

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA

INWESTYCJA

BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W ŚWIECIU

Kat.obiektu XIII Jedn. ewid. 041409_4 świecie - Miasto, Obręb 0001 Świecie,
nr ewidencyjny działki 641/5

ADRES OBIEKTU

Ul. Wojsk Łączności
86-105 świecie
działka nr 641/5 obręb 0001 Świecie

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.4
2. TŁO PROBLEMOWE	str.4
3. UWARUNKOWANIA PRAWNE	str.4
4. PROGRAMOWANIE BUDYNKU	str.5
5. PODSUMOWANIE	str.12

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.13
2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej	str.13
3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	str.13
4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	str.14
5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	str.14
<i>Tabela nr 1</i>	
Określenie parametrów inwestycji zgodnie z rozdziałem 2 art. 7, pkt. 7 ustawy	str.15
<i>Tabela nr 2</i>	
Charakterystyka inwestycji, art. 7, pkt 7, ppkt 7a ustawy	str.19
<i>Tabela nr 3</i>	
Zestawienie powierzchni terenu	str.20
<i>Tabela nr 4</i>	
Porównanie parametrów inwestycji z wymogami rozdziału 3 art. 17 ustawy „standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych”	str.21
<i>Tabela nr 5</i>	
Porównanie wnioskowanych parametrów inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	str.24
<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.26

RYSUNKI TECHNICZNE

SCHEMAT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	PZT.01
SCHEMAT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	PZT.02
<i>BUDYNEK A, BUDYNEK C</i>	
RZUT POZIOMU -1	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
PRZEKRÓJ – SCHEMAT	A.07
ELEWACJA A	A.08
ELEWACJA B	A.09
ELEWACJA C	A.10
ELEWACJA D	A.11
ELEWACJA E	A.12
ELEWACJA F	A.13
<i>BUDYNEK B</i>	
RZUT POZIOMU -1	A.14
RZUT POZIOMU 0	A.15
RZUT POZIOMU +1	A.16
RZUT POZIOMU +2	A.17
RZUT POZIOMU +3	A.18
RZUT POZIOMU +4	A.19
PRZEKRÓJ – SCHEMAT	A.20
ELEWACJA A	A.21

ELEWACJA B	A.22
ELEWACJA C	A.23
ELEWACJA D	A.24
ELEWACJA E	A.25
ELEWACJA F	A.26
WIZUALIZACJE	

ZAŁĄCZNIKI

UCHWAŁA NR 364/06 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU z dnia 24 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu.

UCHWAŁA NR 304/14 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU z dnia 27 marca 2014r. zmieniająca uchwałę Nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu.

10 Stycznia 2023 r.

OPIS DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ BUDOWY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W ŚWIECIU

1.WPROWADZENIE

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

- programowanie autonomiczne,
- programowanie wzajemnie komplementarne.

Przedmiotowa inwestycja zalicza się do tej drugiej strategii programowania budynków. 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 budynki powinny pełnić funkcję budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Warunek ten jest wskazany ze względu na potrzeby społeczeństwa zamieszkałego w gminie i mieście Świecie.

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 bloków 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 641/5 w miejscowości Świecie. Działka ta została wstępnie wybrana przez Inwestora i znajduje się na niej obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania terenu zatwierdzony uchwałą nr nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006r. oraz 304/14 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 27 maja 2006r. zapewniający możliwość zaprojektowania przedmiotowych budynków w formie założeń koncepcyjnych niniejszej dokumentacji.

4. PROGRAMOWANIE BUDYNKU

Analizie w zakresie programu użytkowego poddane zostały projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne.

Podstawowa charakterystyka koncepcji programu funkcjonalnego

Koncepcja zakłada wykonanie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych spełniających wymagania na potrzeby zamieszkania łącznie 135 rodzin. W założeniu tym znajduje się trzy budynki składające się z:

- kondygnacja -1 (poziom -1) w skład którego wchodzi: komórki lokatorskie oraz pomieszczenia gospodarcze/pomieszczenia techniczne
- kondygnacja 1 (poziom 0) w skład którego wchodzi: mieszkania dwu, trzy oraz czteropokojowe
- kondygnacja 2 (poziom +1) w skład którego wchodzi: mieszkania dwu, trzy oraz czteropokojowe
- kondygnacja 3 (poziom +2) w skład którego wchodzi: mieszkania dwu, trzy oraz czteropokojowe
- kondygnacja 4 (poziom +3) w skład którego wchodzi: mieszkania dwu, trzy oraz czteropokojowe
- kondygnacja 5 (poziom +4) w skład którego wchodzi: mieszkania dwu, trzy oraz czteropokojowe

Koncepcja równocześnie zakłada dla każdego budynku:

- 10 mieszkań dwupokojowych o powierzchni 36,17m²,
 - 5 mieszkań trypokojowych o powierzchni 44,73m²,
 - 5 mieszkań trypokojowych o powierzchni 47,29m²,
 - 5 mieszkań trypokojowych o powierzchni 47,41m²,
 - 10 mieszkań trypokojowych o powierzchni 51,37m²,
 - 5 mieszkań czteropokojowych o powierzchni 57,11m²,
 - 5 mieszkań czteropokojowych o powierzchni 65,99m²,
- co w uproszczeniu daje 10 mieszkań dwupokojowych, 25 mieszkań trypokojowych oraz 10 mieszkań czteropokojowych dla każdego z budynków.

Program funkcjonalny ułożono w sposób następujący:

budynki zaprojektowano w taki sposób, aby spełniał potrzeby dla zamieszkania 135 rodzin. Mieszkania wyposażone są w łazienki, pokoje oraz aneksy kuchenne połączone z salonami. Od zachodu zlokalizowane są wejścia do klatek schodowych budynków. Szacunkowa powierzchnia użytkowa została określona w poniższej tabeli:

BUDYNEK A

POZIOM	KLATKA	NAZWA	POWIERZCHNIA m ²	POWIERZCHNIA RAZEM m ²
-1	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	80,58	210,87
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	130,29	
0	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M1	44,73	
		MIESZKANIE M2	51,37	
		MIESZKANIE M3	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M4	47,29	
		MIESZKANIE M5	65,99	
		MIESZKANIE M6	36,17	
		MIESZKANIE M7	36,17	
		MIESZKANIE M8	51,37	
		MIESZKANIE M9	57,11	
+1	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M10	44,73	
		MIESZKANIE M11	51,37	
		MIESZKANIE M12	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M13	47,29	
		MIESZKANIE M14	65,99	
		MIESZKANIE M15	36,17	
		MIESZKANIE M16	36,17	
		MIESZKANIE M17	51,37	
		MIESZKANIE M18	57,11	
+2	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M19	44,73	
		MIESZKANIE M20	51,37	
		MIESZKANIE M21	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M22	47,29	
		MIESZKANIE M23	65,99	
		MIESZKANIE M24	36,17	
		MIESZKANIE M25	36,17	

		MIESZKANIE M26	51,37	
		MIESZKANIE M27	57,11	
+3	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M28	44,73	
		MIESZKANIE M29	51,37	
		MIESZKANIE M30	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M31	47,29	
		MIESZKANIE M32	65,99	
		MIESZKANIE M33	36,17	
		MIESZKANIE M34	36,17	
		MIESZKANIE M35	51,37	
		MIESZKANIE M36	57,11	
+4	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M37	44,73	
		MIESZKANIE M38	51,37	
		MIESZKANIE M39	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M40	47,29	
		MIESZKANIE M41	65,99	
		MIESZKANIE M42	36,17	
		MIESZKANIE M43	36,17	
		MIESZKANIE M44	51,37	
		MIESZKANIE M45	57,11	
				2.842,12

BUDYNEK B

BUDYNEK A

POZIOM	KLATKA	NAZWA	POWIERZCHNIA m ²	POWIERZCHNIA RAZEM m ²
-1	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	80,58	210,87
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	130,29	
0	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M1	44,73	
		MIESZKANIE M2	51,37	
		MIESZKANIE M3	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M4	47,29	
		MIESZKANIE M5	65,99	
		MIESZKANIE M6	36,17	
		MIESZKANIE M7	36,17	
		MIESZKANIE M8	51,37	
		MIESZKANIE M9	57,11	
+1	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M10	44,73	
		MIESZKANIE M11	51,37	
		MIESZKANIE M12	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M13	47,29	
		MIESZKANIE M14	65,99	
		MIESZKANIE M15	36,17	
		MIESZKANIE M16	36,17	
		MIESZKANIE M17	51,37	
		MIESZKANIE M18	57,11	
+2	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M19	44,73	
		MIESZKANIE M20	51,37	
		MIESZKANIE M21	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M22	47,29	
		MIESZKANIE M23	65,99	
		MIESZKANIE M24	36,17	

		MIESZKANIE M25	36,17	
		MIESZKANIE M26	51,37	
		MIESZKANIE M27	57,11	
+3	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M28	44,73	
		MIESZKANIE M29	51,37	
		MIESZKANIE M30	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M31	47,29	
		MIESZKANIE M32	65,99	
		MIESZKANIE M33	36,17	
		MIESZKANIE M34	36,17	
		MIESZKANIE M35	51,37	
MIESZKANIE M36		57,11		
+4	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M37	44,73	
		MIESZKANIE M38	51,37	
		MIESZKANIE M39	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M40	47,29	
		MIESZKANIE M41	65,99	
		MIESZKANIE M42	36,17	
		MIESZKANIE M43	36,17	
		MIESZKANIE M44	51,37	
MIESZKANIE M45		57,11		
				2.842,12

BUDYNEK C

BUDYNEK A

POZIOM	KLATKA	NAZWA	POWIERZCHNIA m ²	POWIERZCHNIA RAZEM m ²
-1	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	80,58	210,87
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	130,29	
0	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M1	44,73	
		MIESZKANIE M2	51,37	
		MIESZKANIE M3	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M4	47,29	
		MIESZKANIE M5	65,99	
		MIESZKANIE M6	36,17	
		MIESZKANIE M7	36,17	
		MIESZKANIE M8	51,37	
		MIESZKANIE M9	57,11	
+1	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M10	44,73	
		MIESZKANIE M11	51,37	
		MIESZKANIE M12	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M13	47,29	
		MIESZKANIE M14	65,99	
		MIESZKANIE M15	36,17	
		MIESZKANIE M16	36,17	
		MIESZKANIE M17	51,37	
		MIESZKANIE M18	57,11	
+2	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M19	44,73	
		MIESZKANIE M20	51,37	
		MIESZKANIE M21	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M22	47,29	
		MIESZKANIE M23	65,99	
		MIESZKANIE M24	36,17	

		MIESZKANIE M25	36,17	
		MIESZKANIE M26	51,37	
		MIESZKANIE M27	57,11	
+3	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M28	44,73	
		MIESZKANIE M29	51,37	
		MIESZKANIE M30	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M31	47,29	
		MIESZKANIE M32	65,99	
		MIESZKANIE M33	36,17	
		MIESZKANIE M34	36,17	
		MIESZKANIE M35	51,37	
MIESZKANIE M36		57,11		
+4	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	34,38	526,25
		MIESZKANIE M37	44,73	
		MIESZKANIE M38	51,37	
		MIESZKANIE M39	47,41	
	2	CZĘŚCI WSPÓLNE	54,26	
		MIESZKANIE M40	47,29	
		MIESZKANIE M41	65,99	
		MIESZKANIE M42	36,17	
		MIESZKANIE M43	36,17	
		MIESZKANIE M44	51,37	
MIESZKANIE M45		57,11		
				2.842,12

Analizowany teren pozwala na zaprojektowanie budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Mocne strony wariantu:

- możliwość zaprojektowania atrakcyjnej i nowoczesnej bryły budynku
- atrakcyjny układ funkcjonalny mieszkań
- atrakcyjny dojazd
- możliwość dalszych inwestycji na działce 641/5

5. PODSUMOWANIE

Przedmiotowa inwestycja, polegająca na wykonaniu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych 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.

AUTORZY OPRACOWANIA:

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

(podpis)

10 Stycznia 2023 r.

OPIS DO Koncepcji ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ BUDOWY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W ŚWIECIU 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 641/5 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których przewiduje się wykonanie pięciu kondygnacji nadziemnych. Teren działki znajduje się w jednostce planistycznej L14MW – tereny budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006 r. oraz 304/14 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 27 marca 2014 r.

Koncepcja zakłada budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną, ciągami pieszo-jezdnymi, dojazdami, parkingami, wiatą śmietnikową oraz placem zabaw.

Projektowany budynek składa się z pięciu kondygnacji nadziemnych z podpiwniczeniem.

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 L14MW.

Projektowane budynki w kształcie litery L zlokalizowane są w południowo-wschodniej 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 miejską sieć ciepłowniczą – 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 w ilości równej ilości mieszkań.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

Przewiduje się wykonanie inwestycji w następujących etapach:

- budowa budynku wielorodzinnego A
- budowa budynku wielorodzinnego B
- budowa budynku wielorodzinnego C
- budowa infrastruktury technicznej z miejscami postojowymi, chodnikami, zielenią urządzoną
- budowa dojazdów pieszych, wiaty śmietnikowej, oświetlenie terenu.

5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Projektowana inwestycja nawiązuje układem, gabarytami i wysokością budynków do budynków mieszkalnych wielorodzinnych sąsiadujących 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 i PZT.02 plan zagospodarowania terenu
2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;	5.500-7.000 PUM
3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;	130-150
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: 641/5 – RIIIb, RIVb, N</p> <p>Na działkach występuje zieleń niska i średniowysoka. Przed rozpoczęciem realizacji projektu należy zapewnić wycinkę istniejących drzew polnych po stronie południowo-zachodniej działki. Aktualnie działka porośnięta jest trawami polnymi.</p> <p>Koncepcja zakłada budowę trzech budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą.</p> <p>Budynek zaprojektowano na planie litery L z dostępem od strony zachodniej. W południowej części działki zaprojektowano wjazd oraz dojście do działki. W części północnej oraz</p>

	<p>zachodniej zlokalizowane są miejsca postojowe. Teren zostanie urządzony zielenią niską oraz wysoką. Dostęp komunikacyjny dla planowanej inwestycji przewidziano od południa.</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 lub szczelnego zbiornika na nieczystości - sieć ciepłownicza z przyłączem - instalacji elektrycznej z przyłączami - 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 lub szczelnego zbiornika na nieczystości - sieć ciepłownicza z przyłączem - instalacji elektrycznej z przyłączami - 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 budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. 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 oraz placem zabaw.</p>
c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;	<p>Charakterystyczne parametry:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 3 budynki

	<ul style="list-style-type: none"> - 5 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnacja podziemna - dach wysoki, spadek 45° , - wysokość budynku do 21m <p>Zestawienie powierzchni terenu zgodnie z rysunkiem PZT.01 i PZT.02 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 2,4349ha - §3.1 pkt 56 ppkt b Rozporządzenia ustala powierzchnię garaży, parkingów nie większą niż 0,5ha – powierzchnia parkingów projektowanej inwestycji to ok. 4.626,94m², tj. 0,46ha <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	Porównanie inwestycji z zapisami w MPZP zgodnie z tabelą nr 5

ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji 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 wielorodzinnego w planie odpowiednio symbolami L14MW.</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. 50,0m ³ /dobę na jeden budynek
ZAPOTRZEBOWANIE NA ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ	Moc przyłączeniowa – obliczyć na etapie projektu budowlanego, ok. 130kW na jeden budynek
ZAPOTRZEBOWANIE NA GAZ	Nie planuje się podłączenia budynków do sieci gazowej. Ogrzewanie za pomocą miejskiej sieci ciepłowniczej
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 – południowa 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 150 miejsc postojowych zgodnie z zapisami planu zlokalizowanych na działce nr 641/5
SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA ODPADÓW	Odpady będą gromadzone na terenie inwestycji w przeznaczonych miejscach (wiata śmietnikowa) zgodnie z rysunkiem PZT.01 i PZT.02 plan zagospodarowania terenu. Odpady gromadzone będą w kontenerach o pojemności 1100l i odbierane przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Świeciu na zasadach panujących.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU

Tabela nr 3

		m ²	%
POWIERZCHNIA INWESTYCJI		24.349,00	100
POWIERZCHNIA ZABUDOWY		1.906,60	7,83
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	CHODNIKI	4.626,94	19,00
	MIEJSCA POSTOJOWE		
	WIATA ŚMIETNIKOWA		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	ZIELEŃ	17.815,46	73,17

**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 641/2, 647/205)
	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.
	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 800m 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 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 900m 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 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.	<p>Planowana ilość mieszkańców wyliczona zgodnie z ust. 9 wynosi ok. 235</p> $235 \times 4\text{m}^2 = 940\text{m}^2$ <p>Dostęp spełniono poprzez dostęp w odległości nie przekraczającej więcej niż 3000m do:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Szkoła Podstawowa nr 1 w Świeciu, ul. Sienkiewicza 3, 86-105 Świecie, oddalona 900m od inwestycji - Stadion Miejskiego Klubu Sportowego Wda Świecie, ul. Józefa Hallera, 86-105 Świecie, oddalona 400m od inwestycji - Siłownia na świeżym powietrzu, ul. Laskowicka, 86-105 Świecie, oddalona 280m 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	Nie dotyczy

	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.	
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 2019r., dane GUS – osób
9	Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m ² .	$6564,15/28 = 235$
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 304/14 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU z dnia 27 marca 2014 r. zmieniająca uchwałę Nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu		
ZAPISY MIEJSCOWEGO PLANU		ZGODNOŚĆ KONCEPCJI
§ 1. pkt 62 §287 otrzymuje brzmienie: §287. Ustalenia dla terenu L 14 MW.		
1. Przeznaczenie terenu		
	1) teren przeznacza się pod funkcję podstawową – mieszkaniową wielorodzinną	Warunek spełniony
	2) dopuszcza się funkcję uzupełniającą – usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych, na pierwszej kondygnacji nadziemnej, nieprzekraczających 20% powierzchni całkowitej budynku;	Nie dotyczy
	3) dopuszcza się zabudowę garażową	Nie dotyczy
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zabudowa garażowa w parterach budynków lub w postaci zwartych zespołów garażowych o jednakowych wymiarach pojedynczego boksu i jednolitej dla całego kompleksu architekturze oraz kolorystyce elewacji		Nie dotyczy
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:		
	1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymagania:	

	a) wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	Projektuje się 5 kondygnacji nadziemnych Warunek spełniony
	b) dachy dwuspadowe lub czterospadaowe o nachyleniu połaci 30° - 45°	Projektuje się dach dwuspadowy o nachyleniu 45° Warunek spełniony
	c) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku do 40 m	Projektuje się szerokość elewacji frontowej 34,58m Warunek spełniony
	3) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu 30%	Projektuje się 7,83% udziału powierzchni zabudowy do powierzchni terenu Warunek spełniony
	4) minimum 40% terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,	Projektuje się 73,17% powierzchni biologicznie czynnej. Warunek spełniony

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	
641/5	BY1S/00062764/8
KANALIZACJA SANITARNA Z PRZYŁĄCZAMI	
641/5	BY1S/00062764/8
INSTALACJA ELEKTRYCZNA Z PRZYŁĄCZAMI I STACJĄ TRAFO	
641/5	BY1S/00062764/8
KANALIZACJA TELETECHNICZNA Z PRZYŁĄCZEM	
641/5	BY1S/00062764/8
PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE	
641/5	BY1S/00062764/8
PRZYŁĄCZE DO SIECI GAZOWEJ	
641/5	BY1S/00062764/8

AUTORZY OPRACOWANIA:

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

(podpis)

10 Stycznia 2023 r.