


Nazwa zamierzenia budowlanego:	Budynek mieszkalny wielorodzinny Teren projektowanej nieruchomości: Działka nr 335/2, obręb Kartuzy, przy ul. Wrocławskiej, w Legnicy, pow. legnicki, woj. dolnośląskie <i>Granice terenu opracowania oznaczono linią przerywaną koloru czerwonego</i>
Stadium opracowania:	Koncepcja zabudowy i zagospodarowania terenu
Inwestor:	Fundusz Sektora Mieszkań dla Rozwoju Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, ul. Krucza 50, 00-025 Warszawa, numer RFI 1289 Zarządzany przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., ul. Krucza 50, 00-025 Warszawa Reprezentowany przez PFR Nieruchomości S.A., ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa
Jednostka projektowania:	PFR Nieruchomości S.A., ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa
Data opracowania:	27 stycznia 2022

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
Budynek mieszkalny wielorodzinny
działka nr 335/2, obręb Kartuzy, jedn. ewid. 026201_1
przy ul. Wrocławskiej w Legnicy, pow. m. Legnica, woj. dolnośląskie

	Imię i nazwisko	Podpis
Projektował:	Dr inż.arch. Wojciech Kocki upr. bud. w spec. architektonicznej b.o. nr 239/LBOKK/2018	
Opracował:	mgr inż. arch. Tadeusz Radłowski	

Spis zawartości – Wstępna koncepcja zagospodarowania terenu:

Część opisowa:

1.	Dane ogólne o inwestycji.....	3
2.	Zestawienia powierzchni	6
3.	Zestawienie struktury i powierzchni mieszkań	8
4.	Zagospodarowanie terenu.....	8
5.	Rozwiązania architektoniczne	9
6.	Przystosowanie budynku dla potrzeb osób niepełnosprawnych	9
7.	Konstrukcja budynku	9
8.	Instalacje wewnętrzne	10
9.	Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.....	11

Część graficzna:

Rys. 1	Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu	
Rys. 2	Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z projektowanymi trasami przyłączy	
Rys. 3	Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z otoczeniem	
Rys. 4	Projektowana zabudowa w odniesieniu do założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
Rys. 5	Schemat dostępu do dróg publicznych oraz infrastruktury miejskiej (art. 17 specustawy mieszkaniowej).....	
Rys. 6	Załącznik WPEC w Legnicy S.A. – trasa ewentualnego przyłącza do sieci ciepłowniczej	
Rys. 7	Poglądowy widok projektowanej inwestycji.....	
Rys. 8	Poglądowy widok projektowanej inwestycji.....	
Rys. 9	Poglądowy widok projektowanej inwestycji.....	

1. DANE OGÓLNE O INWESTYCJI

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Inwestycja polega na budowie budynku wielorodzinnego na działce nr 335/2 obręb Kartuzy w Legnicy, woj. dolnośląskie, o powierzchni 7063 m². Teren działki jest położony pomiędzy ulicami Wrocławską i Bracką i jest niezabudowany i nieogrodzony. Powierzchnie ustalono w oparciu o dane ewidencyjne gruntów (wypis i wyrys).

1.2. PODSTAWA OPRACOWANIA (USTAWY I ROZPORZĄDZENIA)

- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 440 ze zm.) w skrócie – u.d.p.
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz.U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1337 ze zm.), w skrócie – pr.bud.
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 1725), w skrócie – usza.
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496) w skrócie – uprim.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 1442) w skrócie – rozp. ws. war. techn.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1609 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 124)

1.3. USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XV/143/07 Rady Miejskiej w Legnicy z dnia 29 października 2007r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicach Wrocławskiej i Kazimierza Wielkiego w Legnicy.

Główne jego założenia to:

- 1UC – zabudowa usługowa lub obiekt administracyjny
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,15
- minimalna wysokość projektowanej zabudowy – 9m, nie ogranicza się maksymalnej wysokości zabudowy, wysokość ograniczona ze względu na uwarunkowania związane z eksploatacją legnickiego lotniska – najwyższe elementy zabudowy nie mogą przekraczać rzędnej 168,0mnpm.
- obsługa komunikacyjna z ul. Brackiej

Ustalenia planu nie są przydatne do realizacji zamierzenia budowlanego.

1.4. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ WSKAZANIE NIESPRZECZNOŚCI INWESTYCJI Z JEGO USTALENIAMI

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy:

- strefa śródmiejska S2 – śródmieście
cyt. „Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów powinny umożliwiać kształtowanie usług i mieszkalnictwa jako głównych funkcji w obrębie strefy; powinny umożliwiać realizację inwestycji o charakterze śródmiejskim, do których należą m.in. : [...]

- **zabudowa mieszkaniowa ...**”

- obszar aktywizacji A2-9 – inne obszary przeznaczone pod zabudowę realizowaną w większości na zasadzie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, cyt. „1. Wyznacza się strefy aktywizacji w zakresie zabudowy i zagospodarowania, w odniesieniu do terenów przeznaczonych do zainwestowania, stanowiące główne pola przedsięwzięć aktywizujących funkcje usługowe, gospodarcze i **mieszkaniowe...**”

- obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²: o powierzchni nie przekraczającej 2000m²

- obszar zagrożenia powodzią – obszar zalewu Q1%, wymagające ochrony
Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1.5. MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI INWESTYCJI W TRYBIE USTAWY O ULATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Zgodnie z Art.5 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r o ulatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ust.3: Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja otrzymała również pozwolenie wodnoprawne (decyzja nr 164/2021 z dn. 20 maja 2021 r.)

Wobec powyższego teren działki nr 335/2 obręb Kartuzy, w Legnicy kwalifikuje się jako przydatny do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w trybie art. 5 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ulatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

1.6. OPIS WNIOSKOWANYCH USTALEŃ DO UCHWAŁY O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

W celu umożliwienia realizacji inwestycji objętej niniejszą koncepcją wnioskuje się o przyjęcie w uchwale Rady Miejskiej Legnicy następujących ustaleń:

- 1) Rodzaj inwestycji –Budynek mieszkalny wielorodzinny, na działce 335/2 obręb Kartuzy, przy ul. Wrocławskiej i ul. Brackiej w Legnicy, pow. legnicki, woj. dolnośląskie wraz z zagospodarowaniem terenu, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną na terenie opracowania, którego granice oznaczono linią przerywaną koloru czerwonego 1-10
- 2) Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową – oznaczono linią przerywaną koloru czerwonego 1-10
W/w działka stanowi teren opracowania o łącznej powierzchni 7063 m²
- 3) Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań– od 4000 do 5000 m².
- 4) Określenie maksymalnej planowanej liczby mieszkań –108 mieszkań.

W szczególności wnioskuje się, aby uchwała Rady Miejskiej umożliwiała (zgodnie z Ustawą o ulatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących):

- Ustalenie dla całego terenu objętego wnioskiem **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna „MW”
- Ustalenie możliwości rozbiórki istniejących na terenie budynków i budowli
- Ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 25%.
- Ustalenie intensywności zabudowy– max. 1,5.
- Ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 25%.
- Ustalenie dopuszczalnej liczba kondygnacji– max. 6 kondygnacji nadziemnych
- Ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)– max. 20 m
- Nie ustalanie rzutów (obrysów) zabudowy w obrębie terenu inwestycji.
- Nie ustalanie podziałów wewnętrznych w obrębie MW.
- Nie ustalanie nieprzekraczalnych linii zabudowy innych niż oznaczonych
- Odległość od granic działek zostanie ustalona w oparciu o przepisy techniczno-budowlane.
- Ustalenie geometrii dachu – dachy płaskie
- Ustalenie wskaźnika wymaganych miejsc parkingowych 1 m.p. / 1 lokal mieszkalny.
- Ustalenie możliwości parkowania na terenie **bez konieczności budowy garażu podziemnego**

1.7. BADANIE ZANIECZYSZCZENIA GRUNTU

Ze względu na to, że teren przeznaczony pod inwestycję miał przeznaczenie kolejowe (przemysłowe) i istnieje niebezpieczeństwo, że jest zanieczyszczony historycznie. W związku z powyższym przed przystąpieniem do prac nad projektem budowlanym należy wykonać badania zanieczyszczenia gruntu potwierdzające możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gruntu konieczne będzie wykonanie jego remediacji w sposób określony w decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

1.8. **BADANIE AKUSTYCZNE (HAŁASU)**

Wg mapy akustycznej dostępnej na portalu Legnicy (<https://mapy.legnica.eu/>) maksymalny poziom hałasu w dzień, w północnej części działki o strony ul. Brackiej wynosi 55-60 dB a w południowej od strony ul. Wrocławskiej 60-65 dB. W związku z powyższym należy na etapie przygotowywania projektu budowlanego wykonać badania akustyczne dla terenu inwestycji. W przypadku stwierdzenia przekroczenia poziomu dopuszczalnego hałasu, przegrody zewnętrzne budynku powinny posiadać podwyższoną izolacyjność akustyczną zgodną w obowiązującymi przepisami.

1.9. **ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ze zmianami (tekst jednolity – Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2015 r. Dz. U. z 2016 r., poz. 71) – zamierzenie budowlane jakim jest budowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące oddziaływać na środowisko ze względu na:

-Odpowiednio do wymagań § 3 ust. 1 pkt 53 lit. a tir. drugie – realizację zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, gdy jego powierzchnia jest nie mniejsza niż 4 ha.

-Odpowiednio do wymagań § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b – realizację parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha.

1.10. **SPOSÓB OBJĘCIA TERENU OPRACOWANIA POZWOLENIEM NA BUDOWĘ**

Przewiduje się objęcie całego zamierzenia budowlanego jednym pozwoleniem na budowę.

1.11. **SPOSÓB REALIZACJI UZBROJENIA TECHNICZNEGO**

Realizacja uzbrojenia technicznego niezbędna do funkcjonowania projektowanego budynku, nastąpi w oparciu o projekty odrębne – stosownie do wydanych warunków i zawartych umów z dysponentami poszczególnych mediów i będzie objęta osobnymi zgłoszeniami zamiaru wykonania robót budowlanych lub wnioskami o udzielenie pozwolenia na budowę (stosownie do rodzaju uzbrojenia).

1.12. **RODZAJ I PRZEZNACZENIE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU**

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, niepodpiwniczony, 6 kondygnacji, 2 klatki schodowe, układ korytarzowy
Liczba, kategorie i powierzchnie mieszkań wg zestawienia. Bez usług

1.13. **ANALIZA NASŁONECZNIENIA I NATURALNEGO OŚWIETLENIA BUDYNKU**

Z analizy nasłonecznienia i naturalnego oświetlenia wynika, że po wybudowaniu projektowanych budynków, zarówno w odniesieniu do zabudowy istniejącej jak i projektowanej, zostają spełnione wszystkie wymogi dotyczące nasłonecznienia określone w § 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.) w wymiarze 3 godz., jak też zostają spełnione wszystkie wymogi dotyczące naturalnego oświetlenia pomieszczeń określone w § 13 tego rozporządzenia dotyczące naturalnego oświetlenia pomieszczeń w wymiarze wynoszącym 3 godz.. Oznacza to, że budowa projektowanych budynków nie powoduje, ani w odniesieniu do siebie, ani w stosunku do osób trzecich, ograniczenia dostępu do wymaganego nasłonecznienia i naturalnego oświetlenia pomieszczeń.

1.14. **DOSTĘP DO DRÓG PUBLICZNYCH**

Teren inwestycji przylega od strony południowej do ulicy Wrocławskiej (droga krajowa 94, w studium oznaczenie KD-G1/4, w mpzp oznaczenie 4KDZ(G)1/4) a od strony północnej do ulicy Brackiej (droga gminna 107477D, w mpzp oznaczenie 6KDL). Zaprojektowano wjazdy od ul. Brackiej oraz ul. Wrocławskiej wraz z dwoma oddzielnymi parkingami. Utwardzony przejazd pomiędzy parkingami dostępny będzie tylko dla pojazdów uprzywilejowanych. Nie będzie możliwości przejazdu tranzytowego przez teren inwestycji.

Lokalizacja i parametry zjazdu publicznego będą ustalone przez projektanta w projekcie budowlanym zgodnie z decyzją zarządcy drogi wyrażającą zgodę na ustalenie jego lokalizacji.

W przypadku, gdyby warunki techniczne przewidywały inny sposób połączenia z drogą publiczną niż wskazany w niniejszej Koncepcji lub konieczność ewentualnego uwzględnienia nawiązania do układu drogowego w inny sposób – powinna być ona zaktualizowana.

1.15. REALIZACJA ZJAZDÓW PUBLICZNYCH NA TEREN PROJEKTOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

Budowa zjazdów z drogi na teren projektowanej nieruchomości nastąpi w oparciu o projekt odrębny – stosownie do wydanej decyzji zarządców dróg o ich ustaleniu wraz z warunkami technicznymi budowy każdego z nich i będzie objęta osobnym zgłoszeniem zamiaru wykonania robót budowlanych lub wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę.

1.16. CEL OPRACOWANIA

Opracowanie została wykonana w celu ustalenia parametrów inwestycji oraz ustalenia możliwości jej realizacji. Niniejsze opracowanie, jako koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, jest załącznikiem do wniosku składanego do Rady Miejskiej Legnicy o lokalizację inwestycji mieszkaniowej w trybie tzw. „specustawy mieszkaniowej” (Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496))

2. ZESTAWIENIA POWIERZCHNI

2.1. ZESTAWIENIE PARAMETRÓW FIZYCZNYCH NA TERENIE PROJEKTOWANEJ NIERUCHOMOŚCI (DZIAŁKA NR 335/2)

L.p.	Przeznaczenie terenu	Pow. fizyczna [m ²]	Udział [%]
	Powierzchnia terenu inwestycji	7063	100%
1.	Powierzchnia zabudowy	1138,24	16,12%
2.	Powierzchnia utwardzona (bez ekorastra)	1305,13	18,47%
2.1.	- w tym drogi wewnętrzne	884,92	12,53%
2.3.	- w tym chodniki	390,21	5,52%
2.5.	- w tym śmietniki na terenie	30	0,42%
	Powierzchnia utwardzona łącznie z ekorastrem	2672,63	37,83%
3.	Powierzchnia zieleni (fizycznie)	4619,63	65,41%
3.1.	- w tym pow. zieleni na gruncie (fizycznie)	3252,13	46,04%
3.3	- w tym pow. zieleni ekoraster (miejsca parkingowe, drogi wewnętrzne, drogi ppoż.)	1367,50	19,36%
4.	Razem powierzchnia terenu opracowania (działka nr 335/2, województwo dolnośląskie, powiat m. Legnica, jednostka ewidencyjna 026201_1, obręb Kartuzy)	7063	100,00%
5.	Powierzchnia całkowita (Pc)	6829,41	
6.	Powierzchnia całkowita (Pc) dla kond. nadz.	6829,41	
7.	Powierzchnia całkowita (Pc) dla kond. podz.	0	
8.	Intensywność zabudowy dla kond. nadz.	0,97	
9.	Powierzchnia biologicznie czynna	3927,48	55,61%
9.1.	- w tym pow. zieleni na gruncie (fizycznie)	3243,73	45,93%
9.2.	- w tym pow. zieleni na garażach podziemnych	0	00,00%
9.3.	- w tym pow. zieleni urządzone jako ekoraster (50%)	683,75	9,68%
10.	PUM+PUU	4644	
11.	PUM	4644	
12.	PUU	0	
13.	Liczba mieszkań	108	
14.	Średnia powierzchnia mieszkania	43	
15.	Wymagana liczba miejsc parkingowych dla mieszkań	108	
16.	Wymagana liczba miejsc parkingowych dla usług	0	
17.	Liczba miejsc parkingowych na terenie	108	
18.	Liczba miejsc parkingowych w garażu podziemnym	0	

2.2. BILANS MIEJSC PARKINGOWYCH NA TERENIE PROJEKTOWANEJ NIERUCHOMOŚCI (DZIAŁKA NR 335/2)

L.p.		Projektowane	
1.	Liczba mieszkań [szt.]	108	
2.	Powierzchnia użytkowa usług	0	
3.	Wymagana liczba miejsc parkingowych dla mieszkań [szt.]	108	min. 1 m.p. / 1 mieszk.
4.	Projektowana liczba miejsc parkingowych dla usług [szt.]	0	-
5.	Wymagana liczba miejsc parkingowych [szt.]	108	
6.	Projektowana liczba miejsc parkingowych [szt.]	108	
6.1.	- w tym naziemne	108	
		100,00%	
6.1.1.	- w tym naziemne dla niepełnosprawnych	3	
6.2.	- w tym w wielostanowiskowych garażach podziemnych	0	
		00,00%	
6.2.1.	- w tym podziemne dla niepełnosprawnych	0	

2.3. DANE CHARAKTERYSTYCZNE O PROJEKTOWANEJ ZABUDOWIE

L.p.		
1.	Powierzchnia zabudowy (Pz) [m2]	1138,24
2.	Powierzchnia całkowita (Pc) [m2]	6829,41
2.1.	- w tym Pc – kondygnacje podziemne	0
2.2.	- w tym Pc – kond. naziemne	6829,41
3.1.	Liczba kondygnacji podziemnych	0
3.2.	Liczba kondygnacji naziemnych	6
4.	Średnioważona liczba kondygnacji	6
5.	Liczba sekcji budynku (tzw. „klatek”)	2
6.	Liczba dźwigów osobowych w budynku	2
7.	Powierzchnia użytkowa (PUM+PUU+PKL)	4644,00
7.1.	- w tym Pu mieszkań (PUM)	4644,00
7.2.	- w tym Pu usług (PUU)	0
7.3.	- w tym Pu komórek lokatorskich	0
8.	Liczba mieszkań	108
9.	Powierzchnia mieszkania średniego	43
10.1.	Wskaźnik wyk. Powierzchni PUM+PUU/Pc	0,68
10.2.	Wskaźnik wyk. Powierzchni PUM+PUU/Pcn	0,68
11.	Liczba węzłów ciepłych	1
12.	Liczba śmietników wbudowanych	0
613.	Liczba wiat śmietnikowych	2
14.	Wysokość	19,00
15.	Kubatura naziemna brutto [m3]	21626,56

2.4. DANE DOTYCZĄCE INWESTYCJI ZWIĄZANE Z ZASTOSOWANIEM USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018R O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

L.p.		
1.	Planowana liczba mieszkańców (PUM/28 m2) [osoby]	166
2.	Minimalna powierzchnia urządzonych terenów wypoczynkowych oraz rekreacji lub sportu w odległości nie większej niż 1500m [m2]	664
3.	Powierzchnia boisk sportowych przy Szkole Podstawowej nr 7 (odległość wzdłuż ciągów komunikacyjnych od terenu inwestycji – 400m) [m]	4500

3. ZESTAWIENIE STRUKTURY I POWIERZCHNI MIESZKAŃ

Kategoria mieszkań	Liczba mieszkań ców bez spania w Pok. Dziennym	Liczba mieszkań ców ze spaniem w Pok. Dziennym	Powierzchnia mieszkań a min.-max. EDYCJA RĘCZNA	Średnia powierzchnia mieszkań a EDYCJA RĘCZNA	Liczba mieszkań EDYCJA RĘCZNA	Udział % mieszkań wg ich liczby	Powierzchnia	Udział % mieszkań wg ich liczby bez spania w Pok. Dziennym	Udział % mieszkań wg ich liczby ze spaniem w Pok. Dziennym	Powierzchnia
	os.	os.	m2	m2	szt.	%	m2	os.	os.	m2
D+WK	1	1	26-30	30	12	11,1%	360	11,1%	11,1%	
D+K			30-34	32	0	0,0%	0			
D+AK+1S	2	2	36-40	37	46	42,6%	1702	68,5%	42,6%	
D+K+1S			44-52	46	28	25,9%	1288			
D+AK+2S	3	3	51-59	55	10	9,3%	550	20,4%	35,2%	
D+K+2S				57-68	62	12	11,1%			744
D+AK+3S	4	4	65-73	68	0	0,0%	0	0,0%	11,1%	
D+K+3S				68-78	72	0	0,0%			0
D+AK+4S	5	5		0	0	0,0%	0	0,0%	0,0%	
D+K+4S					0	0	0,0%			0
Razem				43	108	100,0%	4644			
					108					
	37,0%	Udział mieszkań z K (z możliwością AK)								
	63,0%	Udział mieszkań z AK								

4. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

4.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

- 1) Teren inwestycji stanowi działka nr 335/2 o powierzchni 7063 m².
- 2) Teren działki nr 335/2 obręb Kartuzy, w Legnicy kwalifikuje się jako przydatny do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w trybie art. 5 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
- 3) Działka nr 335/2 posiada dostęp do dróg publicznych - ul. Wrocławskiej i ul. Brackiej. Każdy z nich jest odpowiedni, ze względu na rodzaj i wielkość inwestycji oraz charakter ruchu jaki będzie generować
- 4) Lokalizacja i parametry zjazdów publicznych będą ustalone przez projektanta w projekcie budowlanym zgodnie z decyzją zarządcy drogi wyrażającą zgodę na ustalenie jego lokalizacji.
- 5) Teren inwestycji jest zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, inwestycja otrzymała pozwolenie wodnoprawne na realizację. Koncepcja zagospodarowania zakłada dostosowanie się do wytycznych zawartych w pozwoleniu (decyzja nr 164/2021), w tym m.in.: makroniwelację i podniesienie poziomu terenu do wymaganego poziomu oraz zakłada aby jak największa część powierzchni działki miała nawierzchnię przenikalną (niezabudowaną, nieutwardzoną lub ażurową)
- 6) Budowa zjazdów publicznych z ul. Brackiej i z ul. Wrocławskiej nastąpi w oparciu o projekty odrębne – stosownie do wydanych decyzji zarządcy drogi o ich ustaleniu wraz z warunkami technicznymi ich budowy, i będzie objęta osobnymi zgłoszeniami zamiaru wykonania robót budowlanych lub wnioskami o udzielenie pozwolenia na budowę.
- 7) Zakłada się rozbiórkę wszystkich istniejących na terenie budynków i budowli.
- 8) Zakłada się realizację inwestycji w jednym etapie

4.2. ZAGOSPODAROWANIE TERENU PROJEKTOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

- 1) Projektuje się jeden budynek w układzie korytarzowym z dwoma klatkami schodowymi
- 2) Drogę wewnętrzną z miejscami parkingowymi lokalizuje się w obrębie nieruchomości z zapewnieniem segregacji ruchu kołowego i pieszego.
- 3) Projektowaną zabudowę zlokalizowano na działce w sposób umożliwiający uzyskanie jak największej liczby mieszkań oraz możliwie dużej liczby miejsc parkingowych z zachowaniem ich minimalnej odległości od okien.
- 4) Projektowany budynek usytuowano w sposób zapewniający zarówno dla zabudowy projektowanej, jak i istniejącej, zgodnie z § 60 ust. 2 min. rozp. ws war. techn. 3 godziny nasłonecznienia co najmniej jednego pokoju w mieszkaniu.

- 5) Projektowany budynek usytuowano w sposób zapewniający brak przesłaniania zarówno dla zabudowy projektowanej, jak i istniejącej, zgodnie z § 13 tego samego rozporządzenia. Warunek ten został spełniony przede wszystkim poprzez zapewnienie wzajemnej odległości między budynkami większej niż wysokość przesłaniania przy uwzględnieniu kształtu połaci dachowych, gzymsów i różnic wysokości względnej terenu.
- 6) Teren inwestycji zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego – ze względu na charakter lokalizacji (centrum miasta, zwarta zabudowa wielorodzinna i usługowa) projektuje się podniesienie poziomu terenu działki do poziomu ok. 119 m npm (przybliżony poziom ulic Wrocławskiej i Brackiej oraz działek sąsiednich) przy czym poziom terenu przy budynku 120 m npm tak by wysokość budynku nie przekroczyła maksymalnej dopuszczalnej wartości (20 m)
- 7) Zakłada się lokalizację i bilansowanie miejsc parkingowych (wg przyjętego wskaźnika 1 m.p./1 mieszkanie) na terenie projektowanej nieruchomości. Aby nawierzchnie przeznaczone na miejsca postojowe mogły pełnić funkcje retencyjną (przenikanie wody opadowej do gruntu) będą one wykończone tzw. ekorastrem
- 8) Przy budynku projektuje się drogę wewnętrzną, chodniki piesze, schody.
- 9) Urządzenie terenu wolnego od zabudowy zielenią niską, średnio-wysoką i wysoką, elementami małej architektury (altana na odpady i gospodarcza, murki i elementy ogrodowe itp.). Miejsca postojowe - ekoraster
- 10) Zieleni na działce do adaptacji w nowym zagospodarowaniu lub, w przypadku kolizji, do usunięcia (wycinki).
- 11) Projektuje się urządzenie terenu wolnego od zabudowy i od utwardzenia jako biologicznie czynny.
- 12) Projektuje się budowę infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu opracowania: przyłącza i instalacje zewnętrzne: wodociągowe, gazowe/lub ciepłownicze, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz ewentualnie odpowiednio do warunków technicznych dostawców mediów: stacji transformatorowej, zbiornika retencyjnego kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych.

5. ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNE

5.1. OPIS PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- 1) Projektuje się jeden budynek w układzie korytarzowym z dwoma kłatkami schodowymi
- 2) Ze względu na lokalizację na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego oraz zgodnie z wytycznymi pozwolenia wodnoprawnego, poziom pierwszej kondygnacji mieszkalnej zakłada się na rzędnej 121,0 m npm czyli ok. 1,0 m ponad poziomem terenu przy budynku oraz ok. 2 m ponad poziomem terenu projektowanego (urządzonego) na działce (119m npm).
- 3) Budynek nie będzie podpiwniczony.
- 4) Projektowana liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 6 kondygnacji
- 5) Projektowana wysokość zabudowy budynków maksymalnie 20 m.
- 6) Budynek będzie wyposażony w dźwigi osobowe.
- 7) Projektuje się dach płaski (stropodach).
- 8) Projektuje się 108 mieszkań o średniej powierzchni ok. 43,00 m².
- 9) W budynku nie projektuje się usług

6. PRZYSTOSOWANIE BUDYNKU DLA POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Dostęp do lokali mieszkalnych jest zapewniony przez wejścia do klatek schodowych – przy wykorzystaniu dźwigu osobowego z kabiną posiadającą przystanki na poziomie wejścia do budynku oraz na wszystkich pozostałych kondygnacjach użytkowych. W budynku zapewniono wymagane szerokości przejść, powierzchni ruchu dla osób niepełnosprawnych.

7. KONSTRUKCJA BUDYNKU

7.1. UKŁAD KONSTRUKCYJNY BUDYNKU

Układ konstrukcyjny budynków mieszany. Stateczność przestrzenna zapewniona przez ściany konstrukcyjne.

- Ławy fundamentowe żelbetowe monolityczne;
- Ściany fundamentowe żelbetowe monolityczne;
- Ściany kondygnacji nadziemnych żelbetowe monolityczne, żelbetowe prefabrykowane, murowane lub mieszane;
- Podciągi żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane;

- Schody żelbetowe monolityczne płytowe lub prefabrykowane;
- Stropy żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane;
- Balkony żelbetowe monolityczne wspornikowe lub prefabrykowane;
- Stropodach żelbetowy monolityczny lub prefabrykowany, płaski niewentylowany, pokrycie z papy;
- Dylatacja wykonana jako dwie ściany obok siebie stojące na wspólnym fundamencie;
- Dobrane gabaryty elementów konstrukcyjnych spełniają wymogi minimalnych przekrojów dla poszczególnych klas odporności pożarowej oraz ze względu na korozję.
- Ze względu na lokalizację na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego należy uwzględnić wytyczne pozwolenia wodnoprawnego dotyczące dodatkowych obciążeń konstrukcji podczas powodzi.

8. INSTALACJE WEWNĘTRZNE

8.1. RODZAJE PROJEKTOWANYCH INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH W BUDYNKU

Projektuje się wyposażenie budynku w następujące instalacje:

- instalacja wewnętrzna wody zimnej i ciepłej użytkowej z cyrkulacją,
- instalacja wewnętrzna kanalizacji sanitarnej,
- instalacja wewnętrzna kanalizacji deszczowej,
- instalacja wewnętrzna gazowa wraz z kotłownią, kotłownia zlokalizowana na dachu budynku/lub węzła cieplnego zlokalizowanego na parterze
- instalacja wewnętrzna elektryczna
- instalacja wewnętrzna teletechniczna
- instalacja wewnętrzna wentylacji wywiewnej pomieszczeń w lokalach mieszkalnych,
- instalacja wewnętrzna wentylacji pomieszczeń technicznych.
- Szczegóły techniczne dotyczące instalacji zawarte w projektach branżowych poszczególnych instalacji.

Ze względu na lokalizację na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego należy uwzględnić wytyczne pozwolenia wodnoprawnego dotyczące przyłączy instalacyjnych oraz przejść instalacji przez ściany i stropy (zabezpieczenie przed przedostawaniem się wód powodziowych do wnętrza projektowanego budynku)

Jako podstawowe źródło ogrzewania budynku przewiduje się węzeł ciepłowniczy zasilany z sieci ciepłowniczej, alternatywnie w przypadku uzyskania warunków technicznych z Polskiej Spółki Gazownictwa, źródłem ogrzewania będzie kotłownia zasilana gazem ziemnym

8.2. DŹWIGI OSOBOWE

Budynek będzie wyposażony w 2 dźwigi osobowe.

9. ZABEZPIECZENIE PRZECIWOŻAROWE BUDYNKU

Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący o 6 kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczony. Budynek ze względu na liczbę kondygnacji zalicza się do budynków średniowysokich „SW”, a ze względu na przeznaczenie i sposób użytkowania do budynków jako charakteryzowanych kategorią zagrożenia ludzi ZLIV. Wymagana klasa odporności pożarowej budynku dla jego części nadziemnej (mieszkania)–„C”. Wszystkie elementy konstrukcyjne budynku wykonane z materiałów nierozprzestrzeniających ognia (NRO). Projektowane klasy odporności ogniowej poszczególnych elementów budynku są nie mniejsze od dopuszczalnych.

Zapewniono prawidłowe odległości między projektowanym budynkiem a budynkami istniejącymi na sąsiednich działkach i innymi elementami zagospodarowania terenu. Przy projektowanym budynku zaprojektowano wymaganą drogę pożarową wzdłuż dłuższego boku budynku. Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości min. 20 dm³/s będą zapewniać hydranty przeciwpożarowe zlokalizowane na istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

Projektował:
Dr inż. arch.. Wojciech Kocki
upr. bud. w spec. architektonicznej b.o.
nr 239/LBOKK/2018

Opracował:
mgr inż. arch.. Tadeusz Radłowski

