Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna

opracowana dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219, 471) dla inwestycji pn.:

Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr ew.: Lipsko, dz. nr ewid.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 położonych w obrębie „0001 Lipsko" w mieście Lipsko w gminie Lipsko, pow. Lipskim na terenie woj. mazowieckiego

Opracował:

mgr inż. arch. Jakub Olszowiec
uprawnienia architektoniczne
bez ograniczeń
Nr upr. MA/038/07
tel. 0 604 288 211

Inwestor: W.P. INVESTBUD Sp. z o.o., ul. 1 Maja 11, 27-300 Lipsko, Polska

Wrzesień 2020r.

PODSTAWA OPRACOWANIA:

1. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219, 471);

2. Przepisy odrębne tj.:

   - Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333.);
   - Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.);
   - Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310z późn. zm.).
   - Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.);
   - Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 284);
   - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz.U. z 2002r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
   - Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839)

3. Materiały kartograficzne i ewidencyjne dla działek stanowiących teren inwestycji oraz działek położonych w analizowanym obszarze.

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Opracowanie dotyczy koncepcji budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr ew.: Lipsko, dz. nr ewid.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 położonych w obrębie „0001 Lipsko" w mieście Lipsko w gminie Lipsko, pow. Lipskim na terenie woj. mazowieckiego. W ramach inwestycji posadowione zostaną dwa budynki mieszkalne pięciokondygnacyjne, jednoklatkowe oraz dwa budynki techniczne (kotłownia, miejsca gromadzenia odpadów stałych) parterowe. Pomiędzy obiektami urządzone zostaną dojścia i dojazdy do budynków, ciągi piesze, drogi wewnętrzne, części drogi gminnej oraz zewnętrzne miejsca postojowe. Wokół obiektów tereny biologicznie czynne – zieleń niska, krzewy, drzewa.

Inwestor: W.P. INVESTBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, 1 Maja 11, 37-300 Lipsko, Polska

LOKALIZACJA I ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAORWANIE TERENU INWESTYCJI

Teren inwestycji dotyczy działek nr ewid.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 położonych w granicach administracyjnych miasta Lipsko, w gm. Lipsko. Lokalizacja terenu inwestycji dotyczy północnej części miasta Lipsko w gm. Lipsko w rejonie drogi krajowej nr 79, teren inwestycji poprzez działkę o nr ew. 630/2 posiada dostęp do drogi krajowej nr 79, wymagane jest urządzenie zjazdu o parametrach zjazdu publicznego w uzgodnieniu z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad. Działki objęte koncepcją inwestora są niezabudowane, zgodnie z ewidencją gruntów stanowią użytki rolne. Nieruchomości przeznaczone pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej zlokalizowane są na terenie jednostki urbanistycznej wyodrębniającej się w północno-wschodniej części struktury przestrzennej miasta Lipsko na wschód od pasa drogowego drogi krajowej nr 79 w ciągu ul. Zwoleńskiej dla której dominującą formę zabudowy stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

ANALIZA MOŻLIWOŚCI ZAINWESTOWANIA TERENU INWESTYCJI W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP ORAZ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY LIPSKO

Przedmiotem analizy jest zbadanie możliwości zainwestowania działek nr ew. 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 położonych przy ul. Zwoleńskiej zabudową mieszkaniową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową w trybie specustawy mieszkaniowej. Działki te zostały wydzielone z podłużnych działek gruntu nr 630 i 629. Przedmiotowe działki są położone w północno-zachodnim krańcu miasta Lipsko, przy wyjeździe na Zwoleń. Teren inwestycji stanowią obecnie grunty niezabudowane (z wyjątkiem garaży – blaszaków zlokalizowanych na południowym skraju), użytkowane rolniczo z przeznaczeniem w obecnie obowiązującym planie miejscowym z 2011 r. pod tereny zabudowy produkcyjno-usługowej nieuciążliwej (PUn), tereny dróg dojazdowych (KD-D.1), tereny zabudowy produkcyjno- usługowej (PU.2) oraz w obecnie obowiązującym planie miejscowym z 2018 r. pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (1P/U) – dotychczas brak działań inwestycyjnych w kierunku funkcji wskazanych w obowiązujących m.p.z.p. Od strony południowej, teren planowanej inwestycji mieszkaniowej bezpośrednio przylega do obszarów zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - bloki mieszkalne 5 – kondygnacyjne (4-piętrowe) wraz zielenią urządzoną oraz garażami (wymagającymi poprawy standardu i ujednolicenia formy i materiału – głównie blaszaki, zlokalizowane również częściowo na trenie działek nr 630/10 i 629/10). Od wschodu znajdują się tereny niezabudowane – pas o szerokości ok. 80 m (2 działki użytkowane rolniczo) docelowo przeznaczone w planie miejscowym pod tereny zabudowy produkcyjno-usługowej nieuciążliwej (PUn), dalej 30 m pas substandardowej (w większości) zabudowy mieszkalno-usługowej zlokalizowany bezpośrednio przy ul. Zwoleńskiej (dz. nr 2), za ulicą Zwoleńską zaś tereny oświaty – Szkoły Podstawowa wraz z rozbudowaną infrastrukturą sportową. Szkoła Podstawowa jest zlokalizowana ok. 130 m w linii prostej w kierunku wschodnim od terenu inwestycji, długość zaś dojścia ciągiem pieszo-jezdnym mierzonego z ul. Zwoleńskiej (tj. poprzez dz. nr 629/7, 629/1, 2) wynosi ok. 550 m. Od zachodu tereny głównie niezabudowane (użytkowane rolniczo) z rzędem garaży blaszanych – miejsca garażowe dla pobliskiej zabudowy wielorodzinnej (tj. dz. 628/7), docelowe przeznaczone określone w planie miejscowym tereny zabudowy produkcyjno-usługowej nieuciążliwej (PUn).

Teren działek nr ewid.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 objęty jest w całości ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- sporządzonego w 2011 r. – uchwała nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko;

Teren działki nr ewid.: 630/2 objęty jest w części ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- sporządzonego w 2018r. - uchwała nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „A" w mieście Lipsko
- sporządzonego w 2011 r. – uchwała nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko;

Podsumowując ustalenia tekstowe i rysunkowe w/w planu miejscowego, należy stwierdzić, iż uniemożliwiają realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej jako funkcji podstawowej – samodzielnej, obowiązujący plan jedynie dopuszcza realizację mieszkań, integralnie związanych z prowadzoną działalnością produkcyjno-usługową. W tym trybie inwestor otrzymałby zatem odmowę udzielenia pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jako niezgodne z ustaleniami planu. Po powyżej części analizy, która wykazała negatywny wynik dot. realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie zwykłym należy przejść do zbadania możliwość jej realizacji w trybie szczególnym tj. w oparciu o przepisy specustawy mieszkaniowej. Tryb szczególny realizacji inwestycji mieszkaniowej pozwala na budowę minimum 25 lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz infrastrukturą towarzyszącą: techniczną, drogową, społeczną oraz usługami (art. 2 pkt. 2 i 3) po spełnieniu określonych warunków, w sposób niezależny od ustaleń istniejącego planu miejscowego (art. 5 ust. 3), przy czym wnioskodawca winien we wniosku wykazać elementy niezgodności inwestycji z obowiązującym planem miejscowym (art. 7 ust. 7 pkt 11). Podstawowym i zarazem wstępnym warunkiem realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie szczególnym jest jej niesprzeczność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko (art. 5 ust. 3). Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko zostało uchwalone uchwałą nr XIII/99/99 Rady Gminy i Miasta Lipsko z dn. 30 grudnia

1999 r. z późniejszymi zmianami (w tym z kluczowymi zmianami wprowadzonymi w 2010 r. dla m.in. obszaru działek nr ew. 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10). Zgodnie z ustaleniami Studium Miasta i Gminy Lipsko – część 2: Kierunki zagospodarowania przestrzennego w/w działki położone są w terenach wskazanych pod zainwestowanie – zabudowa produkcyjno-usługowa z dopuszczeniem mieszkalnictwa (oznaczenie symbolem PU na rysunku Studium). W uzasadnieniu przyjętych rozwiązań projektowych zmiany Studium dla tego obszaru czytamy że:

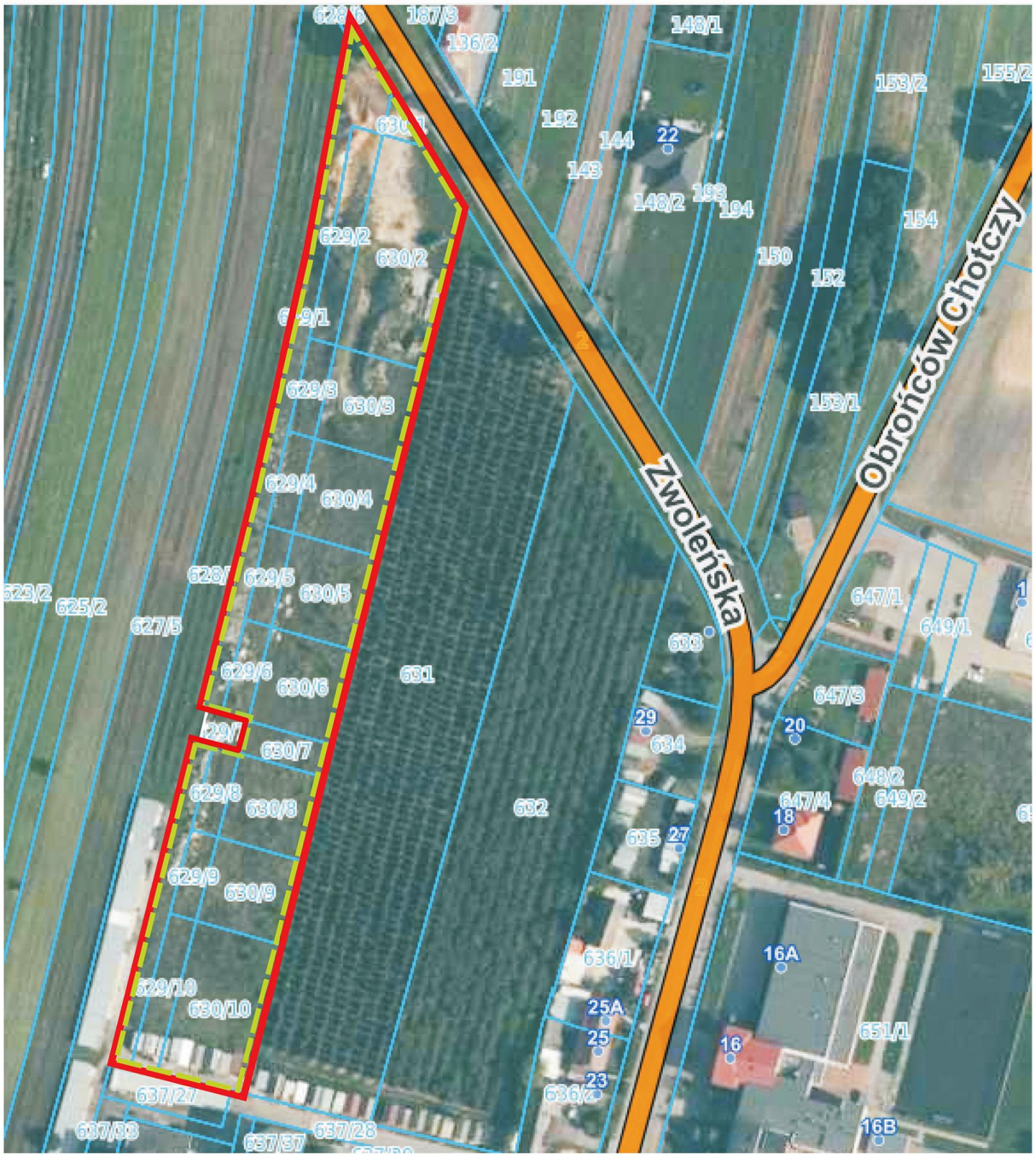
„udostępnienie części przedmiotowego obszaru pod zainwestowanie może być zasadnie umotywowane jego lokalizacją we wskazanym w obowiązującym studium paśmie aktywizacji zainwestowania wzdłuż drogi krajowej nr 79, w którym przewiduje się wzmożoną presję inwestycyjną ze względu na dogodne skomunikowanie terenów".

Studium zawiera ogólne ustalenia codo kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenu zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa (PU). W tym obszarze studium nakazuje strefowanie funkcji ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zainwestowanych pod funkcje mieszkalnictwa wielorodzinnego; w jego części południowej i południowo-wschodniej (obszar w którym zlokalizowane są działki nr 630/9, 630/10, 629/9, 629/10, 629/11, 630/8, 629/8, 630/7, 629/7) należy preferować zabudowę mieszkaniową lub nieuciążliwe usługi, ewentualnie zieleń izolacyjną, oddzielającą funkcje produkcyjno-usługowe od przyległych terenów zainwestowania mieszkalno-usługowego. Studium kształtuje podstawowe wskaźniki urbanistyczne (uszczegółowienie ich następuje w m.p.z.p.), które planowana inwestycja mieszkaniowa musi uwzględniać w związku z art. 5 ust 3 specustawy mieszkaniowej.

Po powyższej analizie ustaleń Studium należy stwierdzić iż planowana inwestycja mieszkaniowa w obszarze działek nr 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 nie jest sprzeczna z zapisami dokumentu Studium. Zgodnie z utrwaloną linią orzeczniczą, związanie z ustaleniami studium uzależnione jest od dokładności merytorycznej studium tzn. jeśli studium określa dane elementy jednoznacznie - to związanie z tymi ustaleniami studium jest silniejsze. Ustalenia niniejszego dokumentu Studium są zaś ogólne oraz preferują w obszarze działek przeznaczonych pod inwestycję mieszkaniową m.in. zabudowę mieszkaniową, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy wielorodzinnej, dlatego też należy przyjąć, że wymóg niesprzeczności planowanej inwestycji mieszkaniowej z ustaleniami Studium został spełniony.

OBSZAR ODZIAŁYWANIA INWESTYCJI

W projektowanych obiektach budowlanych nie przewiduje się występowania szkodliwych emisji gazowych, pyłowych, zanieczyszczeń płynnych i zapachów – zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2011r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm). Projektowana inwestycja nie spowoduje wzrostu natężenia hałasu w otoczeniu powyżej dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007 nr 120 poz. 826) dopuszczalny poziom hałasu w porze dziennej emitowany przez obiekty budowlane objęte koncepcją urbanistyczno-architektoniczną nie przekroczy 50 dB. Projektowana zabudowa nie będzie stanowić źródła emisji pola elektromagnetycznego. Obiekty budowlane będące przedmiotem niniejszego pracowania nie przyczynią się do emitowania oddziaływania elektromagnetycznego – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania tych poziomów (Dz.U. nr 192 poz. 1883). Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia osobom i podmiotom trzecim dostępu do dróg publicznych, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności. Ponad to realizacja inwestycji nie wpłynie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych na działkach sąsiednich. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynków oraz planowany sposób zagospodarowania terenu nie spowodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza gleby, wody powierzchniowej oraz podziemnej. Projektowana zabudowa nie będzie miała negatywnego wpływu na czynniki środowiska przyrodniczego. Terenu inwestycji nie leży na obszarach chronionych Natura 2000. Ocenę wykonano na podstawie § 11, 12, 13, 23 Warunków Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2019r. poz. 1065). Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się granicach ewidencyjnych działek których dotyczy lokalizacja inwestycji mieszkaniowej.



GRANICE TERENU INWESTYCJI (DZIAŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD TERENU INWESTYCJI 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10

GRANICE ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU – ZESTAWIENIE POWIERZCHNI (BILANS TERENU)

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- ***rodzaj inwestycji:*** *budowa dwóch budynku mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną (tj. dwa budynki techniczne, ciągi piesze, droga wewnętrzna, odcinek drogi gminnej, infrastruktura wodno-kanalizacyjna, elektroenergetyczna)*
- ***rodzaj zabudowy:*** *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą techniczną i drogową*
- ***sposób zagospodarowania terenu***: nowa zabudowa

Parametry projektowanej inwestycji:

Powierzchnia terenu inwestycji 1,2065 ha z podziałem na:

Powierzchnia zabudowy:

- I ETAP: budynek mieszkalny: 490 m^2, budynek techniczny: 50 m^2.
- II ETAP: budynek mieszkalny: 490 m^2, budynek techniczny: 50 m^2.
- Łącznie: 1040 m^2, (budynki mieszkalne: 980 m^2, budynki techniczne: 100 m^2)
  - powierzchnie utwardzone: 3305,00 m^2;
  - powierzchnia biologicznie czynna: 7680,00 m^2;
- Wysokość zabudowy:
  - wysokość budynków mieszalnych wielorodzinnych: max. 17,30 m;
  - wysokość budynków technicznych: 4,0m;
- Liczba kondygnacji:
  - liczba kondygnacji budynków mieszalnych wielorodzinnych: V kondygnacji nadziemnych;
  - liczba kondygnacji budynków technicznych: I kondygnacja nadziemna;

Kubatura:

- I ETAP: budynek mieszkalny: 8200 m^3, budynek techniczny: 200 m^3.
- II ETAP: budynek mieszkalny: 8200 m^3, budynek techniczny: 200 m^3.
- Łącznie: 16800 m^3, (budynki mieszkalne: 16400 m^3, budynki techniczne: 400 m^3).
- Kształt dachu - płaski, kąt pochylenia połaci 1 - 2 stopnie.
- Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych wielorodzinnych: ok. 19,06m (elewacja frontowa od drogi dojazdowej – ul. Zwoleńskiej), dł budynku – ok. 30,39m.

Tab 1 - Bilans terenu

Powierzchnia zabudowy w m²	
Budynek mieszkalny M1	*490 m²*
Budynek mieszkalny M2	*490 m²*
Budynek techniczny (T1, T2)	*2x50m² = 100m²*
Sumaryczna powierzchnia zabudowy w *m²* : 1080,00m²	
Powierzchnia utwardzona w m² : 3305,00 ***m²***	
Parkingi/miejsca parkingowe	*797,00m²*
Droga wewnętrzna pożarowa, dojazdy do parkingów	*703,00m²*
Ciągi piesze	*2050,00m²*
Powierzchnia biologicznie czynna w m² : 7680,00 m².	
Powierzchnia całkowita terenu inwestycji w *ha:* 1,2065 ha	

Przewidywana liczba miejsc parkingowych: 60, o powierzchni 797,00 m², w tym 4 miejsca parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych,

Dostępność komunikacyjna kołowa zapewniona:

- od ulicy Zwoleńskiej poprzez drogę publiczną DK79;
- projektowaną drogę wewnętrzną – zlokalizowaną na działkach 629/10, 630/10, 629/11, 629/9, 630/9, 630/8, 630/6, 630/6, 630/5, 630/4, 630/3, 630/2, 630/1;
- drogę gminną – zlokalizowaną na działce 630/7;

Dostępność piesza:

Przewidywana jest z każdej strony planowanej inwestycji i jest powiązana z otaczającymi terenami oraz głównymi ciągami pieszymi i pieszo – jezdnymi:

- od ulicy Zwoleńskiej poprzez drogę publiczną DK79;
- projektowana droga wewnętrzna – zlokalizowana na działkach 629/10, 630/10, 629/11, 629/9, 630/9, 630/8, 630/6, 630/6, 630/5, 630/4, 630/3, 630/2, 630/1;
- drogę gminną – zlokalizowaną na działce 630/7;

ZAPOTRZEBOWANIE NA ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ:
Wg warunków – 79 kW – dla jednego budynku (mieszkalny + techniczny)
Dla całości inwestycji 2x79 kW = 158 kW

ZAPOTRZEBOWANIE NA WODĘ:
Wg obliczeń – 2,89 l/s – dla jednego budynku (mieszkalny + techniczny)
Dla całości inwestycji 2x2,89 l/s = 5,78 l/s
Ponadto należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru (min. 20dm3/s łącznie z co najmniej 2 hydrantów o średnicy 80mm lub 200m3 zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym).

Droga pożarowa projektowana w ramach działek nr ew. 630/10, 630/9, 630/8, 630/7, 630/5, 630/4, 630/3, 630/2.

SCIEKI DO KANALIZACJI SANITARNEJ:
Wg obliczeń – 6,86 l/s – dla jednego budynku (mieszkalny + techniczny)
Dla całości inwestycji 2x6,86 l/s = 13,72 l/s

ZAPOTRZEBOWANIE NA CIEPŁ: (z indywidualnej kotłowni na paliwo ekologiczne - LPG):
Wg obliczeń – ok159kW – dla jednego budynku (mieszkalny + techniczny)
Dla całości inwestycji 2x159kW = 318kW

SCIEKI DO KANALIZACJI DESZCZOWEJ (z budynków):
Wg obliczeń – 6,76 l/s – dla jednego budynku (mieszkalny + techniczny)
Dla całości inwestycji 2x6,76 l/s = 13,52 l/s

***W ramach wyznaczonego terenu inwestycji na działkach nr ew.* 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 położonych w obrębie „0001 Lipsko" w mieście Lipsko w lokalizacji inwestycji mieszkaniowej projektuje się:**

Dwa budynki mieszkaniowe wielorodzinne – budynki mieszkalne wielorodzinne, wyposażone w węzeł cieplny, pomieszczenie teletechniczne, rozdzielnię c.o., rozdzielnię elektryczna, komórki lokatorskie, pomieszczenie gospodarcze, lokale mieszkalne (po 26 lokali mieszkalnych na każdy z dwóch budynków wielorodzinnych). Komunikacja pionowa realizowana poprzez wydzieloną klatkę schodową oraz dźwig osobowy. Budynki o układzie punktowym 5 kondygnacyjne z płaskim dachem. Mieszkania na kondygnacjach powyżej parteru wyposażone w balkony. Zabudowa realizowana w ramach działek o nr. ew.: 629/10, 630/10, 629/9, 629/8, 630/9, 630/8.

Dwa projektowane budynki techniczne – *dwa budynki techniczne przeznaczone do obsługi budynków mieszkalnych wielorodzinnych przeznaczone na lokalizację kotłowni oraz wiat do składowania odpadów bytowych* w ramach działek nr ew. : 629/11, 629/9

Projektowana droga wewnętrzna/pożarowa – droga wewnętrzna spełniająca funkcję drogi pożarowej w ramach działek nr ew.: 629/10, 630/10, 629/11, 629/9, 630/9, 630/8, 630/6, 630/6, 630/5, 630/4, 630/3, 630/2, 630/1 wraz z odcinkiem drogi gminnej w ramach działki nr ew. 630/7

Szerokość drogi w tym przypadku:

- Pas zieleni ok. 1,00 m
- Droga pożarowa 5,00 m (wymagane min. 4,50 m)
- Pas zieleni/zatoki parkingowe – 2,50 m
- Chodnik (droga dla pieszych) – 2,00 m (wymagane min. 1,50 m)

Łączna szerokość drogi - ok. 10,50m

Projektowane parkingi zewnętrzne o nawierzchni twardej – projektowane miejsca parkingowe na terenie inwestycji w ramach działek nr ew. 629/11, 629/10, 630/10, 630/9, 630/8, 630/6, 629/6, 629/5, 630/5 w liczbie 56 + 4 stanowiska dla osób niepełnosprawnych.

Projektowany ciąg pieszy o nawierzchni twardej – ciąg zaprojektowany na działkach nr ew. 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 wzdłuż projektowanej drogi pożarowej.

Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna przewiduje w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej zaprojektowanie:

1. *Terenów zielonych i planu zabaw (ze względu na bliskie sąsiedztwo kompleksu sportowego „ORLIK" nie przewiduje się realizacji kompleksowego zaplecza rekreacyjnego).*
2. Zaprojektowanie zieleni wysokiej w postaci drzew liściastych i iglastych ze zwróceniem uwagi na ograniczenie ich wysokości do 4,0 m w pasach szerokości 2,0m wzdłuż granic z działkami.
3. Zaprojektowaniem zieleni niskiej z dopuszczeniem niskich żywopłotów (do wys. 0,6m) odcinkowo nasadzonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Wytyczne w zakresie budowy drogi wewnętrznej, parkingów, ciągów pieszych i ukształtowanie terenu:

Inwestycja przewiduje realizację drogi wewnętrznej służącej dojazdowi do projektowanych budynków mieszkalnych, budynków technicznych oraz miejsc postojowych. Ustala się realizację drogi o funkcji przeciwpożarowej do obsługi budynków w ramach zaplanowanej drogi wewnętrznej oraz w ramach wzmocnionej nawierzchni trawnikowej:

- ustala się realizację nawierzchni dróg i parkingów z drobnowymiarowej kostki/płyty betonowej, asfaltu ipt.;
- ustala się realizację nawierzchnię ciągów pieszych z kostki/płyty betonowej, asfaltu itp.;
- ustala się realizację nawierzchnię wzmocnionych trawników dla dróg pożarowych z kraty trawnikowej polietylowej;

Odwodnienie projektowanych nawierzchni utwardzonych ustala się za pośrednictwem kanalizacji deszczowej. Dla dróg i miejsc postojowych ustala się spadki poprzeczne jednostronne oraz spadki podłużne skierowane do projektowanych wpustów deszczowych.

Podstawowe warunki w zakresie realizacji zapotrzebowania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji dla budowy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych oraz budynków technicznych:

1. ***zaopatrzenia na energię elektryczną*** – z projektowanego przyłącza, istniejącej sieci zgodnie z warunkami przyłączenia nr. 20-16/WP/00266 dla podmiotu IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4 kV wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A.;

   Wg warunków – 79 kW – dla jednego budynku (mieszkalny + techniczny) - dla całości inwestycji 2x79 kW = 158 kW

2. ***ogrzewanie***: z indywidualnej kotłowni na paliwo ekologiczne - LPG: Wg obliczeń – ok159kW – dla jednego budynku (mieszkalny + techniczny) - dla całości inwestycji 2x159kW = 318kW

3. ***zaopatrzenie w wodę*** – za pośrednictwem projektowanego przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej na warunkach przyłączenia nr ZUKL/WWS/305/2132/07/2020 z dnia 01.07.2020r. wydanych przez Zakład Usług Komunalnych w Lipsku s.p. zo.o. ul. Solecka 88, 27-300 Lipsko.

   Wg obliczeń – 2,89 l/s – dla jednego budynku (mieszkalny + techniczny) - dla całości inwestycji 2x2,89 l/s = 5,78 l/s.

   Ponadto należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru (min. 20dm3/s łącznie z co najmniej 2 hydrantów o średnicy 80mm lub 200m3 zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym).
   Droga pożarowa projektowana w ramach działek nr ew. 630/10, 630/9, 630/8, 630/7, 630/5, 630/4, 630/3, 630/2.

4. ***odprowadzanie ścieków*** – za pomocą projektowanego przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach przyłączenia nr ZUKL/WWS/305/2132/07/2020 z dnia 01.07.2020r. wydanych przez Zakład Usług Komunalnych w Lipsku s.p. zo.o. ul. Solecka 88, 27-300 Lipsko.

   Wg obliczeń – 6,86 l/s – dla jednego budynku (mieszkalny + techniczny) - dla całości inwestycji 2x6,86 l/s = 13,72 l/s.

5. ***wody opadowe*** - z połaci dachowych oraz powierzchni utwardzonych – zagospodarowywane zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310z późn. zm) na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacji deszczowej Zakład Usług Komunalnych w Lipsku sp. zo.o.

   ŚCIEKI DO KANALIZACJI DESZCZOWEJ (z budynków): Wg obliczeń – 6,76 l/s – dla jednego budynku (mieszkalny + techniczny) - dla całości inwestycji 2x6,76 l/s = 13,52 l/s.

Uzbrojenie terenu inwestycji jak wyżej jest wystarczające dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji mieszkaniowej. Podane przez inwestora we wniosku wielkość zapotrzebowania na wodę, odprowadzanie ścieków i dostawę energii elektrycznej

planowanej inwestycji zgodnie z przedstawionymi warunkami przyłączenia do sieci zostanie w całości pokryta ze wskazanych przez inwestora źródeł .

6. ***składowanie odpadów -*** gromadzone w miejscu lub pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065).
7. ***wywożenie odpadów*** - odpady regularnie wywożone przez zakłady usług porządkowych (Zakład Usług Komunalnych w Lipsku), posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług, zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r. poz. 150 z późn. zm.).
8. ***obsługa komunikacyjna*** – dostęp do drogi publicznej - drogi krajowej nr 79 (działka nr ew. 2 – ul. Zwoleńska) za pośrednictwem projektowanego zjazdu publicznego z drogi krajowej nr 79 oraz projektowanej drogi wewnętrznej w ramach działek nr ew. 630/10, 630/9, 630/8, 630/7, 630/5, 630/4, 630/3, 630/2.
9. ***miejsca parkingowe*** – na terenie inwestycji w ramach działek nr ew. 629/11, 629/10, 630/10, 630/9, 630/8, 630/6, 629/6, 629/5, 630/5 w liczbie 56 + 4 stanowiska dla osób niepełnosprawnych.

Przyjęte na potrzeby realizacji inwestycji wytyczne w zakresie realizacji instalacji sanitarnych:

1. ***Instalacja wody i cyrkulacja*** – zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci poprzez projektowaną sieć osiedlową oraz przyłącze zewnętrzne z doprowadzeniem wody do punktów poboru zgodnie z zapotrzebowaniem inwestora. Instalacja wody ciepłej z cyrkulacją wymuszoną zaprojektowana jako centralna z doprowadzeniem do punktów poboru zgodnie z zapotrzebowaniem inwestora. Zgodnie z uzyskanymi przez inwestora warunkami technicznymi zaopatrzenie budynku mieszkalnego w wodę ustala się z istniejącego wodociągu miejskiego ul. Zwoleńskiej. Na projektowanym wodociągu osiedlowym ustala się realizację hydrantu p-poż. Średnice poszczególnych przewodów i materiałów oraz bilanse zapotrzebowań zostaną określone w projektach branżowych stanowiących integralną część projektu budowlanego.
2. ***Kanalizacja sanitarna*** – realizacja instalacji grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej odprowadzającej nieczystości ciekłe za pośrednictwem projektowanego przyłącza zewnętrznego i projektowanej sieci osiedlowej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na

warunkach określonych przez zarządcę sieci. Odprowadzanie nieczystości ciekłych przewiduje się do istniejącego kanału sanitarnego w ul. Zwoleńskiej. Średnice poszczególnych przewodów, sieci, przykanalików oraz bilanse ścieków zostaną określone w projektach branżowych stanowiących integralną część projektu budowlanego.

3. ***Kanalizacja deszczowa*** – odprowadzania wód opadowych z dachu budynku ustala się za pomocą projektowanej instalacji wewnętrznej (wypusty dachowe, piony i poziomy). Odprowadzania wód deszczowych z terenów towarzyszących tj. dróg, chodników, parkingów ustala się do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Zwoleńskiej za pośrednictwem projektowanego odcinka sieci osiedlowej z przyłączem do budynków. Włączenie projektowanej sieci osiedlowej do sieci miejskiej w ul. Zwoleńskiej przewidziano poprzez wybudowanie studni rewizyjnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Średnice, spadki kanałów oraz bilans wód opadowych zostaną określone w projektach branżowych stanowiących integralną część projektu budowlanego.
4. ***Instalacja centralnego ogrzewania*** – Przewiduje się wyposażenie budynku w kompaktowy węzeł cieplny do celów c.o. i c.c.w. Typ węzła cieplnego zostanie określony w projekcie budowlanym.

Przyjęte na potrzeby realizacji inwestycji wytyczne w zakresie realizacji instalacje elektroenergetycznych:

1. ***Instalacja elektryczna*** - instalacji elektrycznej zgodnie z warunkami technicznymi zasilania nr. 20-16/WP/00266 wydanymi prze PGE Dystrybucja S.A.. Ustala się miejsce przyłączenia jako projektowane złącze kablowe Nn zasilane z projektowanej stacji SN/Nn do istniejącej sieci w ul. Zwoleńskiej. Zgodnie z powyższymi warunkami istnieje możliwość przyłączenia w oparciu o istniejącą stację SN/nN pod nazwą Lipsko Zwoleńska. Stacja zasilająca: 102199 LIPSKO ZWOLEŃSKA. Warunki z dnia 20 lutego 2020 r. stanowią załącznik nr 9 do wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

2. ***Instalacje telekomunikacyjne*** – projektowanie wewnętrzne instalacji teletechnicznych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 6 listopada 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. ***W budynku ustala się:***
    - wydzielić pomieszczenie na punkt styku z sieciami zewnętrznych dostawców usług telekomunikacyjnych;
    - instalację masztów antenowych na dachu budynku;

4. ***Instalacja oddymiania klatek schodowych budynku mieszkalnych wielorodzinnych*** – zadania dla systemów zabezpieczenia przeciwpożarowego, w tym instalacji wentylacji pożarowej, wynikają z krajowych przepisów techniczno-budowlanych i przepisów o ochronie przeciwpożarowej. Podstawowe cele dla funkcjonowania zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku, w tym systemów oddymiania klatek schodowych zostaną zrealizowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.0.1065) oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 11 stycznia 2019 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2019 poz. 67).

ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZEWIDZIANEJ W KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ:

Przewiduje się etapową realizację inwestycji:

I ETAP: budynek mieszkalny M1 o pow. 490 m^2, budynek techniczny T1 o pow. 50 m^2. wraz z budową drogi wewnętrznej, odcinak drogi gminnej, urządzeniem zjazdu publicznego, oraz urządzeniem 60 miejsc parkingowych we wskaźniku odpowiednim dla powstałej w I i w II ETAPIE zabudowy oraz infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, teletechnicznej itp. dla zabudowy powstałej w I ETAPIE .

Teren inwestycji dla I ETAPU: działki nr ew. 629/10, 629/11, 630/10, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10, 629/1, 629/6, 629/10, 629/11

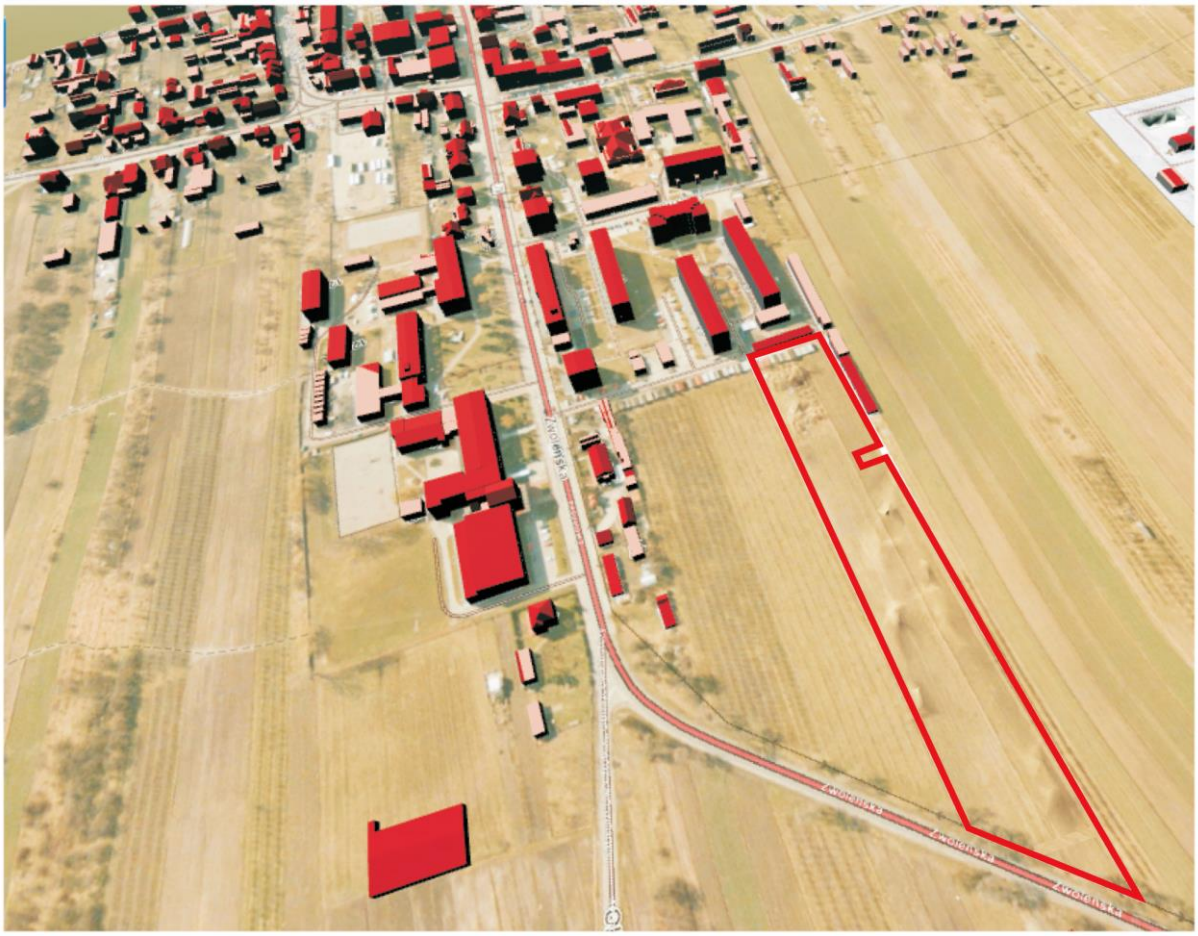
II ETAP: budynek mieszkalny M2 o pow. 490 m^2, budynek techniczny T2 o pow. 50 m^2. wraz z budową infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, teletechnicznej itp.

Teren inwestycji dla II ETAPU: 629/8, 629/9, 629/11, 630/8, 630/9

STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działki w obszarze analizowanym są zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z infrastrukturą towarzyszącą tj. parkingi place, tereny rekreacyjne, stacje trafo, budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącymi zabudowaniami gospodarczymi oraz garażowymi oraz zabudową usługową i usługowo-mieszkaniową. Należy stwierdzić, iż wnioskowany charakter zabudowy stanowi kontynuację kierunkowej funkcji rozwoju zabudowy mieszkaniowej w ramach nieruchomości sąsiadujących z teren inwestycji (działki nr ew. 673/32, 673/34, 673/37, 673/41, 673/44) oraz na całym analizowanym obszarze w promieniu do 500,0 mb. W ramach analizy urbanistycznej na terenie w promieniu 500,0m od granic terenu inwestycji sklasyfikowano 12 budynków stanowiących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości, 4 i 5 kondygnacji oraz o porównywalnych parametrach budowlanych do obiektów objętych koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, najwyższy z budynków wielorodzinnych ma wysokość całkowitą 17,30m. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest na obszarze z możliwością powstawania nowej zabudowy i uzupełniania zabudowy już istniejącej. Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej nr 79 (działka nr ew. 2 – ul. Zwoleńska) za pośrednictwem projektowanej wewnętrznej (drogi pożarowej) w ramach działek nr ew. 630/10, 630/9, 630/8, 630/7, 630/5, 630/4, 630/3, 630/2. Wyznaczony obszar analizowany obejmuje dwie odrębne jednostki urbanistyczne - większą obejmującą teren inwestycji, rozciągającą się na zachód od ul. Zwoleńskiej stanowiącej rejon rozwijającej się zabudowy wielorodzinnej - uzupełnionej zabudową usługowo – handlową oraz mniejszą rozciągającą się na wschód od ul. Zwoleńskiej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, zabudową usług publicznych (szkoła podstawowa i liceum) zabudową usługową z częścią mieszkalną, zabudową usługową oraz zabudową gospodarczą towarzyszącą zabudowaniom o funkcji mieszkalnej. Planowana wg koncepcji urbanistyczno – architektonicznej swoim przeznaczeniem i architekturą zbliżona jest do istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy wielorodzinnej. Parametry zabudowy tj. wysokość budynków mieszkalnych wyznaczono na podstawie warunków opisanych w art. 17 ust. 6 pkt. (1 i ust. 7 ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219, 471) Zamierzenie inwestycyjne w zakresie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działka nr ew.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 położonych w obrębie „0001 Lipsko" położonych w granicach administracyjnych miasta Lipsko, w gm. Lipsko stanowić będzie kontynuację funkcji i formy w stosunku do zabudowy już istniejącej nie zakłócając ładu przestrzennego w tym rejonie.

GRANICE TERENU INWESTYCJI W UJĘCIU PRZESTRZENNYM - WIDOK OD STRONY POŁUDNIOWEJ



GRANICE TERENU INWESTYCJI W UJĘCIU PRZESTRZENNYM - WIDOK OD STRONY PÓŁNOCNEJ

Lokalizacja terenu inwestycji w mieszkalno-usługowej części miasta Lipsko

ANALIZA ISTNIEJĄCEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ WZGLĘDEM TERENU PRZENZACZONEGO POD LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Teren inwestycji obejmuje niezabudowane działki o nr ew. 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 położone w miejscowości Lipsko w gminie Lipsko. Szerokość terenu inwestycji wynosi około 37,50 m, długość pasa działek składającego się na teren inwestycji wynosi około 287,0 m. Obszar analizy urbanistycznej wyznaczono dookoła działek których dotyczy wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej, czyli we wszystkich kierunkach (koncentrycznie). Ustalono, że przy określaniu parametrów zabudowy w ramach opracowywania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy poddać szczegółowej analizie teren zabudowy położony w pasie nie większym niż 300,0m w kierunku południowo-zachodnim od terenu inwestycji do wysokości ul. Partyzantów oraz w kierunku wschodnim od terenu inwestycji do wysokości ul. 1 Maja. W sporządzonej analizie urbanistyczno-architektonicznej wyznaczono obszar analizy tak by jego zakres udokumentował spełnienie przesłanek wynikających z art.17 ust. 1 pkt. 1,2,3, ust. 2 pkt. 1 (w zakresie ust. 2 pkt 2 do wniosku dołączono zaświadczenie wydane przez Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko), art. 17 ust. 4 i 5, art. 17 ust. 6 pkt. 1, art. 17 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm) oraz w zakresie, który pozwoli na udokumentowanie, iż lokalizacja inwestycji mieszkaniowej przewidziana jest w terenie do tego predysponowanym. Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego stanowiącej zał. graficzny nr 1 do niniejszego opracowania. Obszar ten uznać należy za wyznaczony prawidłowo w zakresie udokumentowania spełnienia przesłanek z art.17 ust. 1 pkt. 1,2,3, ust. 2 pkt. 1, art. 17 ust. 4 i 5, art. 17 ust. 6 pkt. 1, art. 17 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.) ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w odległości nie większej niż 300,0m od terenu inwestycji jest wystarczające, gdyż w obszarze analizowanym występuje zwarta, skoncentrowana zabudowa, której parametry budowlane pozwalają na określenie gabarytów dla nowej zabudowy zachowując istniejący charakter zabudowy ukształtowanej w ramach jednostek urbanistycznych rozwijających się wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy pasa

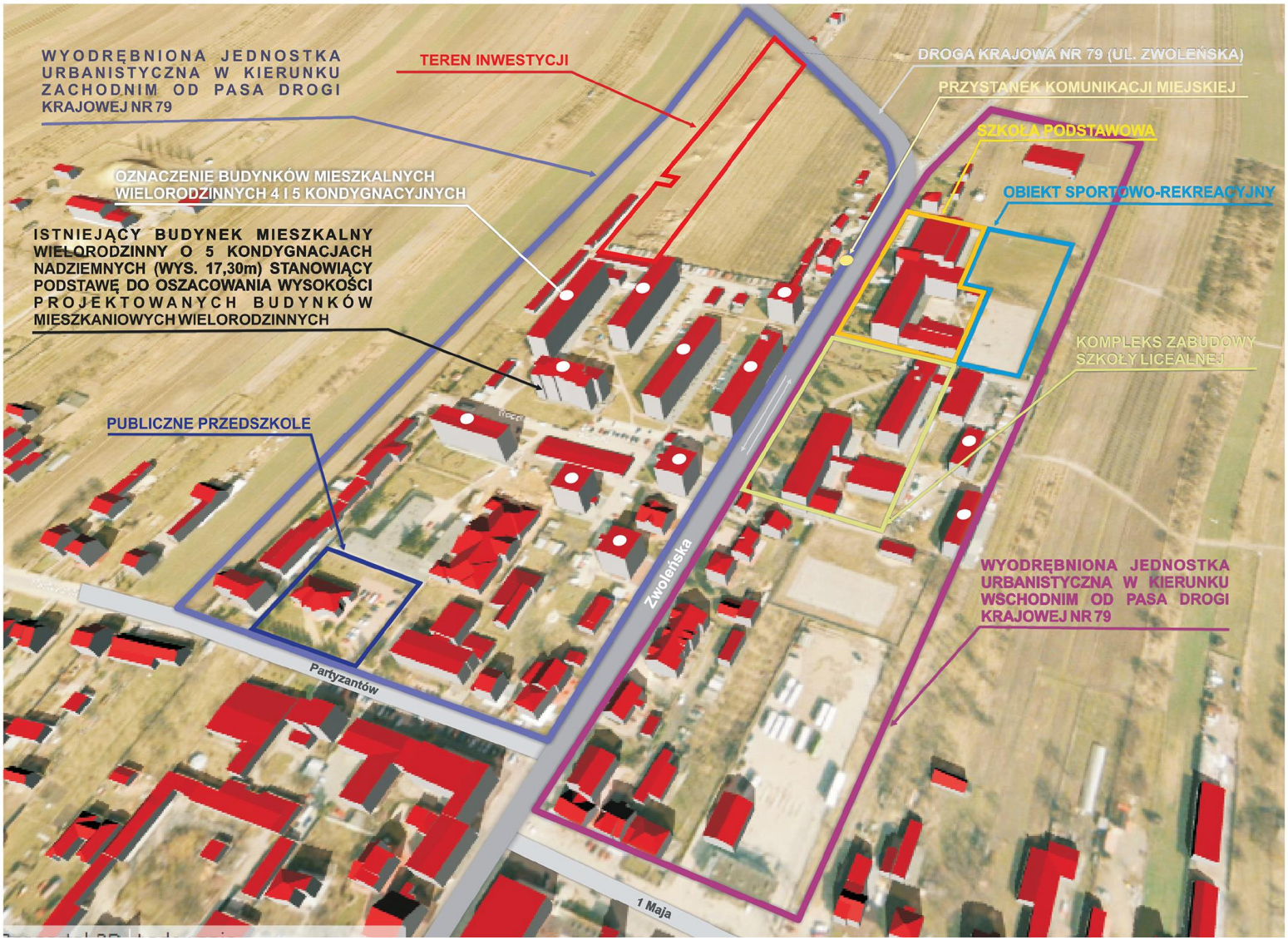
drogowego drogi krajowe nr 79 (ul. Zwoleńska). Ewentualne powiększenie obszaru analizowanego nie wpłynie na zmianę opisanej w analizie urbanistycznej struktury zabudowy.

W ramach wyznaczonego obszaru analizy w promieniu nie większym niż 300,0m od terenu inwestycji zewidencjonowano między innymi:

1. 12 budynków mieszkaniowych wielorodzinnych położonych na działkach nr ew.: 651/4, 657/6, 637/34, 637/37, 637/44, 637/47, 637/41, 637/38, 639/1, 638/1, 640/3, 637/5, 642, 637/9;
2. budynek mieszkalny wielorodzinny położony na działce nr ew. 637/38 o wysokości 17,30:
3. kompleks sportowo – rekreacyjny z obiektem sportowym „ORLIK" położony na działce nr ew. 651/1 w odległości 220,0 m od granicy terenu inwestycji;
4. przystanek komunikacji miejskiej zlokalizowany w pasie drogowym drogi krajowej nr 79 położony w odległości 126,0 m od granicy terenu inwestycji;
5. Dworzec PKS w Lipsku z kompleksem zabudowy usługowo-handlowej położony na działce nr ew. 711/5 w odległości 300,0 m od granicy terenu inwestycji;
6. Wielkopowierzchniowy obiekt handlowy „TESCO" położony na działce nr ew. 650/1 w odległości 246,0 m od granicy terenu inwestycji;
7. kompleks zabudowy Szkoły Podstawowej im. Antoniego Gustawa Bema w Lipsku położony w odległości 155,0 m od terenu inwestycji;
8. kompleks zabudowy szkół ponadpodstawowych w Lipsku (Liceum Ogólnokształcące im. Jana Pawła II, Zespół Szkół Ogólnokształcących i Technicznych) położony na działce nr ew. 651/2 w odległości 210,0 m od granicy terenu inwestycji;
9. Przedszkole publiczne w Lipsku z placem zabaw położone na działce nr ew. 640/8 w odległości 200,0 m od granicy terenu inwestycji;

W wyniku analizy ustalono, iż wyznaczony obszar analizowany obejmuje dwie odrębne jednostki urbanistyczne - większą wyodrębniającą się wzdłuż zachodniej granicy pasa drogi krajowe nr 79 ciąg ul. Zwoleńskiej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową gospodarczą towarzyszącą funkcji mieszkalnej oraz mniejszą wyodrębniającą się wzdłuż wschodniej granicy pasa drogi krajowe nr 79 z zabudową usługową, mieszkaniową wielorodzinną, zabudową usług publicznych oraz mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową gospodarczą towarzyszącą zabudowaniom o funkcji mieszkalnej i usługowej. Obszar analizowany położny jest w północnej części miasta w terenie jednej z głównych, większych jednostek urbanistycznych w której dominującą formą zabudowy jest zabudowa wielorodzinna.

Inwestycja zakłada realizację dwóch budynku o funkcji podstawowej tj. mieszkaniowej zlokalizowanych w układzie kompozycyjnym dostosowanym do gabarytów i kształtu zabudowy istniejącej. Zgodnie z załącznikiem graficznym *„Analiza urbanistyczna funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu*" oraz częścią rysunkową koncepcji zagospodarowania terenu zabudowa mieszkaniowa zostanie usytuowana zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie północ-południe nawiązując tym samym do układu kompozycyjnego zabudowy mieszkalnej na działkach sąsiednich od strony południowej i południowo - zachodniej. Przyjęte w koncepcji architektonicznej parametry budowlane wskazują, iż projektowana zabudowa wielorodzinna będzie wpisywała się gabarytowo i przestrzennie w układ urbanistyczny zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Zwoleńskiej. Wysokością będzie nawiązywała do kondygnacji obiektów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej zarówno w jednostce urbanistycznej wyodrębnionej wzdłuż zachodniej jak i wschodniej krawędzi pasa drogi krajowej nr 79. Projektowana zabudowa będzie stanowiła zamknie kompozycyjnie część pierzei kompleksu zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. Zwoleńskiej, stanowiąc regularną, uporządkowaną zabudowę. Ze względu na lokalizację obiektów budowlanych w terenie otwartym widokowo przy skrzyżowaniu ulic Zwoleńskiej i Obrońców Chotczy ze względu na swoją dynamiczną formę architektoniczną będzie stanowiła nową dominantę widokową w północno – zachodniej części miasta.



ANALIZA ISTNIEJĄCEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ WZGLĘDEM TERENU PRZENZACZONEGO POD LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

opracowanie chronione prawem autorskim

PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Sieci uzbrojenia terenu przebiegają w pasach drogowych ulic przylegających bezpośrednio do terenu inwestycji:

- *sieć kanalizacyjne – istniejąca studzienka o rzędnych 165,75 i 163,23 w ul. Zwoleńskiej;*
- *sieć wodociągowa – istniejąca sieć wodociągowa w ul. Zwoleńskiej;*
- *sieć kanalizacji deszczowej – istniejąca studzienka o rzędnych 165,64 i 164,03 ul. Zwoleńskiej;*
- *istniejąca sieć elektroenergetyczna w ciągu pasa drogowego ul. Zwoleńskiej i drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach nr ew.*

Określone przez inwestora zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej uzgodnione z odpowiednimi zarządcami sieci oraz wystawione przez zarządców sieci warunki przyłączenia są wystarczające dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji mieszkaniowej. Podane przez inwestora we wniosku wielkość zapotrzebowania na wodę, odprowadzanie ścieków, dostawę energii elektrycznej zgodnie z przedstawionymi umowami/warunkami przyłączenia zostaną w całości pokryta ze wskazanych przez inwestora źródeł.

Główne drogi publiczne i wewnętrzne:

- Dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej nr 79 – działka nr ew. 188/5 – ul. Zwoleńska za pośrednictwem drogi wewnętrznej w ramach działek nr ew. 94/5, 94/7, 98/9, 197/22, 224 oraz zjazdu z drogi krajowej nr 79 w ramach działki nr ew. 630/1.
- Projektowana droga wewnętrzna (pożarowa) w ramach działek nr ew. 629/10, 630/10, 629/11, 629/9, 630/9, 630/8, 630/6, 630/6, 630/5, 630/4, 630/3, 630/2, 630/1 wraz z odcinkiem drogi gminnej w ramach działki nr ew. 630/7 na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Lipsku nr NRXXIV/141/2020 z dnia 17 lipca 2020r. w sprawie zawarcia porozumienia pomiędzy Miastem i Gminą Lipsko a spółką W.P.INVESTBUD Sp.zo.o. z siedzibą w Lipsku dotyczącego realizacji inwestycji towarzyszącej inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ew. 630/7 położonej w Lipsku oraz porozumienia z dnia 06.11.2020r. stanowiących załączniki do wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.

Planowana inwestycja, układ budynków, ich forma architektoniczna i rozmieszczenie na działkach inwestora zostało wkomponowane w istniejącą formę zabudowy w tej części miasta. Umiejscowiona przy ciągu drogi krajowej nr 79 (ul. Zwoleńska w Lipski) inwestycja zostanie zintegrowana przestrzennie z terenami otaczającymi zarówno w zakresie funkcji jak i kompozycji architektonicznej oraz powiązań komunikacyjnych (jezdnych i pieszych) z otaczającą zabudową. Nowo projektowane ciągi piesze na terenie inwestycji zostaną płynnie połączone z istniejącymi ciągami komunikacji publicznej tak, aby jeszcze usprawnić komunikację pieszą w tej części miasta. Droga wewnętrzna zostanie połączona z drogą publiczną – drogą krajową nr 79 za pośrednictwem zjazdu publicznego, co umożliwi bezkolizyjny wjazd i wyjazd z terenu inwestycji. Nowa zabudowa wypełni swoistą lukę pomiędzy układem zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej wzdłuż ważnej arterii miejskiej - ulicy Zwoleńskiej w Lipsku. Projektowane obiekty będą miały charakter zabudowy scalonej, kształtując harmonijny układ zabudowy o charakterze pierzejowym. Usytuowana w ramach terenu inwestycji zabudowa na działkach nr ew. 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 w północno-zachodniej części miasta stworzy jednolitą przestrzeń kubaturowo- architektoniczną oraz komunikacyjno – funkcjonalną.

ZGODNOŚĆ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI

W ramach analizy sporządzonej dla koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oceniono zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi:

1. Planowana inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839).
2. Na terenie inwestycji nie obowiązują warunki z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
3. Teren inwestycji nie leży na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
4. Teren inwestycji nie leży na terenach górniczych w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 284.).
5. Teren inwestycji nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.).
6. Teren inwestycji nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm).
7. Według danych udostępnianych przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy – przedmiotowy teren nie jest zlokalizowany na terenach określanych jako „obszary zagrożone podtopieniem".
8. Względem terenu inwestycji nie stwierdzono występowania ograniczeń w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu działek nr ew.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 które inwestor wskazał pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej;
9. Ustalenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej opracowanej dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie naruszają odpowiednich przepisów techniczno – budowlanych a lokalizacja inwestycji jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219, 471).

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej zgodnie z opracowaną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną:

1. Nie pozbawia osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
2. spełnia warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
3. Zostanie zrealizowana z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich;
4. Nie przewiduje zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości;
5. Ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi uzgodni z zawiadującymi tymi urządzeniami;
6. Nie przewiduje w ramach dwóch obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych i na terenie z nim związanym prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją mieszkaniową;

Warunki wynikające z przepisów szczególnych, inne warunki:

Zasady realizacji inwestycji mieszkaniowej ustalone w koncepcji urbanistyczno – architektonicznej spełniają warunki:

1. ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. u. Nr 1496);
2. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782).
3. ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm);
4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r**.** poz. 1065);
5. Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2020r. poz. 471.);
6. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm);
7. Warunki ogólne wynikające z przepisów szczególnych:

- w projekcie budowlanym uwzględnione zostaną wszystkie zalecenia wynikając z opinii wymaganych przepisami szczególnymi i z warunków określonych w innych przepisach właściwych w sprawie oraz w niniejszej decyzji;
- obiekt budowlane zostaną zaprojektować zgodnie z wymogami obowiązującego Prawa budowlanego, w tym przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej;

Terenu inwestycji tj. dz. nr ewid.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 położonych w obrębie „0001 Lipsko" w mieście Lipsko w gminie Lipsko, pow. Lipskim na terenie woj. mazowieckiego nie dotyczą inwestycje, o których mowa w:

1. ustawie z dnia 20grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich (Dz.U. z2017r. poz.1933 oraz z 2019 r. poz.1716), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
2. ustawie z dnia 10kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z2018r. poz.1474 oraz z 2019 r. poz. 1716);
3. ustawie z dnia 28marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2019r. poz.710, 730, 1214, 1979 i 2020);
4. ustawie z dnia 12lutego 2009r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z 2018r. poz.1380),
5. ustawie z dnia 24kwietnia 2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z2019r. poz.1554, 1724 i 2020);
6. ustawie z dnia 7maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z2019r. poz.2410);
7. ustawie z dnia 8lipca 2010r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z2019r. poz.933);
8. ustawie z dnia 29czerwca 2011r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z2018r. poz.1537 oraz z 2019 r. poz. 2020);
9. ustawie z dnia 24lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z2018r. poz.404oraz z 2019 r. poz. 630);
10. ustawie z dnia 24lutego 2017r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. z 2019 r. poz.1073 i 2020);

11. ustawie z dnia 7kwietnia 2017r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście –Szczecin do głębokości 12,5metra (Dz. U. poz.990);
12. ustawie z dnia 10maja 2018r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz.1089 oraz z 2019 r. poz. 630 i 2020);

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Jakub OLSZOWIEC

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/038/07**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-1945.**

Członek czynny od: 05-02-2008 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 03-06-2020 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2021 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MA-1945-A1YY-DD6E-2Y96-EFBC

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgowa Izbą Architektów RP.

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
KOMISJA KWALIFIKACYJNA

KK/081/07
Nr upr. MA/038/07

Warszawa, dnia 10 grudnia 2007 r.

DECYZJA/KK/063/07

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118; z późn. zmianami), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42; z późn. zmianami), oraz art.104 i 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego

stwierdza się, że

Pan magister inżynier architekt Jakub Olszowiec ur. dnia 21.02.1977 r.
posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przewodniczący OKK MOIA arch. Janusz Pachowski .....

Zastępca Przewodniczącego OKK MOIA arch. Andrzej Sowa .....

Sekretarz OKK MOIA arch. Elżbieta Dziubak .....

Członek OKK MOIA arch. Anna Wojterska - Talarczyk .....

Członek OKK MOIA arch. Radosław Kowalewski .....

Członek OKK MOIA arch. Andrzej Nasfeter .....

Członek OKK MOIA arch. Stanisław Stefanowicz .....

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW

Otrzymują:
1. Wnioskodawca: Jakub Olszowiec
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna: 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, 2) Okręgowa Rada Izby Architektów.
3. a.a.

Za zgodność z oryginałem
mgr inż. arch. Jakub Olszowiec
uprawnienia architektoniczne
bez ograniczeń
Nr upr. MA/038/07
tel. 0 604 288 211