

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA ZESPOŁU
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
WIEŁORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU GARAŻU WIEŁOPOZIOMOWEGO.**

dz. nr ew. 1/8; obręb 3-05; 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

TOM I

CZĘŚĆ OPISOWA, UJĘCIA PRZESTRZENNE, ZAGOSPODAROWANIE

INWESTOR:

**Modlin Lazaret Sp. z o.o.
Ul. Ułańska 5, 60-748 Poznań**

JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA:

**MJ Architekci Michał Jania
ul. Bociana 6, piętro XV, 31-231 Kraków**

PROJEKTANT:

dr inż. arch. Michał Jania UPR. NR: MPOIA/004/2024; MP-2883

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Kamil Wysakowski

mgr inż. arch. Karina Kozik

KRAKÓW, LUTY 2025

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

Strona tytułowa	str.1
Spis zawartości opracowania	str.2

Załączniki	str.3-6
Oświadczenie projektanta	str.3
Stwierdzenie przygotowania zawodowego projektanta	str.4-6

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – TOM I - część opisowa	str.7-10
1.Charakter zabudowy miejscowości i okolicy.	str.7-8
2.Określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu	str.8
3.Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej	str.9-10
4.Uzbrojenie terenu oraz drogi publiczne i wewnętrzne	str.11
5.Etapy realizacji inwestycji	str.11-12
6.Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi	str.12-13

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu zabudowy mieszkaniowej w Nowym Dworze Mazowieckim składającego się z czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku garażu wielopoziomowego – **TOM I - cz. graficzna:**

1. Ujęcia przestrzenne – wizualizacje kompleksu z lotu drona	str. 14-20
2. Projekt zagospodarowania terenu	str. 21

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art.20 ust.4 – Prawa budowlanego
(Dz. Nr 243 z 2010r. poz. 1623 z późniejszymi zmianami) :
oświadczam jako projektant, że koncepcję urbanistyczno-architektoniczną
**ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W NOWYM DWORZE
MAZOWIECKIM SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z CZTERECH BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU GARAŻU
WIELOPOZIOMOWEGO;**

dz. nr ew. 1/8; obręb 3-05; 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

.....
Projektant

dr inż. arch. Michał Jania

nr upr. zawodowych: MPOIA/004/2024;

nr izby: MP-2883



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: OKK/UP/B/016/24/MP

Kraków, dnia 08.06.2024 r.

DECYZJA nr MPOIA/004/2024

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 oraz art. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz.U. z 23 marca 2023 r., poz. 551) w związku z art. 12, art. 13, art. 14 ust. 1 pkt 1 oraz art. 14 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 14 maja 2024 r. poz. 725) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 15 kwietnia 2024 r., poz. 572), po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego na wniosek z dnia 29 lutego 2024 r.,

stwierdza się, że:

Pan dr inż. arch. Michał Tadeusz Jania
urodzony w dniu 9 października 1990. r., w Krakowie
posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i odbył wymaganą praktykę zawodową
oraz po uzyskaniu pozytywnego wyniku egzaminu otrzymuje:

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ**

Niniejsze uprawnienia upoważniają do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie obejmującej projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych oraz sprawowania nadzoru autorskiego jak i sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Na podstawie art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 15 kwietnia 2024 r., poz. 572) odstępuje się od uzasadnienia decyzji jako uwzględniającej w całości żądanie strony.

Zgodnie z art. 127 § 1a KPA decyzja wydana w pierwszej instancji, od której uzasadnienia organ odstąpił z powodu uwzględnienia w całości żądania strony, jest ostateczna i prawomocna.





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

B.S.

dr inż. arch. Bogdan Siedlecki, prof. PK, Przewodniczący OKK

mgr inż. arch. Andrzej Rymarczyk, V-ce Przewodniczący OKK

mgr inż. arch. Jacek Węclawowicz, Sekretarz OKK

dr inż. arch. Krzysztof Barnaś, Członek OKK

mgr inż. arch. Stanisław Nesterski, Członek OKK

mgr inż. arch. Jan Skopiński, Członek OKK

mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz, Członek OKK

mgr inż. arch. Artur Trzepla, Członek OKK

dr hab inż. arch. Mariusz Twardowski, prof. PK, Członek OKK

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: dr inż. arch. Michał Tadeusz Jania;
2. Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP;
3. a/a.



Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

dr inż. arch. MICHAŁ TADEUSZ JANIA

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MPOIA/004/2024**, jest wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MP-2883**.

Członek czynny od: 01-08-2024 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 03-10-2024 r. Kraków.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2025 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Grzegorz Lechowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MP-2883-FYBA-2386-3215-58Y7

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 Okręgową Izbą Architektów RP.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – CZĘŚĆ OPISOWA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz budynku garażu wielopoziomowego w Nowym Dworze Mazowieckim na działce nr ew. 1/8; obręb 3-05; 05-100.

1. Charakter zabudowy miejscowości i okolicy.

Branża deweloperska ma za sobą kolejny dobry rok w historii działalności tego sektora w Polsce. Największym rynkiem mieszkaniowym jest Warszawa. Stolica Polski jest biznesowym, akademickim i kulturalnym centrum kraju, liczącym ponad 1,7 mln mieszkańców a jako tzw. aglomeracja warszawska ponad 2 mln. **Stale rosnącym powodzeniem cieszą się mieszkania w miastach bezpośrednio sąsiadujących z Warszawą – wchodzących w skład aglomeracji warszawskiej.** Ceny mieszkań w tych lokalizacjach są porównywalne do cen mieszkań w peryferyjnych dzielnicach Warszawy, zaś dojazd do centrum stolicy z „miast satelitarnych” jest bardzo często dużo wygodniejszy niż z tych peryferyjnych dzielnic. **Do takich miast należy nowy Dwór Mazowiecki.**

Nowy Dwór Mazowiecki jest dynamicznie rozwijającym się podwarszawskim miastem, siedzibą powiatu, opoconym przy ujściu Narwi do Wisły, połączonym z Warszawą szybką Koleją Miejską (ponad 100 połączeń na dobę). Część pociągów kursuje przez położony na obrzeżach Śródmieścia Dworzec Gdański (dogodna przesiadka na metro), a część przez Dworzec Centralny. Połączenia obsługiwane są w 100% nowym taborem – nowoczesnymi składami typu ELF oraz piętrowymi składami wagonowymi firmy Bombardier. Wszystkie posiadają pełen monitoring, klimatyzację i wiele innych udogodnień dla pasażerów. Ze względu na szybkość i częstotliwość połączenia linia ta spełnia parametry nadziemnego metra – umożliwia dojazd do Centrum Stolicy w czasie ok. 30 minut.

Miasto nie jest klasyczną sypialnią stolicy ale ważnym ośrodkiem przemysłowym i usługowym zwłaszcza dla pobliskich terenów lotniskowych. Posiada rozwinięty przemysł chemiczny, lekki, spożywczy, elektro-maszynowy, drzewny; wytwórnie artykułów szkolno-biurowych, opakowań, materiałów budowlanych, sprzętu wędkarskiego, zakłady poligraficzne; składy, hurtownie i agencje celne. Na terenie miasta działają między innymi takie fabryki jak: Reckitt Benckister, Pollena Aroma, Alpla czy EcoWipes EWS.

Nowy Dwór Mazowiecki to także unikalny na skale światową zabytek fortyfikacyjny – Twierdza Modlin – położony w części Nowego Dworu zwanej Osiedle Modlin. Cytadela Twierdzy Modlin jest najdłuższym budynkiem Europy i drugim pod względem długości

na świecie (2250m). Zabytek ten przyciąga coraz więcej turystów i to nie tylko z Polski. Nowy Dwór to także a może przede wszystkim przepiękne miejsce na Mazowszu – z wyjątkowym położeniem w niezwykle pięknej scenerii lasów w widłach rzek Wisły i Narwi. Od lipca 2012 roku w północnej części miasta funkcjonuje lotnisko Warszawa//Modlin, które obsługuje regularnie pasażerskie loty międzynarodowe i krajowe. Wszystko to sprawia, że miasto liczące dzisiaj ok.30 tys mieszkańców ma wielkie szanse na rozwój i stanie się jednym z najważniejszych elementów aglomeracji warszawskiej. Wszystko wskazuje więc, że zapotrzebowanie na nowe mieszkania w Nowym Dworze Mazowieckim, choć i tak duże jak na wielkość tego miasta, będzie w najbliższych latach wzrastać, podobnie jak ich ceny.

2. Określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na teren wskazany jako obszar inwestycji składa się jedna działka (nr ew: 1/8) zlokalizowana zgodnie z MPZP miasta Nowy Dwór Mazowiecki w obrębie 3-05.

W odniesieniu do MPZP:

Budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynek garażu wielostanowiskowego projektowane są na fragmentach obszarów oznaczonych w MPZP jako 9.50 MN czyli tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KD – tereny przeznaczona na drogi kalsy dojazdowej oraz 9.54 ZP czyli tereny zieleni parkowej.

W odniesieniu do studium rozwoju:

Budynki projektowane są na obszarze zakwalifikowanym w studium jako zabudowa mieszkaniowa intensywna.

Planowana inwestycja mieszkaniowa procedowana na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku, z późniejszymi nowelizacjami, o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących [*Dz.U. 2018 poz. 1496 z późn. zm.: Dz.U.2024.195 t.j.]* **nie musi być zbieżna z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego** (w myśl przepisów przejściowych w momencie gdy na terenie gminy „nie wszedł w życie plan ogólny”) **powinna być zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.**

3. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej mieszkaniowej.

Założono utworzenie nowego zespołu mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej o czytelnym i spójnym układzie przestrzeni publicznych, półpublicznych, półprywatnych i prywatnych.

W aspekcie urbanistycznym wyróżnić można układ zabudowy „kwaterowej” konstituowanej przez 4 budynki mieszkalne wielorodzinne, które w aspekcie przestrzennym – po przedłużeniu ich krawędzi elewacji zewnętrznych tworzą formę „prostokąta”.

Mimo bycia osobnymi budynkami, poprzez swój układ wyodrębniają one przestrzeń dzielącą ją na strefy: publiczną – „na zewnątrz” kompleksu oraz bardziej kameralną „pół-publiczną” i „pół-prywatną” – wewnątrz kwartału. W sercu kompleksu usytuowano zielony dziedziniec otoczony pół-prywatnymi ogródkami mieszkań na parterze wraz z przecinającymi go utwardzeniami dla spokojnego ruchu pieszego. Skala obiektów (4-max 5 kondygnacji nadziemnych) jak i ich usytuowanie przebiegające w sposób nie zmieniający istotnie naturalnego – istniejącego ukształtowania terenu, wraz z poszanowaniem w dużym stopniu istniejącego drzewostanu oraz planowanymi nowymi nasadzeniami zieleni nadają założeniu kameralnego charakteru dostosowanego do skali człowieka. Dojazd do planowanej inwestycji przewiduje się zapewnić z ulicy Tytusa Chałubińskiego (od strony wschodniej) – zapewniając połączenie z garażem wielokondygnacyjnym a także umożliwiając wjazd do serca kompleksu oraz z drogi wewnętrznej od strony południowej – zapewniając połączenie komunikacyjne dla garaży podziemnych.

Założenia i realizacja formy urbanistycznej:

- Wrażenie zabudowy nawiązującej w formie do układu kwaterowego.
- Skala, odległości między budynkami oraz wysokość zabudowy o proporcjach, nieprzytłaczających względem skali odczuwanej przez człowieka.
- Wielkość zabudowy jest optymalna pod względem proporcji, funkcji, nasłonecznienia i przesłaniania.
- Strofowanie przestrzeni planowanej zabudowy w naturalny sposób sprzyja kształtowaniu wspólnej tożsamości oraz powstawaniu naturalnych więzi międzysąsiedzkich. Wyodrębniono:
 - strefę publiczną – ulicę Tytusa Chałubińskiego,
 - strefę pół-publiczną – zielony dziedziniec,
 - strefę pół-prywatną – klatki schodowe, zielone ogródki w parterach,
 - strefę prywatną – poszczególne mieszkania.

Założenia i realizacja formy architektonicznej zabudowy mieszkaniowej:

- Forma architektoniczna nowych budynków wielorodzinnych nawiązująca gabarytami do współczesnej architektury mieszkaniowej wielorodzinnej w Nowym Dworze Mazowieckim.
- Dominujący ciemny koloryt elewacji: cegła klinkierowa lub elastolith o strukturze i wyrazie Klinkieru naturalnego o wyrazie naturalnie wypalanej cegły czerwonej (podobnej w odbiorze do tej zastosowanej w budynkach historycznych tworzących pobliską Redutę Napoleona lub kompleks Twierdzy Modlin), uzupełniony poprzez tynk barwiony w masie o zacieranej strukturze, o barwie naturalnej szarości i beli, w 2 różnych odcieniach.
- Tektonika elewacji: regularność, powtarzalność, rytmiczność i masywność, dające poczucie trwałości oraz solidności. Równowaga elementów horyzontalnych i wertykalnych tworzących harmonijną całość.
- Elewacje o współczesnym charakterze z nawiązaniem materiałowym do form historycznych, kształtowane z zastosowaniem form szlachetnego detalu architektonicznego, w ramach dostępnego budżetu.
- Loggie z metalowymi balustradami ażurowymi od strony zewnętrznej oraz pełnymi przepierzeniami między międzylokalowymi loggiami i tarasami umiejscowionymi na wspólnej płycie.

Ponadto w północnej części działki 1/8 jako część inwestycji mieszkaniowej przewiduje się lokalizację 3 kondygnacyjnego budynku garażu – parkingu wielopoziomowego otwartego: Forma architektoniczna budynku parkingu wielokondygnacyjnego jest zwarta, o gabarytach niskiego prostopadłościanu. Parking funkcjonalnie podzielony jest wzdłuż dłuższej osi budynku na „półpiętra” połączone rampami, toteż celem optycznego ujednolicenia poziomów i kubatury budynku wprowadzono na elewacji (począwszy od poziomu drugiej kondygnacji po dach) ciągłe, pionowe, ażurowe lamele aluminiowe barwione na odcień zieleni – harmonizującej z istniejącym oraz projektowanym drzewostanem. Tak uformowany ażurowy zielony prostopadłościan „lewituje” nad ciemno-szarą bazą (utworzoną na poziomie parteru i pierwszego półpiętra w formie ściany pełnej o wysokości skoordynowanej z sąsiadującym ogrodzeniem pełnym) mając na celu nadanie budynkowi smukłego charakteru i lekkości w założeniu w jak największym stopniu starając się uczynić go obiektem „drugoplanowym” wtopionym w otoczenie.

4. Uzbrojenie terenu oraz drogi publiczne i wewnętrzne.

W projektowanych budynkach wielorodzinnych oraz budynku garażu wielostanowiskowego planuje się zapewnić obsługę mediów i uzbrojenie terenu zgodnie z załącznikiem graficznym przedstawiającym proponowane trasy instalacji/sieci dołączonym do opracowania tj. zapewnić:

- +przyłącze wodociągowe - z miejskiej sieci wodociągowej
- +przyłącze kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej
- +zapotrzebowanie w energię elektryczną – pokryte z miejskiej sieci energetycznej
- +zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.

5. Etapy realizacji inwestycji.

Planowana inwestycja przewidziana jest do realizacji w 4 etapach:

- Etap 1 obejmuje: budynek garażu wielopoziomowego (wypełnia zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla bud. B oraz fragmentarycznie dla bud. A, C, D) oraz budynek mieszkalny wielorodzinny B. W tym etapie należy w pierwszej kolejności dokonać przebudowy istniejących (użytkowanych) sieci w taki sposób, aby nie kolidowały z elementami zagospodarowania docelowego układu zagospodarowania inwestycji. Nieczynne sieci elementy uzbrojenia terenu nie pozostające w użytkowaniu należy na tym etapie usunąć. Na początku prac należy zabezpieczyć teren i uporządkować bądź jeżeli to konieczne - usunąć kolidujący z docelowymi elementami zagospodarowania terenu: istniejący drzewostan, zieleń średniowysoką. Po wykonaniu powyższych prac przygotowawczych winno się przystąpić do realizacji obiektów kubaturowych: budynku garażu wielostanowiskowego oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną obsługującą ww. budynki (realizacja odpowiednich przyłączy i instalacji w terenie), wykonanie utwardzeń pełniących funkcję dojścia i dojazdu do budynków – dla budynku „B” – konieczne jest (na tym etapie) jedynie utwardzenie po stronie północnej budynku. Ponadto aby umożliwić prawidłowe funkcjonowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego niezbędnym jest wzniesienie wiaty śmietnikowej w wschodniej części działki (przy ul. Tytusa Chałubińskiego) [obsługującej również budynek „C”, wiaty rowerowej między budynkami „B” a garażem wielopoziomowym – w części centralnej, oraz urządzenie placu zabaw dla dzieci w północno-zachodniej części działki [obsługujący wszystkie budynki mieszkalne].

Dla celów obsługi komunikacyjnej inwestycji i uzyskania samodzielności ww. etapu koniecznym jest wykonanie przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie etapu I - zjazdu zwykłego z ulicy Tytusa Chałubińskiego.

- Etap 2 obejmuje: budynek mieszkalny wielorodzinny „C” wraz z infrastrukturą techniczną: przyłączami, instalacjami w terenie, zbiornikiem PPOŻ. W zakresie dojścia i dojazdu – należy wykonać niezbędne utwardzenie prowadzące do wejścia głównego budynku C, jak również dla celów zapewnienia drogi pożarowej koniecznym będzie wykonanie dojazdu w części centralnej (na północ od budynku „D”) oraz zachodniej (na wschód od wejścia głównego do budynku „A”) – zapewniając jednostkom straży pożarnej swobodny sposób manewrowania i przejeżdżność po wewnętrznym układzie drogowym. Należy również wykonać utwardzenie pełniące funkcję: zjazdu (połączenia komunikacyjnego) z drogą wewnętrzną od strony południowo-zachodniej i na dalszym odcinku łączącą zjazd z wjazdem do garażu podziemnego budynku „C”.

- Etap 3 obejmuje: budynek mieszkalny wielorodzinny „A” wraz z infrastrukturą techniczną: przyłączami, instalacjami w terenie. W zakresie dojścia i dojazdu – należy wykonać

niezbędne utwardzenie prowadzące od części centralnej do wejścia głównego budynku A. Należy również zrealizować wiatę śmietnikową od strony południowej działki [obsługuje również bud. „D”] oraz wykonać utwardzenie pełniące funkcję: zjazdu (połączenia komunikacyjnego) z drogą wewnętrzną od strony południowej i na dalszym odcinku łączącą zjazd z wjazdem do garażu podziemnego budynku „A” oraz utwardzenie pełniące funkcję dojścia – łączące drogę wewnętrzną, wiatę śmietnikową oraz utwardzenie w części centralnej (umożliwiające komunikację pieszą od wejścia głównego przy bud. „A” i „D”).

- Etap 4 obejmuje: budynek mieszkalny wielorodzinny „D” wraz z infrastrukturą techniczną: przyłączami, instalacjami w terenie. W zakresie dojścia i dojazdu – należy wykonać niezbędne utwardzenie prowadzące od części centralnej do wejścia głównego budynku D oraz wykonać utwardzenie (odnogę) łączące wjazd do garażu podziemnego w budynku „D” ze zjazdem zrealizowanym w etapie 3.

W związku z tym iż budynki wielorodzinne stanowią elementy niezależne – dopuszcza się możliwości ich realizowania etapami – zatwierdzanych w odrębnych postępowaniach administracyjnych. Należy jednak zaznaczyć, że w celu spełnienia wymaganej ilości miejsc postojowych przypadających na 1 mieszkanie, w przypadku etapowania inwestycji, w pierwszym etapie należy zrealizować budynek garażu wielopoziomowego.

6.Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi.

Projektowane budynki posiadają zwartą formę a ich kolorystyka sprowadzona jest do odcieni szarości i czerwonego odcienia cegły. W sąsiedztwie budynków stanowiących przedmiot niniejszego opracowania występuje zabudowa o zbliżonej funkcji i gabarytach.

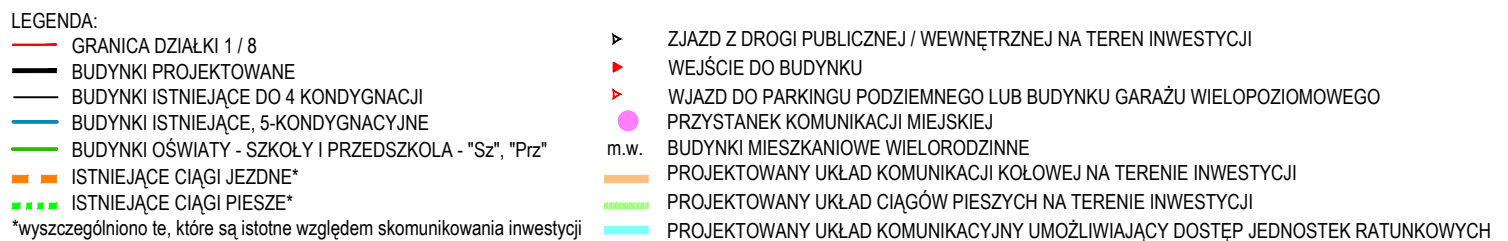
Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi to struktura przestrzenna z rozmieszczonymi elementami składowymi. Do elementów tych zaliczyć można:

- tereny związane z systemem transportowym miasta - sieć ulic, parkingi, dworce, stacje i przystanki transportu zbiorowego, węzły przesiadkowe,
- obszary mieszkalne
- tereny nauki, administracji, produkcji i biznesu,
- obszary, na których położone są centra usługowe, centra kultury, infrastruktura społeczna, cmentarze.

Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji realizowana będzie od wschodu i południa z drogi publicznej gminnej - ulicy Tytusa Chałubińskiego, przez ulice Szpitalną, do ulicy 29 Listopada.

Przystanek komunikacyjny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778) PKS przy ulicy Szpitalnej, znajduje się w odległości ok.550 m od zjazdu na teren inwestycji.

Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami sąsiednimi w kontekście istotnych obiektów infrastruktury handlowej, oświatowej, kulturalnej wraz z istniejącym układem ciągów drogowych komunikacji kołowej oraz ciągów pieszych w nawiązaniu do projektowanego układu ciągów komunikacji wewnętrznej na terenie inwestycji przedstawiono na grafice poniżej:



Widok z lotu drona od południa



Widok z lotu drona od południowego - wschodu



Widok z lotu drona od wschodu



Widok z lotu drona od północnego-wschodu



Widok z lotu drona od północy



Widok z lotu drona od północnego-zachodu



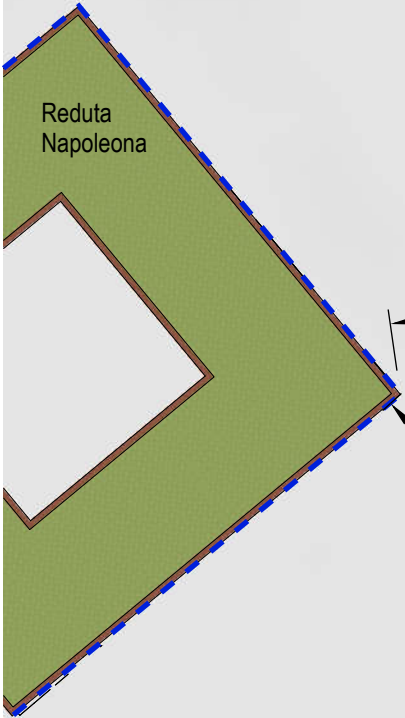
Widok z lotu drona od południowego-zachodu



Zagospodarowanie terenu | Skala 1:600

Legenda

- Granica opracowania - działka 1/8
- Powierzchnia zabudowy
- Wejście do budynku
- Wjazd do budynku
- Wjazd na działkę



BILANS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI 1/8		
POWIERZCHNIA	WARTOŚĆ	UDZIAŁ %
DZIAŁKI	16946 m ²	100%
ZABUDOWY	5695,54 m ²	33,60%
UTWARDZONA	5215,62 m ²	30,77%
BIOL. CZYNNA	6034,84 m ²	35,61%

GENERALNE DANE INWESTYCYJNE DZIAŁKI 1/8	
SUMA POW. CAŁKOWITEJ KOND.NADZIEMNYCH BUD. MIESZK.	14738,33 m ²
SUMA POW. CAŁKOWITEJ KOND.PODZIEMNYCH BUD. MIESZK.	2463,2 m ²
SUMA POW. CAŁKOWITEJ WSZYSTKICH KOND. BUD. MIESZK.	17201,53 m ²
SUMA POW. UŻYTKOWEJ KOND. NADZIEMNYCH BUD. MIESZK.	12188,76 m ²
SUMA POW. UŻYTKOWEJ KOND. PODZIEMNYCH BUD. MIESZK.	2277,55 m ²
SUMA POW. UŻYTKOWEJ WSZYSTKICH KOND.	14466,31 m ²
SUMA POW. UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ - PUM	10894,74 m²
SUMA POW. CAŁKOWITEJ BUD. GARAŻU	6347,2 m ²
SUMA POW. UŻYTKOWEJ BUD. GARAŻU	5905,84
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1,24
ŁĄCZNA ILOŚĆ MIESZKAŃ	189
WYMAGANA ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH	284
PROJEKTOWANA ILOŚĆ MIEJSC POSOTJOWYCH	289
ZAKRES WIELKOŚCI PROJEKTOWANYCH MIESZKAŃ	od 30 m ² do 115 m ²

