

OPIS KONCEPCJI

urbanistyczno - architektonicznej zagospodarowania terenu nowego, modelowego,
wielofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego w Krośnie

Spis treści:

1. Opis przedmiotu opracowania:.....	1
2. Wnioski z konsultacji społecznych:	1
3. Opis koncepcji:	2
3.1. Opis stanu istniejącego:.....	2
3.2. Założenia koncepcji:	3
3.3. Funkcje i rodzaj zabudowy:	3
3.4. Komunikacja i parkowanie:	4
3.5. Zieleń i tereny rekreacyjne:	4
3.6. Infrastruktura techniczna:	5
3.7. Rozwiązania energooszczędne i proekologiczne:.....	5
4. Wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:	6
5. Tabela bilansowa zagospodarowania terenu:	7

1. Opis przedmiotu opracowania:

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno - architektoniczna zagospodarowania terenu nowego, modelowego, wielofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego w Krośnie opracowana na podstawie pracy konkursowej (wybranej w konkursie) oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych z mieszkańcami Krosna.

2. Wnioski z konsultacji społecznych:

W listopadzie 2022 r. wykonawca przeprowadził cztery sesje warsztatów w formie konsultacji społecznych z mieszkańcami w Urzędzie Miasta Krosna. W sprawozdaniu wykonawca podsumował przebieg warsztatów oraz wynik przeprowadzonej ankiety:

„Wnioski po przeprowadzonych konsultacjach i wynikach ankiety:

- 1. Do dalszej ewaluacji i zmian skierowany będzie wariant B koncepcji z niektórymi elementami i rozwiązaniami z wariantu A koncepcji;*
- 2. Kluczowe jest uwzględnienie i szczegółowe rozwiązanie sposobu skomunikowania terenu osiedla. Główną arterią będzie nowa droga na kierunku północ-południe we wschodniej części obszaru. Stanowi połączenie z drogą krajową nr 28 oraz ulicą Polną na południu, oraz ulicą Sikorskiego na północy. Skrzyżowanie z torami kolejowymi może być realizowane za pomocą podziemnego przejazdu, bezkolizyjnie, brak możliwości przejazdu przez tory;*
- 3. Zmiana rodzaju budynków jednorodzinnych. Rezygnacja z zabudowy szeregowej na rzecz typowo rezydencjonalnej wolnostojącej na dużych działkach (15 – 20 ar) lub budynków zawierających 4-6 lokali z prywatnymi ogródkami;*
- 4. Wykonanie pełnego zielonego „ringu” rekreacyjnego ze ścieżką pieszo-rowerową, zwiększenie ilości zieleni wysokiej w tym obszarze, aby podkreślić rolę buforową rekreacji;*
- 5. Zachowanie idei małych retencji wokół osiedla mimo, iż ciek tzw. Olszyny nie jest rzeką a rowem melioracyjnym;*
- 6. Główny zbiornik retencyjny o kształcie bardziej organicznym, naturalnym jak w wariantcie A;*
- 7. Zwiększenie odległości między budynkami w części zabudowy kwartałowej, zmniejszenie intensywności oraz rezygnacja z zaokrąglonych narożników;*
- 8. Dokładne opisanie sposobu parkowania, wskazanie wyliczeń i możliwych sposobów parkowania (w budynkach, na ulicach, w ewentualnych kondygnacjach podziemnych);*
- 9. Rozważenie powiększenia obszaru parkingu P+R i innych lokalizacji dla podobnych parkingów naziemnych;*

10. *Brak konieczności realizacji dworca kolejowego a jedynie peronu kolejowego dla obsługi kolei aglomeracyjnej oraz przystanku autobusu miejskiego, nie wykluczającego realizacji małej kubatury i zadaszeń na potrzeby podróźnych;*
11. *Funkcja domu seniora może zostać powiązana z funkcją żłobka i przedszkola, ale w większym oddaleniu od szkoły i boisk. Dom seniora powinien również być oddalony od uciążliwości hałasu z bezpośrednim dostępem do zieleni i terenu rekreacyjnego;*
12. *Dobranie właściwych odległości pomiędzy liniami rozgraniczającymi budynki, z uwzględnieniem właściwych proporcji przekroju dróg i ulic wewnętrznych;*
13. *Brak możliwości zapewnienia dostawy z istniejącej na terenie miasta ciepłowni ciepła na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla budynków. Potrzeba dywersyfikacji źródeł zasilania osiedla w energię przy użyciu ogniw fotowoltaicznych na dachach, gruntowych pomp ciepła jak i dachowych turbin wiatrowych. Rozważenie wariantowe przyłączenie osiedla lub jego części do istniejącej sieci gazowej;*
14. *Konieczność usunięcia istniejącej na terenie sieci drenarskiej;*
15. *Należy przewidzieć rezerwę terenową dla urządzeń technicznych typu przepompownia itp;*
16. *Konieczność realizacji drogi dojazdowej po wschodniej stronie terenu opracowania;*
17. *Należy uwzględnić w funkcjach publicznych budynków przychodni zdrowia;*
18. *Należy „rozluźnić” przestrzennie sztywną siatkę zabudowy z wariantu B, poprzez częściowe przełamanie ortogonalnego układu ulic;*
19. *Planowane powiązania drogowe terenu od strony zachodniej będą bardzo lokalne o małej przepustowości, główny układ komunikacyjny będzie opierał się o planowaną drogę północ - południe;*
20. *Propozycja lokalizacji sklepu wielkopowierzchniowego;*
21. *Należy rozważyć możliwość wjazdu na osiedle od strony istniejącej ul. Polnej z południowo-zachodniego narożnika”*

3. Opis koncepcji:

3.1. Opis stanu istniejącego:

Obszar objęty koncepcją o powierzchni niemal 46 [ha], stanowi południowe przedmieście Krosna. Jest to obszar praktycznie niezabudowany, bez infrastruktury, na którym przeważają tereny obecnie użytkowane rolniczo wraz z rozproszoną zabudową wolnostojących domów jednorodzinnych. Charakterystyczną cechą terenu jest jego wydzielenie poprzez arterię komunikacyjną dla ruchu kołowego od strony południowej oraz przez kolejowy szlak komunikacyjny od strony północnej. Na całości terenu znajduje się sieć drenarska oraz rów melioracyjny w części północnej. Teren objęty koncepcją jest płaski o nieznacznych przewyższeniach wysokości.

Wizja lokalna terenu pozwala sądzić, iż obszar ze względu na swój dziewiczy charakter posiada nieograniczone możliwości wydzielenia niezależnego osiedla mieszkaniowego z całą niezbędną infrastrukturą zapewniającą jej funkcjonowanie w zadanym obszarze.

3.2. Założenia koncepcji:

Podstawowym celem koncepcji jest stworzenia wielofunkcyjnego spójnego osiedla mieszkaniowego tak zwanego modelowego.

Przy tworzeniu koncepcji wykonawca opierał się na wynikach konsultacji społecznych, ewaluując opracowane na etapie konkursu dwa warianty i finalnie tworząc nową koncepcję.

3.3. Funkcje i rodzaj zabudowy:

Głównym założeniem urbanistycznym koncepcji osiedla jest wkomponowanie nowej zabudowy w zielony, rekreacyjny pierścień okalający planowane osiedle stanowiący bufor oddzielający zabudowę mieszkaniową od linii kolejowej oraz istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

Dodatkowo rozproszenie i gradacja typów i wysokości zabudowy od niskiej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej o 2 kondygnacjach nadziemnych na peryferiach osiedla przez zabudowę wielorodzinną w formie punktowej o 4 kondygnacjach do najwyższej 4 i 5 kondygnacyjnej zabudowy kwartałowej w centralnej części osiedla spowoduje stopniowe wkomponowanie się w obecny kontekst.

Na potrzeby przyszłych mieszkańców osiedla zaprojektowano kwartał zabudowy usługowo - handlowej, przyległej do przystanku kolejowego, w powiązaniu z zespołem parkingów w północnej części osiedla, w bezpośredniej bliskości terenów kolejowych i planowanego tunelu podziemnego pod torami.

Dodatkowo dla mieszkańców osiedla zaprojektowano kwartał zabudowy usług społecznych (oświatowych i ochrony zdrowia). Na północnym wschodzie osiedla zaprojektowano szkołę podstawową z salą gimnastyczną i zespołem boisk sportowych. Po przeciwnej stronie ulicy, na południe od szkoły, zaprojektowano budynek przedszkola i żłobka. Idąc dalej na południe, za pieszo jeżdżym pasażem, zaprojektowano dom seniora i następnie przychodnię zdrowia.

Koncepcja zakłada ścisły podział na określone funkcje zabudowy mieszkaniową, usługowo - handlową oraz usług społecznych. Koncepcja nie przewiduje ogradzania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, jedynie działki budynków jednorodzinnych wolnostojące są ogrodzone oraz teren przedszkola i częściowo domu seniora. W zabudowie kwartałowej i punktowej powstaje przestrzeń o charakterze półprywatnym w formie dziedzińców na płytach stropowych parkingów, umożliwia to realizację małych ogródków dla mieszkań na parterze oraz lokalnej rekreacji w ramach wspólnoty.

3.4. Komunikacja i parkowanie:

Układ drogowy osiedla oparty jest o dwie drogi, planowaną drogę na kierunku północ - południe we wschodniej części terenu, który z uwagi na brak możliwości przejazdu naziemnego przez tory kolejowe, będzie poprowadzona w tunelu pod torami oraz przebudowywaną drogą stanowiącą południową granicę terenu opracowania, która prowadzi do ulicy Polnej.

Układ komunikacyjny osiedla oparty jest o wewnętrzny ring komunikacyjny złożony z dwóch ulic zbiorczych na kierunku wschód - zachód oraz czterech ulic osiedlowych na kierunku północ - południe. Wzdłuż wszystkich granic oprócz granicy z linią kolejową, prowadzone są drogi umożliwiające zagospodarowanie terenów osiedla jak i przyległych. Zaproponowano kontynuację drogi w zachodniej granicy terenu i połączenie jej w przyszłości z ulicą Handlową.

Dla wszystkich budynków mieszkalnych osiedla zostały zaprojektowane miejsca parkingowe w garażach kubaturowych. Domy jednorodzinne mają garaż z dwoma miejscami postojowymi. Budynki punktowe zaprojektowano jako połączone wspólnym parkingiem w przyziemiu. Budynki kwartałowe posiadają garaże w przyziemiach i pod dziedzińcami. Oprócz tego zaprojektowano parking przy zespole handlowo - usługowym oraz zespole boisk sportowych.

Przewidziano równoległe miejsca parkingowe wzdłuż ulic ringu komunikacyjnego i ulic osiedlowych. Przy usługach społecznych przewidziano parkowanie równoległe wzdłuż ulic.

Układ zabudowy kwartałowej kształtuje wewnętrzne pasáže na kierunkach przekątnych, doprowadzające do wewnętrznego placu i na zewnątrz do usług oraz dalej do „zielonego pierścienia” tworząc przestrzeń przyjazną dla pieszych i rowerzystów.

Wzdłuż ulic zaprojektowano obustronne chodniki. Zaprojektowano również ścieżkę rowerową wzdłuż ringu komunikacyjnego wydłużoną w stronę ul. Handlowej oraz połączoną z planowaną ścieżką rowerową w drodze usytuowanej w południowej granicy osiedla.

W rejonie planowanego tunelu zlokalizowano główny przystanek miejskiej komunikacji autobusowej. W założeniu autobus mógłby poruszać się po ringu komunikacyjnym i z powrotem lub w stronę ul. Handlowej w stronę miasta.

3.5. Zieleń i tereny rekreacyjne:

Głównym terenem rekreacyjnym jest „zielony pierścień” wokół osiedla pomiędzy zabudową jednorodzinną a punktową i częściowo kwartałową. Pierścień pojawia się również pomiędzy zabudową społeczną a jednorodzinną jak i na środkowym dziedzińcu zespołu handlowo - usługowego. W ramach zielonego pierścienia poprowadzona jest ścieżka rekreacyjna pieszo - rowerowa o miękkiej formie przełamująca ortogonalny układ zabudowy.

W części północnej wzdłuż terenów kolejowych ścieżka meandruje nad zrekultywowanym rowem melioracyjnym, który spełnia swoją pierwotną rolę.

Każdy z kwartałów posiada jeden zbiornik retencyjny służący do zbierania wody deszczowej z dachów i terenów utwardzonych. Pięć mniejszych zbiorników o kształcie okręgu znajduje się w kwartałach w ramach przestrzeni „zielonego pierścienia”. Główny największy zbiornik, o kształcie bardziej organicznym od innych, znajduje się na głównym placu osiedla między zabudową kwartałową.

3.6. Infrastruktura techniczna:

Mimo, iż koncepcja zakłada wykorzystanie do zasilania osiedla odnawialnych źródeł energii, to realizacja osiedla wymaga budowy nowej i rozbudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej m.in. elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej niewykluczone, że również gazowej. Dla potrzeby tej rozbudowywanej infrastruktury technicznej przewidziano rezerwę terenową w południowo - zachodnim narożniku terenu pod budowę budynku lub budynków technicznych. Ze wstępnych informacji uzyskanych od przedstawicieli gestorów sieci wstępnie wynika że możliwe jest dostarczenie wody i odebranie ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną.

3.7. Rozwiązania energooszczędne i proekologiczne:

Koncepcja zakłada stworzenie osiedla jak najbardziej ekologicznego i energooszczędnego poprzez:

- realizację wszystkich niezbędnych rodzajów zabudowy w ramach granic osiedla przyczyni się do minimalizacji komunikacji kołowej na rzecz pieszo - rowerowej. Koncentracja zabudowy kwartałowej i realizacja parkingów kubaturowych w przyziemiach budynków zmniejsza liczbę dróg na rzecz terenów biologicznie czynnych;
- retencjonowanie wody opadowej z powierzchni utwardzonych i dachów budynków do otwartych zbiorników wzbogaci walory rekreacyjne osiedla i umożliwi wykorzystanie jej dla utrzymania roślinności na terenach biologicznie czynnych;
- zastosowanie rozproszonych odnawialnych źródeł energii w formie paneli fotowoltaicznych oraz turbin wiatrowych na płaskich dachach budynków mieszkalnych dla zapotrzebowania energetycznego osiedla;
- stworzenie zielonego pierścienia spacerowo-rekreacyjnego dokoła osiedla;
- urządzenie zielonych dachów na budynkach;
- wydzielenie tarasów z zielonymi rabatami przyległych do mieszkań;

4. Wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Plan zagospodarowania koncepcji osiedla mieszkaniowego z niezbędną obsługą handlowo - usługową oraz oświatową i zdrowotną w skali 1:2000 rozstrzyga o następujących ustaleniach do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Lokalizacji rodzajów zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, handlowo - usługowej oraz oświatowo - zdrowotnej i technicznej;
- 2) Usytuowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej wraz z garażami w przyziemiu tożsamej z granicą zewnętrzną ww. zabudowy;
- 3) Lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenów wskazanych jako zabudowa handlowo - usługowa oraz oświatowa i zdrowotna;
- 4) Wydzieleniu 40 działek dla zabudowy jednorodzinnej o szerokości frontu 25 m oraz głębokości 50 m;
- 5) Ograniczeniu wysokości zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji z dopuszczeniem zastosowania 5 kondygnacji w dużych centralnych kwartałach oraz możliwością realizacji części budynków w formie dominant urbanistycznych do 5 kondygnacji w pozostałych kwartałach;
- 6) Realizacji garaży w przyziemiach budynków (częściowo zagłębionych w terenie) w zabudowie kwartałowej i punktowej;
- 7) Dopuszczeniu w zabudowie kwartałowej lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowo - handlowych;
- 8) Ograniczeniu wysokości zabudowy jednorodzinnej, handlowo - usługowej, oświatowej oraz zdrowotnej do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 9) Lokalizacji przystanku kolejowego w powiązaniu z zespołem parkingów oraz zabudową handlowo - usługową w rejonie przyszłego podziemnego przejazdu pod linią kolejową;
- 10) Lokalizacji zaplecza technicznego niezbędnego do funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej (elektrycznej, gazowej, wod-kan) w zachodnio - południowym narożniku osiedla w rejonie słupa linii energetycznej;
- 11) Usytuowaniu dróg osiedlowych wraz z zespołami parkingów równoległych do ulic;
- 12) Przeznaczaniu niezabudowanych i nieutwardzonych terenów na ciągi pieszo - jezdne, ścieżki rowerowe, placiki rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, tereny zieleni niskiej i wysokiej wraz ze zbiornikami wody opadowej;
- 13) Ukształtowaniu zabudowy w sposób umożliwiający zastosowanie współczesnych urządzeń pozyskujących energię odnawialną (słoneczną, wiatrową) m.in. poprzez zastosowanie dachów płaskich na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych.

5. Tabela bilansowa zagospodarowania terenu:

Lp.	Opis	Dane	%	Uwagi
1.	Powierzchnia terenu objętego pracą konkursową brutto [m ²]	458 900 m ²	100 %	-
2.	Powierzchnia terenów zielonych [m ²]	267 787 m ²	58 %	uwzględnia pow. zbiorników retencyjnych i rowu melioracyjnego
3.	Powierzchnia komunikacji kołowej, miejsc parkingowych na ulicach	53 189 m ²	12%	-
4.	Powierzchnia chodników, ścieżek rowerowych i rekreacyjnych, placów	51 561m ²	11 %	-
5.	Suma powierzchni utwardzeń terenu [m ²]	104 750m ²	23 %	-
6.	Powierzchnia zabudowy usługowej [m ²]	12 049 m ²	3 %	-
7.	Powierzchnia zabudowy technicznej [m ²]	1 400 m ²	0,31 %	-
8.	Powierzchnia zabudowy jednorodzinnej [m ²]	9 000 m ²	2 %	-
9.	Powierzchnia zabudowy wielorodzinnej [m ²]	63 914 m ²	14 %	-
10.	Suma powierzchni zabudowy mieszkaniowej [m ²]	72 914 m ²	16 %	-
11.	Suma powierzchni zabudowy [m ²]	86 363 m ²	19 %	-
12.	Szacowana liczba mieszkań	1859	-	uwzględnia jeden dom jako jedno mieszkanie
13.	Liczba miejsc parkingowych na ulicach	694	-	318 m.p. - parking przy zespole usługowo - handlowym
14.	Ilość miejsc parkingowych w garaż kubaturowych	1899	-	uwzględnia garaże kubaturowe
15.	Liczba miejsc parkingowych ogółem	2593	-	uwzględnia parkingi drogowe oraz wewnątrz budynków

OPIS KONCEPCJI

urbanistyczno - architektonicznej zagospodarowania terenu nowego, modelowego, wielofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego w Krośnie