

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA

INWESTYCJA

***BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W
INOWROCŁAWIU PRZY UL. WOJSKA POLSKIEGO***

Kat.obiektu XIII Jedn. ewid. 040701_1, Obręb Inowrocław 0002,
nr ewidencyjny działki 4/172, 4/173

ADRES OBIEKTU

**Inowrocław
Ul. Wojska Polskiego
88-100 Inowrocław
działka nr 4/172 i 4/173 ob. Inowrocław 0002`**

INWESTOR

**SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA
„KZN – Bydgoski” Sp. z o.o.
ul. Studzienna 12/14 lok. 22
88-100 Inowrocław**

JEDNOSTKA PROJEKTOWA



BOX 25
Jacewo, ul. Świerkowa 9
88-110 Inowrocław

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Adam Tuszyński
Spec. architektura
28/POOKK/VI/2022

(podpis)

mgr inż. arch. Elżbieta Grochocka
Spec. architektura
229/TO/87-88

(podpis)

1 Sierpnia 2022 r.

SPIS ZAWARTOŚCI:

OPIS DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ

1. WPROWADZENIE	str.3
2. TŁO PROBLEMOWE	str.3
3. UWARUNKOWANIA PRAWNE	str.3
4. PROGRAMOWANIE BUDYNKU	str.4
5. PODSUMOWANIE	str.8
6. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	str.9

OPIS DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 5 LIPCA 2018R. O UŁATWIENIACH I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

1. Struktury funkcjonalne zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu	str.11
2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej	str.11
3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	str.12
4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	str.12
5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	str.12
<i>Tabela nr 1</i>	
Określenie parametrów inwestycji zgodnie z rozdziałem 2 art. 7, pkt. 7 ustawy	str.13
<i>Tabela nr 2</i>	
Charakterystyka inwestycji, art. 7, pkt 7, ppkt 7a ustawy	str.17
<i>Tabela nr 3</i>	
Zestawienie powierzchni terenu	str.18
<i>Tabela nr 4</i>	
Porównanie parametrów inwestycji z wymogami rozdziału 3 art. 17 ustawy „standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych”	str.19
<i>Tabela nr 5</i>	
Porównanie wnioskowanych parametrów inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	str.22
<i>Tabela nr 6</i>	
Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową	str.24
<i>Tabela nr 7</i>	
Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	str.25

RYSUNKI TECHNICZNE

SCHEMAT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	A.01
RZUT POZIOMU 0	A.02
RZUT POZIOMU +1	A.03
RZUT POZIOMU +2	A.04
RZUT POZIOMU +3	A.05
RZUT POZIOMU +4	A.06
RZUT POZIOMU +5	A.07
RZUT POZIOMU +6	A.08
RZUT POZIOMU +7	A.09
PRZEKRÓJ – SCHEMAT	A.10
ELEWACJA PÓŁNOCNA	A.11
ELEWACJA POŁUDNIOWA	A.12
ELEWACJA WSCHODNIA	A.13
ELEWACJA ZACHODNIA	A.14
WIZUALIZACJE	

ZAŁĄCZNIKI

UCHWAŁA NR XXXVI/514/2009 RADY MIEJSKIEJ INOWROCŁAWIA z dnia 30 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wojska Polskiego - galeria" MAPA ZASADNICZA w skali 1:1000

1 Sierpnia 2022 r.

OPIS DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W INOWROCŁAWIU PRZY UL. WOJSKA POLSKIEGO”

1.WPROWADZENIE

Zagadnienie programowania obiektów architektonicznych może być realizowane przede wszystkim według dwóch podstawowych strategii:

- programowanie autonomiczne,
- programowanie wzajemnie komplementarne,

przy czym o ile druga strategia odnosi się do obiektów funkcjonujących w zespołach, to pierwsza odnosi się do budynków samodzielnie funkcjonujących (choć nie sposób uznawać ich programu za działający niezależnie od czynników zewnętrznych). Niniejsze założenie trzeba analizować w szerszym kontekście otoczenia, ze względu na charakter funkcji projektowanego budynku oraz jego najbliższego zagospodarowania.

Zdaniem autorów opracowania teren należy traktować jako wzajemnie dopełniający się a sam budynek powinien pełnić funkcję budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Warunek ten jest wskazany ze względu na potrzeby społeczeństwa zamieszkałego w miejscowości Inowrocław.

Koncepcja została skompilowana na podstawie informacji otrzymanych od Zamawiającego, przedstawia preferencje Zamawiającego oraz spełnia wymogi MPZP. Projekt został opracowany przez zespół autorski, opierając się na szerokich referencjach literatury przedmiotu i doświadczeniu własnym.

2.TŁO PROBLEMOWE

Podstawowym problemem programowania architektonicznego jest uzyskanie zgodności programu funkcjonalnego z potencjałem obiektu, to jest jego parametrami. Określony program musi mieścić się w optymalnym przedziale parametrów fizycznych budynku, co dotyczy np. ilości osób mogących korzystać na raz z danego obiektu, wielkości traktu zdatnego do doświetlenia, szerokości traktów i ich wzajemnego układu z punktu widzenia prowadzenia komunikacji obiektu, itp.. Programowanie ma ścisły związek z generowanym potencjałem ekonomicznym budynku. W opracowaniu poddajemy analizie możliwość wykonania budynku w sposób tradycyjny (murowany oraz z blozków betonowych o konstrukcji szkieletowej żelbetowej, oraz stropie żelbetowym). Warto zaznaczyć, iż szacowanie kosztów na etapie wstępnych analiz projektowych może znacznie odbiegać od końcowych kosztorysów inwestorskich ze względu na brak wielu informacji na temat terenu, gruntu, ostatecznego wyglądu budynku oraz zastosowanych w nim technologii.

3.UWARUNKOWANIA PRAWNE

Wiodącymi aktami prawnymi determinującymi możliwości inwestowania w analizowany teren oraz obiekt są naturalnie przepisy techniczno-budowlane. W ujęciu szczegółowym należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że konkretne wskazania realizowane są w prawie miejscowym. Należy zatem przed przystąpieniem do realizacji projektu budowlanego uzyskać wypis z miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego oraz uzyskać wszelkie warunki przyłączeniowe na przedmiotowy teren.

Do niniejszego opracowania została przyjęta działka nr 4/172 i 4/173 przy ulicy Wojska Polskiego w miejscowości Inowrocław. Działka ta została wstępnie wybrana przez Inwestora i znajduje się na niej obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania terenu zatwierdzony uchwałą nr XXXVI/514/2009 Rady Miejskiej Inowrocławia zapewniający możliwość zaprojektowania przedmiotowego budynku w formie założeń koncepcyjnych niniejszej dokumentacji.

4. PROGRAMOWANIE BUDYNKU

Analizie w zakresie programu użytkowego poddany został projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny.

Podstawowa charakterystyka koncepcji programu funkcjonalnego

Koncepcja zakłada wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego spełniającego wymagania na potrzeby zamieszkania ok. 107 rodzin. W założeniu tym znajduje się:

- kondygnacja 1 (poziom 0) w skład którego wchodzi mieszkania, komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne
- kondygnacja 2÷8 (poziom 1 ÷ +7) w skład którego wchodzi mieszkania

Program funkcjonalny ułożono w sposób następujący:

budynek zaprojektowano w taki sposób, aby spełniała warunki dostępności dla osób niepełnosprawnych. Od wschodu zlokalizowane są wejścia do budynku, które determinuje linia komunikacyjna. Szacunkowa powierzchnia użytkowa została określona w poniższej tabeli:

POZIOM	KLATKA	NAZWA	POWIERZCHNIA m ²	POWIERZCHNIA RAZEM m ²
0	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	48,00	894,00
		KOMÓRKI LOKATORSKIE	100,00	
		MIESZKANIE M1	52,00	
		MIESZKANIE M2	52,00	
		MIESZKANIE M3	45,00	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	51,00	
		KOMÓRKI LOKATORSKIE	100,00	
		MIESZKANIE M32	45,00	
		MIESZKANIE M33	52,00	
		MIESZKANIE M34	52,00	
	3	CZĘŚCI WSPÓLNE	48,00	
		KOMÓRKI LOKATORSKIE	100,00	
		MIESZKANIE M70	45,00	
		MIESZKANIE M71	52,00	
		MIESZKANIE M72	52,00	

1	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	817,00
		MIESZKANIE M4	48,00	
		MIESZKANIE M5	51,00	
		MIESZKANIE M6	60,00	
		MIESZKANIE M7	48,00	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
		MIESZKANIE M35	48,00	
		MIESZKANIE M36	65,00	
		MIESZKANIE M37	64,00	
		MIESZKANIE M38	62,00	
		MIESZKANIE M39	48,00	
	3	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
		MIESZKANIE M73	45,00	
		MIESZKANIE M74	56,00	
		MIESZKANIE M75	56,00	
		MIESZKANIE M76	28,00	
		MIESZKANIE M77	48,00	
2	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	817,00
		MIESZKANIE M8	48,00	
		MIESZKANIE M9	51,00	
		MIESZKANIE M10	60,00	
		MIESZKANIE M11	48,00	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
		MIESZKANIE M40	48,00	
		MIESZKANIE M41	65,00	
		MIESZKANIE M42	64,00	
		MIESZKANIE M43	62,00	
		MIESZKANIE M44	48,00	
	3	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
		MIESZKANIE M78	45,00	
		MIESZKANIE M79	56,00	
		MIESZKANIE M80	56,00	
		MIESZKANIE M81	28,00	
		MIESZKANIE M82	48,00	
3	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	817,00
		MIESZKANIE M12	48,00	

		MIESZKANIE M13	51,00	
		MIESZKANIE M14	60,00	
		MIESZKANIE M15	48,00	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
		MIESZKANIE M45	48,00	
		MIESZKANIE M46	65,00	
		MIESZKANIE M47	64,00	
		MIESZKANIE M48	62,00	
		MIESZKANIE M49	48,00	
	3	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
		MIESZKANIE M83	45,00	
		MIESZKANIE M84	56,00	
		MIESZKANIE M85	56,00	
		MIESZKANIE M86	28,00	
		MIESZKANIE M87	48,00	
4	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	817,00
		MIESZKANIE M16	48,00	
		MIESZKANIE M17	51,00	
		MIESZKANIE M18	60,00	
		MIESZKANIE M19	48,00	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
		MIESZKANIE M50	48,00	
		MIESZKANIE M51	65,00	
		MIESZKANIE M52	64,00	
		MIESZKANIE M53	62,00	
		MIESZKANIE M54	48,00	
	3	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
		MIESZKANIE M88	45,00	
		MIESZKANIE M89	56,00	
		MIESZKANIE M90	56,00	
		MIESZKANIE M91	28,00	
		MIESZKANIE M92	48,00	
5	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	817,00
		MIESZKANIE M20	48,00	
		MIESZKANIE M21	51,00	
		MIESZKANIE M22	60,00	

		MIESZKANIE M23	48,00	
		CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
	2	MIESZKANIE M55	48,00	
		MIESZKANIE M56	65,00	
		MIESZKANIE M57	64,00	
		MIESZKANIE M58	62,00	
		MIESZKANIE M59	48,00	
	3	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
		MIESZKANIE M93	45,00	
		MIESZKANIE M94	56,00	
		MIESZKANIE M95	56,00	
		MIESZKANIE M96	28,00	
		MIESZKANIE M97	48,00	
6	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	817,00
		MIESZKANIE M24	48,00	
		MIESZKANIE M25	51,00	
		MIESZKANIE M26	60,00	
		MIESZKANIE M27	48,00	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
		MIESZKANIE M60	48,00	
		MIESZKANIE M61	65,00	
		MIESZKANIE M62	64,00	
		MIESZKANIE M63	62,00	
		MIESZKANIE M64	48,00	
	3	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	
		MIESZKANIE M98	45,00	
		MIESZKANIE M99	56,00	
		MIESZKANIE M100	56,00	
		MIESZKANIE M101	28,00	
		MIESZKANIE M102	48,00	
7	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	817,00
		MIESZKANIE M28	48,00	
		MIESZKANIE M29	51,00	
		MIESZKANIE M30	60,00	
		MIESZKANIE M31	48,00	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00	

		MIESZKANIE M65	48,00
		MIESZKANIE M66	65,00
		MIESZKANIE M67	64,00
		MIESZKANIE M68	62,00
		MIESZKANIE M69	48,00
	3	CZĘŚCI WSPÓLNE	30,00
		MIESZKANIE M103	45,00
		MIESZKANIE M104	56,00
		MIESZKANIE M105	56,00
		MIESZKANIE M106	28,00
		MIESZKANIE M107	48,00
			6.613,00

Analizowany teren pozwala na zaprojektowanie budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Mocne strony wariantu:

- możliwość zaprojektowania atrakcyjnej i nowoczesnej bryły budynku

Słabe strony wariantu:

- nie najkorzystniejsze usytuowanie budynku pod względem stron świata,

5. PODSUMOWANIE

Przedmiotowa inwestycja, polegająca na wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego może być realizowana na wskazanych działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami. Przed rozpoczęciem wykonywania projektu budowlanego należy wystąpić do gestorów sieci o warunki przyłączeniowe.

6. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1 - Widok od ulicy Bł. Jerzego Popiełuszki (południowa strona działki)



Fot. 2 - Widok od ulicy Wojska Polskiego (wschodnia strona działki)

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Adam Tuszyński
Spec. architektura
28/POOKK/VI/2022

(podpis)

mgr inż. arch. Elżbieta Grochocka
Spec. architektura
229/TO/87-88

(podpis)

1 Sierpnia 2022 r.

OPIS DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W INOWROCŁAWIU PRZY UL. WOJSKA POLSKIEGO” ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 5 LIPCA 2018R. O UŁATWIENIACH I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

Koncepcja architektoniczno-budowlana została sporządzona zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

„Definicja (Rozdział 1, art. 2, ust. 2) ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

INWESTYCJA MIESZKANIOWA – przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową”

1. Struktury funkcjonalne zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;

Koncepcja architektoniczno-budowlana przewiduje zabudowę działki nr 4/173 oraz 4/172 budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym przewiduje się wykonanie ośmiu kondygnacji mieszkalnych. Teren działek znajduje się w jednostce planistycznej 6MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz 7KP – tereny parkingów, obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr XXXVI/514/2009.

Koncepcja zakłada budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną, terenami rekreacji i sportu (plac zabaw), drogami wewnętrznymi, ciągami pieszo-jezdnymi, dojściami, parkingami, wiatą śmietnikową.

Projektowany budynek składa się z ośmiu kondygnacji nadziemnych bez podpiwniczenia, z czego na pierwszej kondygnacji nadziemnej zakłada się wykonanie komórek lokatorskich wraz z mieszkaniami.

2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;

Budynek znajduje się w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w MPZP dla jednostki 6MW/U.

Projektowany budynek w kształcie prostokąta zlokalizowany jest w południowej części działki, co pozwala na racjonalne i harmonijne zagospodarowanie przestrzeni, które nie wyklucza przyszłych możliwych inwestycji w obszarze objętym opracowaniem. Budynek zaprojektowano w komparacji z otoczeniem, tworząc niezbędne miejsca postojowe dla budynku wyznaczone przez zapisy planu oraz miejsce placu zabaw, urządzonej zielenią niską i wysoką dla mieszkańców inwestycji.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

Koncepcja zabudowy i zagospodarowania terenu nie przewiduje przebudowy istniejących sieci. Zasilenie w energię elektryczną, wodę, kanalizację sanitarną oraz deszczową, sieć ciepłowniczą – przewiduje się je zgodnie z uzyskanymi na etapie wykonywania projektu budowlanego warunkami przyłączenia otrzymanymi od gestorów sieci.

Przewiduje się zaprojektowanie drogi wewnętrznej z trzema parkingami zgodnie z rysunkiem planu zagospodarowania terenu.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

Przewiduje się wykonanie inwestycji w następujących etapach:

- budowa budynku wielorodzinnego
- budowa infrastruktury technicznej i drogi wewnętrznej z miejscami postojowymi, chodnikami, zielenią urządzoną
- budowa dojść pieszych, wiaty śmietnikowej, oświetlenie terenu, plac zabaw.

5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Projektowana inwestycja nawiązuje układem, gabarytami i wysokością budynku do budynków mieszkalnych wielorodzinnych sąsiadujących po stronie wschodniej terenu. Budynek będzie tworzył dominantę miejscową oraz architektoniczną dla ulicy Wojska Polskiego dzięki swojej architekturze oraz lokalizacji.

Poprzez zaprojektowanie placu zabaw dla dzieci oraz miejsca rekreacji, urządzonej zieleni niskiej i wysokiej tworzymy bezpieczne i przyjazne miejsce dla mieszkańców budynku oraz mieszkańców Inowrocławia.

OKREŚLENIE PARAMETRÓW INWESTYCJI ZGODNIE Z ROZDZIAŁEM 2 ART. 7, PKT. 7 USTAWY

Tabela nr 1

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;	Oznaczono w części rysunkowej projektu na rysunku A.01 plan zagospodarowania terenu
2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;	5500-7000 PUM
3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;	100-110
4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;	Brak
5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;	<p>Teren objęty opracowaniem jest obecnie niezabudowany, nie przewiduje się zatem wyburzeń. Na działkach nie ma również utwardzeń gruntowych czy dróg polnych.</p> <p>Przez działkę przebiega kanalizacja oraz sieć ciepłownicza c400. Sieci nie tworzą kolizji z projektowaną inwestycją i nie przewiduje się ich przebudowy.</p> <p>Stan przeznaczenia działek w ewidencji gruntów: 4/172 - RII 4/173 – RII</p> <p>Na działkach nie występuje zieleni wysoka. Aktualnie działki porośnięte są trawami polnymi.</p> <p>Koncepcja zakłada budowę budynku wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą.</p> <p>Budynek zaprojektowano na planie prostokąta z dostępem (klatkami) od strony wschodniej. W północnej części działek zaprojektowano miejsca</p>

	<p>postojowe oraz plac zabaw z miejscem rekreacji. Teren zostanie urządzony zielenią niską oraz wysoką. Dostęp komunikacyjny dla planowanej inwestycji przewidziano od północy.</p> <p>W zakresie uzbrojenia terenu przewiduje się wykonanie na zasadach wyznaczonych przez gestorów sieci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sieci wodociągowej z przyłączem - sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączem - sieci kanalizacji deszczowej z przyłączem - instalacji elektrycznej z przyłączami i stacją trafo - kanalizacji teletechnicznej z przyłączami - oświetlenie terenu
6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;	<p>Dla projektowanej inwestycji przewiduje się wykonanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sieci wodociągowej z przyłączem - sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączem - sieci kanalizacji deszczowej z przyłączem - instalacji elektrycznej z przyłączami i stacją trafo - kanalizacji teletechnicznej z przyłączami - oświetlenie terenu
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,	Zgodnie z tabelą nr 2
b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,	<p>Teren objęty opracowaniem został przeznaczony zgodnie z MPZP pod zabudowę mieszkaniową z usługami oraz teren parkingów. Zgodnie z MPZP zaprojektowano budynek wraz z infrastrukturą techniczną i infrastrukturą towarzyszącą, tj. drogą wewnętrzną, chodnikami, miejscami postojowymi, urządzoną zielenią niską i wysoką, wiatą śmietnikową, placem zabaw, oświetleniem terenu.</p>

<p>c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;</p>	<p>Charakterystyczne parametry:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 8 kondygnacji nadziemnych - dach płaski, stropodach - wysokość budynku do 25m <p>Zestawienie powierzchni terenu zgodnie z rysunkiem A.01 plan zagospodarowania terenu</p> <p>Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko projektowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <ul style="list-style-type: none"> - §3.1 pkt 53 ppkt b Rozporządzenia ustala powierzchnię terenu większą niż 4 ha dla inwestycji mieszkaniowej – projektowana inwestycja ma powierzchnię ok. 1,08ha - §3.1 pkt 56 ppkt b Rozporządzenia ustala powierzchnię garaży, parkingów nie większą niż 0,5ha – powierzchnia parkingów projektowanej inwestycji to ok. 3617m², tj. 0,36ha <p>Zgodnie z powyższym dla planowanej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tj. cała inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p>
<p>8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;</p>	<p>Zgodnie z tabelą nr 6</p>
<p>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;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;</p>	<p>Brak danych</p>

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;	Porównanie inwestycji z zapisami w MPZP zgodnie z tabelą nr 5
12) wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;	<p>Teren inwestycji znajduje się na terenie określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz teren parkingów oznaczone w planie odpowiednio symbolami 6MW/U i 7KP.</p> <p>Dla terenu inwestycji nie została uchwalona ustawa o utworzeniu parku kulturowego</p>
13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.	Zgodnie z tabelą nr 4

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI, ART. 7, PKT 7, PPKT 7A USTAWY

Tabela nr 2

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI, ART. 7, PKT 7, PPKT 7A USTAWY	
ZAPOTRZEBOWANIE NA WODĘ	Obliczyć na etapie projektu budowlanego, przewiduje się ok. 63,5m ³ /dobę
ZAPOTRZEBOWANIE NA ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ	Moc przyłączeniowa – obliczyć na etapie projektu budowlanego, ok. 450kW
ZAPOTRZEBOWANIE NA GAZ	Brak
SPOSÓB ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW	Do kanalizacji sanitarnej – wschodnia część działki
SPOSÓB ORAZ ILOŚĆ ODPROWADZONYCH WÓD POWIERZCHNIOWYCH I ROZTOPOWYCH	Do sieci kanalizacji deszczowej kD250 – wschodnia część działki oraz na teren działki zgodnie z otrzymanymi warunkami od gestora sieci
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH	Nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie i 3 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej usług. Planuje się ok. 161 miejsc postojowych
SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA ODPADÓW	Odpady będą gromadzone na terenie inwestycji w przeznaczonych miejscach (wiata śmietnikowa) zgodnie z rysunkiem A.01 plan zagospodarowania terenu. Odpady gromadzone będą w kontenerach o pojemności 1100l i odbierane przez IGKiM Sp. z o.o. na zasadach panujących.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU

Tabela nr 3

BILANS TERENU				
		m ²	m ²	%
POWIERZCHNIA INWESTYCJI		10.774,00	10.774,00	100%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY		990,00	990,00	9,19
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	CHODNIKI	4.938,00	4.938,00	45,83
	DROGI WEWNĘTRZNE			
	MIEJSCA POSTOJOWE			
	PLAC ZABAW			
	WIATA ŚMIETNIKOWA			
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA	ZIELEŃ	4.846,00	4.846,00	44,98

**PORÓWNIANIE PARAMETRÓW INWESTYCJI Z WYMOGAMI ROZDZIAŁU 3 ART.
17 USTAWY
„STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH”**

Tabela nr 4

STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH		
	USTAWA O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH	KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA
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;	Projektuje się, zgodnie z MPZP: - zjazd z drogi wewnętrznej (dz. nr 13/4)
	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);	Planowana inwestycja na etapie projektu budowlanego wymaga uzyskania warunków od gestorów sieci. Planowana inwestycja posiada możliwość przyłączenia się do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej.
	3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.	Planowana inwestycja na etapie projektu budowlanego wymaga uzyskania warunków od gestorów sieci. Planowana inwestycja posiada możliwość przyłączenia się do sieci elektroenergetycznej.
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);	Projektowana inwestycja znajduje się w odległości 130m od najbliższego przystanku komunikacyjnego. Inwestycja znajduje się w mieście, którego liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców (zgodnie z ust. 8)
	2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od	Inwestycja znajduje się w mieście, którego liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców (zgodnie z ust. 8)

	szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.	
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).	Nie dotyczy
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 m ² . 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.	Planowana ilość mieszkańców wyliczona zgodnie z ust. 9 wynosi ok. 232 $232 \times 4\text{m}^2 = 928\text{m}^2$ Dostęp spełniono poprzez dostęp w odległości nie przekraczającej więcej niż 3000m do: - placu zabaw i rekreacji przewidzianego na terenie inwestycji – pow. ok. 170m ² - NOWY PARK SOLANKOWY ul. Rąbińska, oddalony 1900m od inwestycji – pow. ok. 8ha - PLAC ZABAW MIŚ ul. Ludwika Błażka, oddalony 900m od inwestycji – pow. ok. 4.000m ²
5	Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.	Analizę przeprowadzono na podstawie infrastruktury istniejącej
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;	Zgodnie z pkt. 7 tabeli oraz MPZP budynek o wysokości do 25m
	2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.	Nie dotyczy
7	Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych	W odległości ok. 350m od planowanej inwestycji zlokalizowany jest budynek

	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.	mieszkalny wielorodzinny o 12 kondygnacjach nadziemnych (budynek przy ul. Wojska Polskiego 13).
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.	Liczba mieszkańców według stanu na II półrocze 2021r., dane GUS - 71 132 osób
9	Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m ² .	$6500/28 = 232$
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.	Warunek spełniony
11	Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.	Warunek spełniony

PORÓWNANIE WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW INWESTYCJI Z ZAPISAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tabela nr 5

UCHWAŁA NR XXXVI/514/2009 RADY MIEJSKIEJ INOWROCŁAWIA z dnia 30 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wojska Polskiego - galeria"		
ZAPISY MIEJSCOWEGO PLANU		ZGODNOŚĆ KONCEPCJI
§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.		
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:		
	1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;	Warunek spełniony
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:		
	4) na każdej nieruchomości zabudowanej obowiązuje lokalizacja wydzielonych miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych;	Warunek spełniony
§ 11. 6 MW/U:		
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;		Warunek spełniony
2) obowiązuje:		
	a) harmonijny charakter zabudowy,	Warunek spełniony
	b) ograniczenie wysokości zabudowy do 25 m,	Warunek spełniony
	c) funkcje garażowe i gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne,	Warunek spełniony
	d) maksymalna powierzchnia zabudowy (łącznie z nawierzchniami utwardzonymi) – 75 %	Powierzchnia zabudowy 9,19%, pow. utwardzona 45,83% Warunek spełniony

	powierzchni terenu,	
	e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 % powierzchni terenu,	Powierzchnia biologicznie czynna 44,98% pow. terenu Warunek spełniony
	f) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach terenu według wskaźnika: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie i 3 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej usług,	Należy spełnić warunek przy realizacji projektu budowlanego. W koncepcji zaprojektowano 161 miejsc postojowych Warunek spełniony
	g) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej poza granicami planu,	Należy spełnić warunek przy realizacji projektu budowlanego
	h) zaopatrzenie w energię elektryczną liniami kablowymi nn z projektowanej stacji transformatorowej, którą należy zlokalizować na wydzielonej działce o wymiarach około 8 x 8 m, z dostępem do drogi publicznej oraz z istniejącej stacji „Żytunia” położonej poza granicami planu; zasilanie projektowanej stacji z istniejącej linii SN po jej skablowaniu na odcinku od drogi 02 KDZ do istniejącego słupa w pasie drogi 01 KDZ;	Należy spełnić warunek przy realizacji projektu budowlanego
3) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.		Nie projektuje się
§ 12. 7 KP:		
1) przeznaczenie terenu: parking;		Warunek spełniony
2) obowiązuje:		
	a) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy dojazdowej 06 KDD,	Należy spełnić warunek przy realizacji projektu budowlanego
	b) zastosowanie nawierzchni ażurowych.	Należy spełnić warunek przy realizacji projektu budowlanego

WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI, WEDŁUG KATASTRU NIERUCHOMOŚCI ORAZ KSIĘGI WIECZYTEJ, JEŻELI ZOSTAŁA ZAŁOŻONA, NA KTÓRYCH MAJĄ BYĆ ZLOKALIZOWANE OBIEKTY OBJĘTE INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ

Tabela nr 6

Nr działki	Nr księgi wieczystej
TEREN OBJĘTY WNIOSEM	
4/172	BY11/00084080/0
4/173	BY11/00084080/0
KANALIZACJA DESZCZOWA	
4/172	BY11/00084080/0
4/173	BY11/00084080/0
KANALIZACJA SANITARNA Z PRZYŁĄCZAMI	
4/173	BY11/00084080/0
INSTALACJA ELEKTRYCZNA Z PRZYŁĄCZAMI I STACJĄ TRAFÓ	
4/172	BY11/00084080/0
4/173	BY11/00084080/0
KANALIZACJA TELETECHNICZNA Z PRZYŁĄCZEM	
4/172	BY11/00084080/0
4/173	BY11/00084080/0
PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE	
4/173	BY11/00084080/0
PRZYŁĄCZE DO SIECI CIEPŁOWNICZEJ	
4/173	BY11/00084080/0

**WSKAZANIE, ŻE PLANOWANA INWESTYCJA NIE JEST SPRZECZNA ZE
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY**

Tabela nr 7

6 MW/U:		
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;		Warunek spełniony
2) obowiązuje:		
	a) harmonijny charakter zabudowy,	Warunek spełniony
	b) ograniczenie wysokości zabudowy do 25 m,	Warunek spełniony
	c) funkcje garażowe i gospodarcze wbudowane w budynki mieszkalne,	Warunek spełniony
	d) maksymalna po- wierzchnia zabudowy (łącznie z nawierzchniami utwardzonymi) – 75 % powierzchni terenu,	Powierzchnia zabudowy 9,19%, powierzchnia utwardzona 45,83% Warunek spełniony
	e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 % powierzchni terenu,	Powierzchnia biologicznie czynna 49,98% pow. terenu Warunek spełniony
	f) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach terenu według wskaźnika: nie mniej niż 1,5 miejsc postojowego na 1 mieszkanie i 3 miejsca po- stojowe na 100 m ² po- wierzchni użytkowej usług,	Należy spełnić warunek przy realizacji projektu budowlanego. W koncepcji zaprojektowano 161 miejsc postojowych Warunek spełniony
	g) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej poza granicami planu,	Należy spełnić warunek przy realizacji projektu budowlanego
	h) zaopatrzenie w energię elektryczną liniami kablo- wymi nn z projektowanej stacji transformatorowej, którą należy zlokalizować na wydzielonej działce o wy- miarach około 8 x 8 m, z dostępem do drogi publicznej oraz z istnieją- cej stacji „Żytnia” położo- nej poza granicami	Należy spełnić warunek przy realizacji projektu budowlanego

	planu; zasilanie projektowanej stacji z istniejącej linii SN po jej skablowaniu na odcinku od drogi 02 KDZ do istniejącego słupa w pasie drogi 01 KDZ;	
3) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.		Nie projektuje się
7 KP:		
1) przeznaczenie terenu: parking;		Warunek spełniony
2) obowiązuje:		
	a) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy dojazdowej 06 KDD,	Należy spełnić warunek przy realizacji projektu budowlanego
	b) zastosowanie nawierzchni ażurowych.	Należy spełnić warunek przy realizacji projektu budowlanego

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Adam Tuszyński
Spec. architektura
28/POOKK/VI/2022

(podpis)

mgr inż. arch. Elżbieta Grochocka
Spec. architektura
229/TO/87-88

(podpis)

1 Sierpnia 2022 r.