

**Informacje podstawowe:**

Łódź, ul. Wólczańska 243, między ulicami Wólczańską a Skrzywaną, zbiegającymi się w skrzyżowanie. Dzielnica Łódź Górna.

Plan miejscowy: Uchwała NR XXXVII/972/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r.

Powierzchnia: 68 41 – działka nr ew. 28, obręb G-2

**Wytyczne Planu Miejscowego:**

- obszar zabudowy śródmiejskiej
- powierzchni zabudowy maksimum 100%,
- intensywność zabudowy min. 1,0 a max. 5,0,
- powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%;
- wysokość zabudowy dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych - mi 12 m, a max 16 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
- dla pozostałej zabudowy wysokość – max. 16 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
- min. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych to 1500 m<sup>2</sup> ,
- min. szerokość frontu działki to 15 m;

**Lokalizacja (atuty):**

Teren znajduje się w centrum Łodzi. Równoległe ulicę dalej biegnie Piotrkowska – najbardziej znana ulica w mieście. Z drugiej strony natomiast aleja Politechniki, wraz z centrum akademickim Politechniki Łódzkiej . W pobliżu bogata oferta usług handlowo-gastronomicznych z racji na ulicę Piotrkowską. W okolicy także dużo terenów zielonych oraz parków. Dużym atutem tego terenu jest bliskość do Ogródów Gayera, które są na etapie rozwoju i rozbudowy.

**Stan obecny:**

W obecnej chwili na terenie nieruchomości znajduje się 10 budynków. Z czego jeden z nich jest zabytkiem chronionym przez wpis do rejestru zabytków i jest nim willa Karola Bennicha przy Fabryce Wyrobów Dzierzgowych i Pończoch Hüffera.

Spośród tych 10, najistotniejszych jest 5 i są one oznaczone jako A, B, C, D oraz Willa.

Wymienione budynki są istotne z tego względu, że będą pozostawione na terenie nieruchomości, odpowiednio rozbudowane lub zmienią one swoje przeznaczenie.

Reszta obiektów będzie poddana rozbiórce, są to budynki przemysłowe, magazynowe, usługowo handlowe oraz pozostałe budynki niemieszkalne.

**Budynek A:**

Plan: przebudowa i zmiana sposobu użytkowania z przemysłu na usługi

Stan techniczny: w trakcie sprawdzania

Budynek B:

Plan: przebudowa i zmiana sposobu użytkowania z przemysłu na usługi  
Stan techniczny: w trakcie sprawdzania

Budynek C:

Plan: przebudowa i zmiana sposobu użytkowania z przemysłu na usługi  
Stan techniczny: w trakcie sprawdzania

Budynek D:

Plan: nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania z przemysłu na usługi  
Stan techniczny: w trakcie sprawdzania

Willa:

Plan: remont  
Stan techniczny: w trakcie sprawdzania

Warunki gruntowo- wodne: w trakcie sprawdzania

**Rozbudowa starej tkanki i nowe obiekty:**

Na omawianej nieruchomości oprócz wyburzenia części budynków oraz rozbudowy czy przebudowy pozostałych istniejących, planuje się postawienie nowoprojektowanego budynku o funkcji usługowo-biurowej wraz z infrastrukturą techniczną.

Założenie inwestycyjne będzie posiadało uzyskane:

- Decyzję o pozwoleniu na przebudowę istniejących budynków
- Decyzję o pozwoleniu na budowę nowoprojektowanych budynków
- Decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę istniejących budynków

Projekt, założenie inwestycyjne przewiduje:

- rozbiórkę pięciu istniejących budynków,
  - zmianę sposobu użytkowania i przebudowa trzech budynków (A, B, C),
  - nadbudowę budynku – D,
  - remont Willi
  - budowa nowoprojektowanych budynków zamieszkania zbiorowego E i F
- Nowoprojektowany budynek F będzie znajdować się od strony ulicy Wólczańskiej na wolnej powierzchni po wyburzonych dwóch budynkach a nowoprojektowany budynek E