

## KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA

### INWESTYCJA

#### ***BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ PRZY UL. MYŚLIWSKIEJ W DĄBRÓWCE NOWEJ***

Kat.obiektu XIII Jedn. ewid. 040307\_2, Obręb 0001 Dąbrówka Nowa,  
nr ewidencyjny działki 131/14

### ADRES OBIEKTU

**Ul. Myśliwska**  
86-014 Dąbrówka Nowa  
**działka nr 131/14 obręb 0001 Dąbrówka Nowa**

### 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)

**10 Stycznia 2023 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.5 |

### 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.7  |
| 2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej   | str.7  |
| 3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu                                    | str.7  |
| 4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu  | str.8  |
| 5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi   | str.8  |
| <i>Tabela nr 1</i><br>Określenie parametrów inwestycji zgodnie z rozdziałem 2 art. 7, pkt. 7 ustawy  | str.9  |
| <i>Tabela nr 2</i><br>Charakterystyka inwestycji, art. 7, pkt 7, ppkt 7a ustawy  | str.13 |
| <i>Tabela nr 3</i><br>Zestawienie powierzchni terenu   | str.14 |
| <i>Tabela nr 4</i><br>Porównanie parametrów inwestycji z wymogami rozdziału 3 art. 17 ustawy „standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych”  | str.15 |
| <i>Tabela nr 5</i><br>Porównanie wnioskowanych parametrów inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  | str.18 |
| <i>Tabela nr 6</i><br>Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową | str.19 |

### RYSUNKI TECHNICZNE

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| SCHEMAT ZAGOSPODAROWANIA TERENU | PZT.01 |
| RZUT POZIOMU 0                  | A.01   |
| RZUT POZIOMU +1                 | A.02   |
| RZUT POZIOMU +2                 | A.03   |
| PRZEKRÓJ – SCHEMAT              | A.04   |
| ELEWACJA PÓŁNOCNA               | A.05   |
| ELEWACJA ZACHODNIA              | A.06   |
| ELEWACJA POŁUDNIOWA             | A.07   |
| ELEWACJA WSCHODNIA              | A.08   |
| WIZUALIZACJE                    |        |

### ZAŁĄCZNIKI

UCHWAŁA NR IX/80/99 RADY GMINY SICIENKO z dnia 8 września 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego socjalnego na działce nr 131/7 we wsi Nowa Dąbrówka.

# **OPIS DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ PRZY ULICY MYŚLIWSKIEJ W DĄBRÓWCE NOWEJ**

## **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 gminie Sicienko.

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 131/14 w miejscowości Dąbrówka Nowa. Działka ta została wstępnie wybrana przez Inwestora i znajduje się na niej obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania terenu zatwierdzony uchwałą nr IX/80/99 Rady Gminy Sicienko a dnia 8 września 1999r. 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 18 rodzin. W założeniu tym znajduje się:

- kondygnacja 1 (poziom 0) w skład którego wchodzi: wózkownia, mieszkania dwu oraz trzypokojowe
- kondygnacja 2 (poziom +1) w skład którego wchodzi mieszkania trzy oraz czteropokojowe
- kondygnacja 3 (poziom +2) w skład którego wchodzi mieszkania trzy oraz czteropokojowe

Koncepcja równocześnie zakłada:

- 2 mieszkania dwupokojowe o powierzchni 34,95m<sup>2</sup>,
- 13 mieszkań trzypokojowe o powierzchni 43,25m<sup>2</sup>,
- 1 mieszkania trzypokojowe o powierzchni 53,46m<sup>2</sup>,
- 2 mieszkania czteropokojowe o powierzchni 61,75m<sup>2</sup>,

Program funkcjonalny ułożono w sposób następujący: budynek zaprojektowano w taki sposób, aby spełniał potrzeby dla zamieszkania 18 rodzin. Mieszkania wyposażone są w łazienki, pokoje oraz aneksy kuchenne połączone z salonami. Od północy zlokalizowane są wejścia do klatek schodowych budynku. Szacunkowa powierzchnia użytkowa została określona w poniższej tabeli:

| POZIOM | KLATKA | NAZWA          | POWIERZCHNIA<br>m <sup>2</sup> | POWIERZCHNIA<br>RAZEM<br>m <sup>2</sup> |
|--------|--------|----------------|--------------------------------|---|
| 0      | 1      | CZĘŚCI WSPÓLNE | 22,66                          | 321,09                                  |
|        |        | MIESZKANIE M1  | 43,25                          |   |
|        |        | MIESZKANIE M2  | 34,95                          |   |
|        | 2      | CZĘŚCI WSPÓLNE | 22,66                          |   |
|        |        | MIESZKANIE M3  | 43,25                          |   |
|        |        | MIESZKANIE M4  | 34,95                          |   |
|        | 3      | CZĘŚCI WSPÓLNE | 22,66                          |   |

|    |   |                |       |        |
|----|---|----------------|-------|--------|
|    |   | MIESZKANIE M5  | 53,46 |        |
|    |   | MIESZKANIE M6  | 43,25 |        |
| +1 | 1 | CZĘŚCI WSPÓLNE | 12,26 | 314,78 |
|    |   | MIESZKANIE M7  | 43,25 |        |
|    |   | MIESZKANIE M8  | 43,25 |        |
|    | 2 | CZĘŚCI WSPÓLNE | 12,26 |        |
|    |   | MIESZKANIE M9  | 43,25 |        |
|    |   | MIESZKANIE M10 | 43,25 |        |
|    | 3 | CZĘŚCI WSPÓLNE | 12,26 |        |
|    |   | MIESZKANIE M11 | 61,75 |        |
|    |   | MIESZKANIE M12 | 43,25 |        |
| +2 | 1 | CZĘŚCI WSPÓLNE | 12,26 | 314,78 |
|    |   | MIESZKANIE M13 | 43,25 |        |
|    |   | MIESZKANIE M14 | 43,25 |        |
|    | 2 | CZĘŚCI WSPÓLNE | 12,26 |        |
|    |   | MIESZKANIE M15 | 43,25 |        |
|    |   | MIESZKANIE M16 | 43,25 |        |
|    | 3 | CZĘŚCI WSPÓLNE | 12,26 |        |
|    |   | MIESZKANIE M17 | 61,75 |        |
|    |   | MIESZKANIE M18 | 43,25 |        |
|    |   |                |       | 950,65 |

Analizowany teren pozwala na zaprojektowanie budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Mocne strony wariantu:

- możliwość zaprojektowania atrakcyjnej i nowoczesnej bryły budynku
- atrakcyjny układ funkcjonalny mieszkań

Słabe strony wariantu:

- brak możliwości zaprojektowania optymalnej lokalizacji budynku na działce względem stron świata ze względu na ograniczenia szerokości działki oraz zapisy MPZP
- brak możliwości zaprojektowania optymalnego dojścia do budynku ze względu na ograniczenia zapisów MPZP

## **5. PODSUMOWANIE**

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

oraz uzyskać wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W opracowaniu projektu architektoniczno-budowlanego należy przeanalizować możliwość zaprojektowania mniejszej ilości mieszkań w celu zapewnienia optymalniejszych dojazdów do budynku.

**AUTORZY OPRACOWANIA:**

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

(podpis)

**10 Stycznia 2023 r.**

## **OPIS DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ PRZY ULICY MYŚLIWSKIEJ W DĄBRÓWCE NOWEJ 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 131/14 budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym przewiduje się wykonanie trzech kondygnacji. Teren działki znajduje się w jednostce planistycznej M1 – tereny budownictwa mieszkaniowego, obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr IX/80/99 Rady Gminy Sicienka z dnia 8 września 1999r.

Koncepcja zakłada budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną, ciągami pieszo-jezdnymi, dojazdami, parkingami, wiatą śmietnikową.

Projektowany budynek składa się z trzech kondygnacji nadziemnych bez podpiwniczenia.

### **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 M1.

Projektowany budynek w kształcie przełamanej prostokąta zlokalizowany jest w południowej części działki, co pozwala na racjonalne i harmonijne zagospodarowanie przestrzeni. Budynek zaprojektowano w komparacji z otoczeniem, tworząc niezbędne miejsca postojowe dla budynku wyznaczone przez zapisy planu oraz urządzoną 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 oraz gaz –

przewiduje się je zgodnie z uzyskanymi na etapie wykonywania projektu budowlanego warunkami przyłączenia otrzymanymi od gestorów sieci.

Przewiduje się zaprojektowanie miejsc postojowych 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 z miejscami postojowymi, chodnikami, zielenią urządzonej
- budowa dojazdów pieszych, wiaty śmietnikowej, oświetlenie terenu.

#### **5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi**

Projektowana inwestycja nawiązuje układem, gabarytami i wysokością budynku do budynku mieszkalnego wielorodzinnego sąsiadującego po stronie południowej terenu.

**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 PZT.01 plan zagospodarowania terenu  |
| 2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;  | 750-850 PUM  |
| 3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;   | 16-20  |
| 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>Stan przeznaczenia działek w ewidencji gruntów:<br/>131/14 - Bp</p> <p>Na działkach występuje zieleń wysoka. Przed rozpoczęciem realizacji projektu należy zapewnić wycinkę istniejących drzew. 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 przełamanej prostokąta z dostępem od strony północnej. W północnej części działki zaprojektowano wejścia do budynku oraz dojście. W części północnej oraz wschodniej zlokalizowane są miejsca postojowe. Teren zostanie urządzone zielenią niską</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>oraz wysoką.</p> <p>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"> <li>- sieci wodociągowej z przyłączem</li> <li>- sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączem lub szczelnego zbiornika na nieczystości</li> <li>- sieć gazowa z przyłączem</li> <li>- instalacji elektrycznej z przyłączami</li> <li>- kanalizacji teletechnicznej z przyłączami</li> <li>- oświetlenie terenu</li> </ul> |
| 6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;  | <p>Dla projektowanej inwestycji przewiduje się wykonanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sieci wodociągowej z przyłączem</li> <li>- sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączem lub szczelnego zbiornika na nieczystości</li> <li>- sieć gazowa z przyłączem</li> <li>- instalacji elektrycznej z przyłączami</li> <li>- kanalizacji teletechnicznej z przyłączami</li> <li>- oświetlenie terenu</li> </ul>  |
| 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 budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z MPZP zaprojektowano budynek wraz z infrastrukturą techniczną i infrastrukturą towarzyszącą, tj. chodnikami, miejscami postojowymi, urządzoną zielenią niską i wysoką, wiatą śmietnikową, oświetleniem terenu.</p>   |
| c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;   | <p>Charakterystyczne parametry:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</li> <li>- 3 kondygnacje nadziemnych</li> <li>- dach wysoki, spadek 30°,</li> </ul>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>- wysokość budynku do 14m</p> <p>Zestawienie powierzchni terenu zgodnie z rysunkiem PZT.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> <p>- §3.1 pkt 53 ppkt b Rozporządzenia ustala powierzchnię terenu większą niż 4 ha dla inwestycji mieszkaniowej – projektowana inwestycja ma powierzchnię 0,152ha</p> <p>- §3.1 pkt 56 ppkt b Rozporządzenia ustala powierzchnię garaży, parkingów nie większą niż 0,5ha – powierzchnia parkingów projektowanej inwestycji to ok. 379,57m<sup>2</sup>, tj. 0,03ha</p> <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> |
| 8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;  | Zgodnie z tabelą nr 6   |
| 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; | Nie dotyczy   |
| 10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;  | Brak danych   |
| 11) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji  | Porównanie inwestycji z zapisami w MPZP zgodnie z tabelą nr 5   |

|  |  |
|--|--|
| na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;   |  |
| 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 budownictwa mieszkaniowego w planie odpowiednio symbolami M1.</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. 15,0m <sup>3</sup> /dobę   |
| ZAPOTRZEBOWANIE NA ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ                              | Moc przyłączeniowa – obliczyć na etapie projektu budowlanego, ok. 100kW  |
| ZAPOTRZEBOWANIE NA GAZ  | obsługa zabudowy z przewidywanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia gazu ziemnego, 18 pieców gazowych dwufunkcyjnych o mocy 25kW   |
| SPOSÓB ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW  | Do kanalizacji sanitarnej lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości, zgodnie z uzyskanymi warunkami – północna część działki  |
| SPOSÓB ORAZ ILOŚĆ ODPROWADZONYCH WÓD POWIERZCHNIOWYCH I ROZTOPOWYCH | Do sieci kanalizacji deszczowej – wschodnia część działki oraz na teren działki zgodnie z otrzymanymi warunkami od gestora sieci   |
| ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH  | Nie mniej niż 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie. Planuje się maksymalnie 18 miejsc postojowych zlokalizowanych na działce nr 131/14 oraz zapewnione przez Inwestora miejsca postojowe na dz. nr 131/13   |
| SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA ODPADÓW                                     | Odpady będą gromadzone na terenie inwestycji w przeznaczonych miejscach (wiata śmietnikowa/pomieszczenie na śmieci) zgodnie z rysunkiem PZT.01 plan zagospodarowania terenu. Odpady gromadzone będą w kontenerach o pojemności 1100l i odbierane przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Sicienku na zasadach panujących. |

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU**

Tabela nr 3

| <b>BILANS TERENU</b>                            |                      |                |                |       |
|---|----------------------|----------------|----------------|-------|
|   |                      | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | %     |
| <b>POWIERZCHNIA<br/>INWESTYCJI</b>              |                      | 1.520,00       | 1.520,00       | 100   |
| <b>POWIERZCHNIA<br/>ZABUDOWY</b>                |                      | 396,29         | 396,29         | 26,07 |
| <b>POWIERZCHNIA<br/>UTWARDZONA</b>              | CHODNIKI             | 335,55         | 335,55         | 22,07 |
|   | MIEJSCA<br>POSTOJOWE |                |                |       |
|   | WIATA<br>ŚMIETNIKOWA |                |                |       |
| <b>POWIERZCHNIA<br/>BIOLOGICZNIE<br/>CZYNNA</b> | ZIELEŃ               | 788,16         | 788,16         | 51,86 |

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

Tabela nr 4

| <b>STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH</b> |  |  |
|---|--|--|
|   | 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:<br>- zjazd z drogi wewnętrznej (dz. nr 131/9)  |
|   | 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.<br>Planowana inwestycja posiada możliwość przyłączenia się do sieci wodociągowej.   |
|   | 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.   | Planowana inwestycja na etapie projektu budowlanego wymaga uzyskania warunków od gestorów sieci.<br>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 1000m od najbliższego przystanku komunikacyjnego.<br>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 szkoły podstawowej, która jest w  | Inwestycja znajduje się w mieście, którego liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców (zgodnie z ust. 8)  |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.   | Projektowana inwestycja znajduje się w odległości 2400m od najbliższej szkoły podstawowej   |
| 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).  | Brak informacji   |
| 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 <sup>2</sup> . 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. 29<br><br>$29 \times 4\text{m}^2 = 116\text{m}^2$<br><br>Dostęp spełniono poprzez dostęp w odległości nie przekraczającej więcej niż 3000m do:<br>- Szkoła Podstawowa im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Kruszynie, Szkolna 6, 86-014 Kruszyn, oddalona 2400m od inwestycji |
| 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 14m  |
|   | 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 inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas   | Nie dotyczy   |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    | maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.  |  |
| 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 – 572 osób |
| 9  | Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m <sup>2</sup> .   | $910/28 = 29$  |
| 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 obiektu 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

| <b>UCHWAŁA NR IX/80/99 RADY GMINY SICIENKO</b><br>z dnia 8 września 1999 r.<br><b>w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego socjalnego na działce nr 131/7 we wsi Nowa Dąbrówka</b> |   |   |
|---|---|---|
| ZAPISY MIEJSCOWEGO PLANU  | ZGODNOŚĆ KONCEPCJI  |   |
| § 7. Zasady i warunki zagospodarowania dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczonych odpowiednimi symbolami:                               |   |   |
| 1) M 1 i M 2 – tereny budownictwa mieszkaniowego:   |   |   |
|   | a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę dojazdową KDI 8m, od pozostałych dróg 6m                             | Warunek spełniony   |
|   | b) nieprzekraczalne linie zabudowy od osi linii energetycznych średniego napięcia 5m  | Warunek spełniony   |
|   | c) wysokość budynków do III kondygnacji, w tym poddasze użytkowe  | Projektuje się budynek o 3 kondygnacjach naziemnych. Warunek spełniony  |
|   | d) dachy wysokie – kąt nachylenia 30° do 60°  | Projektuje się dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30°. Warunek spełniony  |
|   | g) w przypadku budownictwa wielorodzinnego należy zlokalizować garaże lub miejsca parkingowe w ilości 1 do 1,5 stanowiska na mieszkanie | Zaprojektowano 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie. Warunek spełniony przy zapewnieniu przez Inwestora lokalizacji miejsc postojowych na działce nr 131/13 |
|   | i) minimum 50% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń ozdobna)   | Zaprojektowano 51,86% powierzchni działki biologicznie czynnej. Warunek spełniony   |

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

Tabela nr 6

| Nr działki  | Nr księgi wieczystej |
|---|----------------------|
| TEREN OBJĘTY WNIOSEM                                |                      |
| 131/14  | BY1N/00021591/1      |
| KANALIZACJA SANITARNA Z PRZYŁĄCZAMI                 |                      |
| 131/14  | BY1N/00021591/1      |
| INSTALACJA ELEKTRYCZNA Z PRZYŁĄCZAMI I STACJĄ TRAFO |                      |
| 131/14  | BY1N/00021591/1      |
| KANALIZACJA TELETECHNICZNA Z PRZYŁĄCZEM             |                      |
| 131/14  | BY1N/00021591/1      |
| PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE                               |                      |
| 131/14  | BY1N/00021591/1      |
| PRZYŁĄCZE DO SIECI GAZOWEJ                          |                      |
| 131/14  | BY1N/00021591/1      |

**AUTORZY OPRACOWANIA:**

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

(podpis)

10 Stycznia 2023 r.