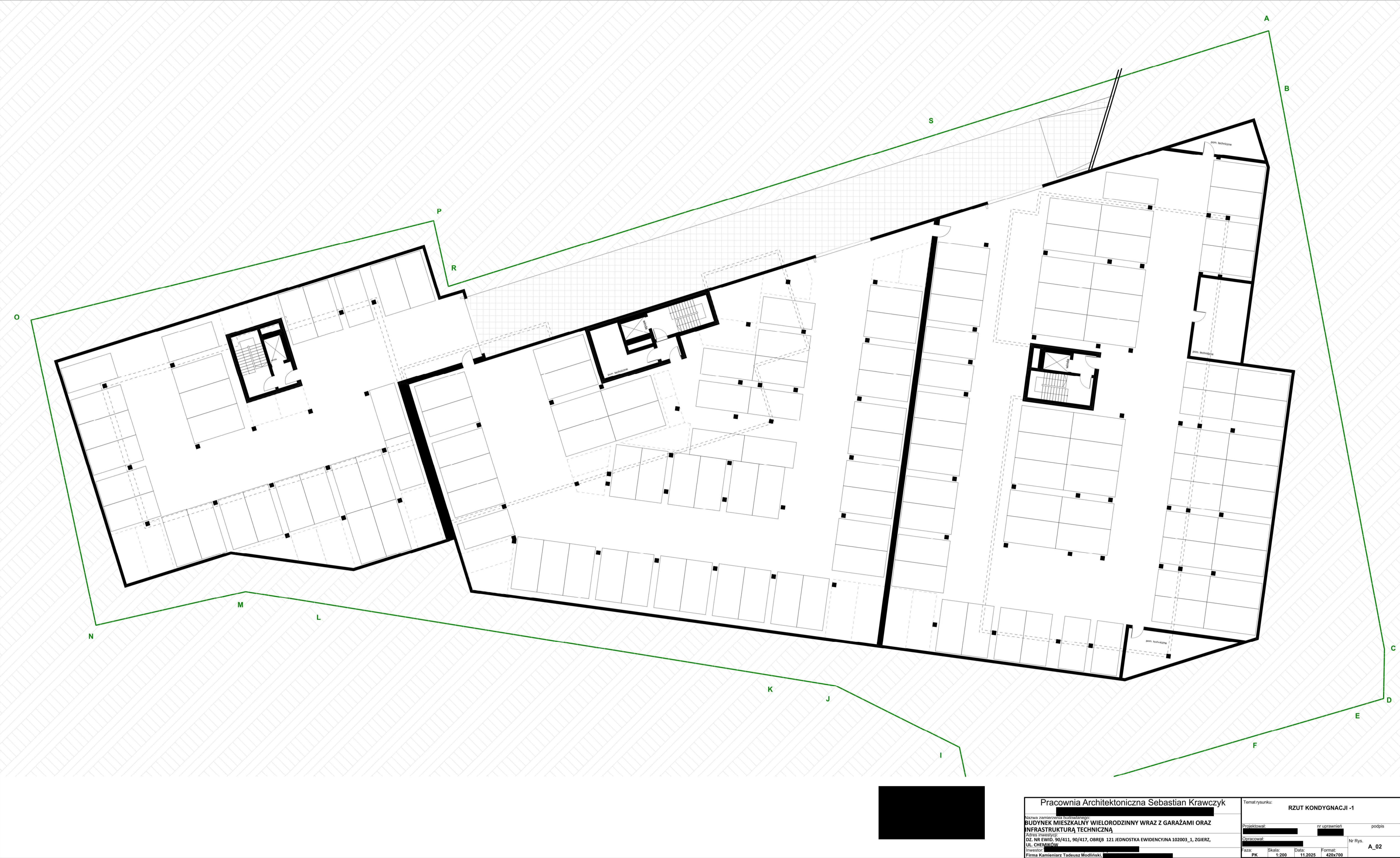
Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk



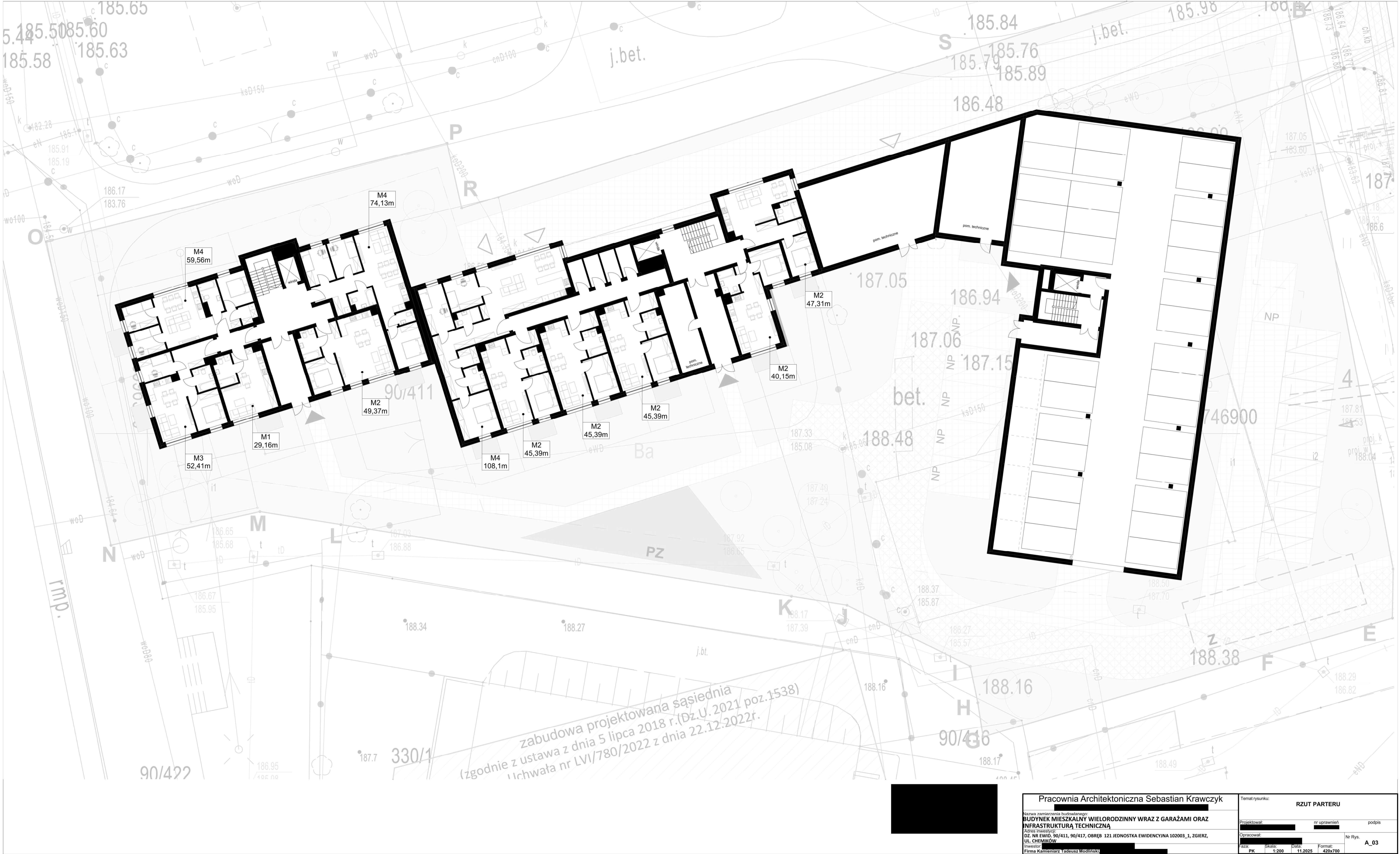
LEGENDA:	
A.B..Z	granice inwestycji/działki budowlanej
①	projektowany budynek
---	garaż podziemny
	zabudowa istniejąca sąsiednia
	zabudowa projektowana sąsiednia (zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. (Dz.U. 2021. poz.1538) Uchwała nr LVII/780/2022 z dnia 22.12.2022r.
II	oznaczenie ilości kondygnacji nadziemnych
6W	oznaczenie grupy wysokościowej budynku
	utwardzenia (dojeżdża i dojazdy)
	rampa
	utwardzenia ożurowe (dojeżdża i dojazdy)
	miejsca postojowe (NP-dla niepełnosprawnych)
	tarasy
	wjazd na działkę inwestycyjną
	wejście do budynku
	wjazd do garażu
	powierzchnia biologicznie czynna w tym teren ogólnodostępny
PZ	plac zabaw
Z	zbiornik na deszczówkę
	przyłącze do sieci wodociągowej wg. odrębnego opracowania
	przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej wg. odrębnego oprac.
	przyłącze do sieci ciepłowniczej wg. odrębnego opracowania
P	droga pożarowa



Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk		Temat rysunku: KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
Nazwa zamierzenia budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA			
Adres inwestycji: ul. ŚW. JÓZEF 10/411, 90/417, OBREŚ 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHENIKÓW		Projektował: [Redacted] [Redacted] podpis	
Inwestor: Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński		Opracował: [Redacted]	
Kon. PK	Skala: 1:500	Data: 11.2023	Format: 594x600
			Nr Rys. A_01



Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk		Temat rysunku: RZUT KONDYGNACJI -1	
Nazwa zamawiającego: [REDACTED]		Projektował: [REDACTED] nr uprawnień: [REDACTED] podpis: [REDACTED]	
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA		Opracował: [REDACTED] Nr Rys. A_02	
Firma inwestora: DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW		Faza: PK Skala: 1:200 Data: 11.2025 Format: 420x700	
Inwestor: [REDACTED]			
Firma Komplementarz: Tomasz Modliński			



zabudowa projektowana sąsiednia
(zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. (Dz.U. 2021 poz.1538)
uchwała nr LVI/780/2022 z dnia 22.12.2022r.

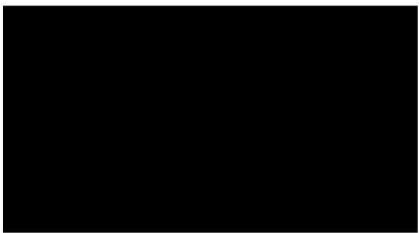
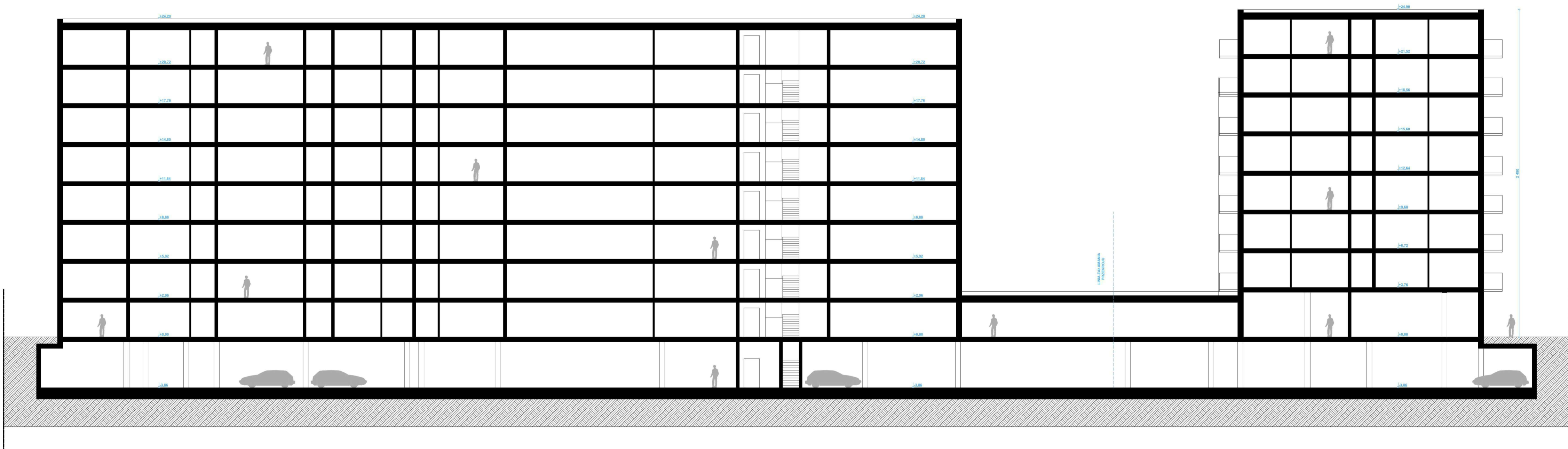


Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk		Temat rysunku: RZUT PARTERU	
Nazwa zamierzenia budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA		Projektował: [redacted] nr uprawnień: [redacted]	podpis: [redacted]
Forma inwestycji: DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW		Opracował: [redacted] Nr Rys.:	A_03
Inwestor: Firma Komunalna z siedzibą w Mielnie		Skala: 1:200 Data: 11.2025 Format: A3x700	

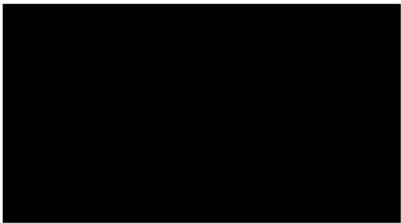




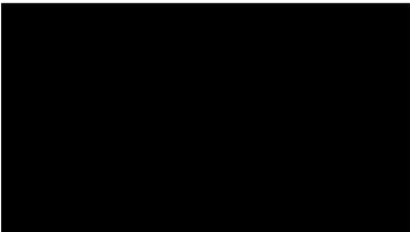
Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk		Temat rysunku: KONDYGNACJA 7-8	
Nazwa zamierzenia budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA			
DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW.		Projektował: _____ podpis	
Inwestor: _____		Nr Rys. A_05	
Firma Komunalna z siedzibą w Modlinie		Rzecz PK 1:200 Data 11.2025 Format 420x700	



Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk		Temat rysunku: PRZEKRÓJ	
Nazwa zamierzenia budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA		Projektował: [redacted] nr uprawnień: [redacted] podpis: [redacted]	
Faza inwestycji: DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW		Opracował: [redacted] Nr Rys. A_06	
Inwestor: [redacted] Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński		Faza: PK Skala: 1:200 Data: 11.2025 Format: 420x700	



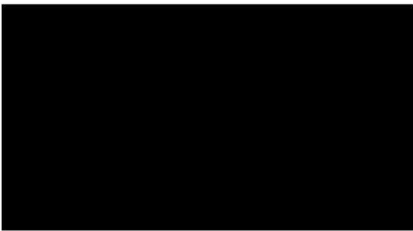
Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk				Temat rysunku: WIZUALIZACJA 1	
Nazwa zamierzenia budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ				Projektował: [redacted] nr uprawnień [redacted]	podpis [redacted]
Adres inwestycji: DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW				Opracował: [redacted]	Nr Rys. A_07
Inwestor: Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński, [redacted]				Faza: PK	Skala: -
				Data: 11.2025	Format: 210x297



Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk				Temat rysunku: WIZUALIZACJA 2	
Nazwa zamierzenia budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ				Projektował: [redacted] nr uprawnień [redacted]	podpis [redacted]
Adres inwestycji: DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW				Opracował: [redacted]	Nr Rys. A_08
Inwestor: Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński				Faza: PK	Skala: -
				Data: 11.2025	Format: 210x297



Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk				Temat rysunku: WIZUALIZACJA 3	
Nazwa zamierzenia budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ				Projektował: [redacted] nr uprawnień [redacted] podpis [redacted]	
Adres inwestycji: DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW				Opracował: [redacted]	Nr Rys. A_09
Inwestor: [redacted] Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński, [redacted]				Faza: PK Skala: - Data: 11.2025 Format: 210x297	



Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk				Temat rysunku: WIZUALIZACJA 4	
Nazwa zamierzenia budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ				Projektował: [redacted] nr uprawnień [redacted]	podpis [redacted]
Adres inwestycji: DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW				Opracował: [redacted]	Nr Rys. A_10
Inwestor: Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński				Faza: PK	Skala: -
				Data: 11.2025	Format: 210x297



Pracownia Architektoniczna Sebastian Krawczyk				Temat rysunku: WIZUALIZACJA 5	
Nazwa zamierzenia budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻAMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ				Projektował: [redacted] nr uprawnień [redacted]	podpis [redacted]
Adres inwestycji: DZ. NR EWID. 90/411, 90/417, OBRĘB 121 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 102003_1, ZGIERZ, UL. CHEMIKÓW				Opracował: [redacted]	Nr Rys. A_11
Inwestor: Firma Kamieniarz Tadeusz Modliński				Faza: PK	Skala: - Data: 11.2025 Format: 210x297