

I. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BDUDOWLANEGO:

„BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ”

1. Inwestor:

Coalmex S.P. Z O.O. Spółka reprezentowana przez prezesa zarządu Piotra Szajnę,
38-400 Krosno, ul. Kletówki 52/4,
NIP 684-263-78-99, REGON 181069480

2. Adres budowy:

nazwa jednostki ewidencyjnej: 186101_1, miasto Krosno
38-400 Krosno, ul. Okrzei, działki nr ewid. 67/1, 66, 78, 74, 79/2
nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: 186101_1 .0006 Krościenko Niżne
identyfikator działek: 186101_1 .0006. 67/1; 66; 78; 74; 79/2
kategoria obiektu budowlanego: XIII

II. Podstawa opracowania:

1. Zlecenie inwestora;
2. Mapa zasadnicza, mapa ewidencyjna, mapa sytuacyjno- wysokościowa, mapa do celów projektowych;
3. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538, z 2023 r. poz. 553, 803, 1688, 2029) i Uchwała ULIM, która zostanie wydana przez Radę Miasta Krosna;
4. Uchwała Nr LIX/1632/23 Rady Miasta Krosna z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna;
5. Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo Budowlane- Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967, 1506, 1597, 1681, 1688, 1762, 1890, 1963, 2029);
6. Opinia geotechniczna wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego wykonana przez firmę GeoNep Geotechnika Nepelski Chybmosz sp.j. w listopadzie 2022. Warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej- pismo znak: WK-4041/246/22 z dnia 13.12.2022 r. wydane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Krośnie;
7. Warunki techniczne przyłączenia do sieci elektroenergetycznej numer 23-FG/WP/00038 z dnia 04.01.2023r. wydane przez PGE Dystrybucja S.A.
8. Warunki techniczne przyłączenia do sieci gazowej znak W600/0000157239/00001/2022/00000 z dnia 18.01.2023r. wydane przez PSG;
9. Zezwolenie na przebudowę istniejącego zjazdu indywidualnego na zjazd publiczny pismo znak D.7230.1.90.2022.U z dnia 14.12.2022r. wydane przez Prezydenta Miasta Krosna;
10. Zezwolenie na budowę nowego zjazdu publicznego pismo znak. D.7230.1.89.2022.L z dnia 13.12.2022r. wydane przez Prezydenta Miasta Krosna;
11. Analiza techniczna dotycząca możliwości wprowadzenia wód opadowo- roztopowych z projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. 67/1, 66, 78, 74 obręb Krościenko Niżne do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na ul. Okrzei w Krośnie;

III. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1. Podstawa władania terenem:

Działki oznaczone w operacie ewidencji gruntów numerami 67/1, 66, 78, 79/2 na podstawie Umowy- Zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane są przekazane w dysponowanie spółce Coalmex Sp. z o.o.- zwanej dalej „Inwestorem” przez ich właściciela: Panią Ewę Szmyd, zwaną w treści umowy „Właścicielem”. Teren objęty planowaną inwestycją mieści się w całości na działkach nr ewid. 67/1, 66, 78, 79/2. Działka nr ewid 74 jest własnością Skarbu Państwa w zarządzie Prezydenta Miasta Krosna i zgodnie z pismem Prezydenta Miasta Krosna znak G.6853.2.2.1.2023.W, z dnia 09.01.2023r. została wyrażona zgoda na wejście w teren przedmiotowej działki oraz na przeprowadzenie niezbędnych prac budowlanych.

2. Zabudowa:

W obszarze objętym niniejszym wnioskiem o wydanie decyzji ULIM w chwili obecnej brak jest zabudowy-obszar lokalizacji planowanej inwestycji jest niezabudowany;

3. Zieleń:

Obszar objęty wnioskiem posiada bardzo zróżnicowane i nierównomierne ukształtowanie terenu, czego wynikiem jest rozwój nieuporządkowanej zieleni, głównie w postaci niekontrolowanych zakrzaczeń, ekspansywny szczególnie w partiach działki o trudnym dostępie i położeniu (np wgłębienia, parowy), co skutkuje niekontrolowanym rozrostem wszelkiego rodzaju chwastów, zakrzaczeń i darni. Teren nie jest użytkowany rolniczo. Przed rozpoczęciem inwestycji teren zostanie uporządkowany, wycięte zostaną wszystkie niekontrolowane rosnące samosiejki krzewów i bluszczów. W zamian przewiduje się nasadzenia wyższe jakościowo w miejscu przewidzianym pod przyszłe użytkowanie, jako teren rekreacyjny- zielony oraz jako zacienienie terenu placu zabaw. Liczba samosiejek drzew przewidzianych do usunięcia wynosi: 10. Liczba drzew przewidzianych do nasadzenia wynosi 22 (będą to np; brzoza, klon, lipa, jodła rodzima, sosna).

4. Uzbrojenie terenu:

Teren inwestycji jest uzbrojony. Elementy infrastruktury technicznej znajdujące się w obrębie terenu inwestycji oraz w jej pobliżu zostaną wykorzystane do zasilenia planowanej inwestycji w następujące media;

- sieć wodociągową,
- sieć kanalizacji sanitarnej;
- sieć elektryczną n/n;
- sieć gazową;
- sieć teletechniczną;

5. Urządzenia budowlane:

Na terenie inwestycji nie występują urządzenia budowlane. Teren nigdy nie był użytkowany w sposób budowlany. Teren nie jest ogrodzony. Na północ od planowanej lokalizacji budynku wielorodzinnego, na terenie objętym inwestycją znajdują się nieaktywne odwierty kopalniane, których właścicielem jest PGNiG S.A.

6. Obsługa komunikacyjna:

Dojazd na teren objęty planowaną inwestycją jest możliwy poprzez istniejący zjazd indywidualny z ulicy Okrzei.

7. Budowa geologiczna:

Na podstawie badań geologicznych wykonanych przez firmę GeoNep w listopadzie 2022r. rozpoznane warunki gruntowo-wodne w obrębie projektowanej inwestycji należy zaliczyć do złożonych ze względu na występowanie znacznych miąższości gruntów słabo nośnych (miękko-plastycznych gruntów gliniastych i pylastych oraz luźnych piasków) i wysoki poziom wody gruntowej. Biorąc pod uwagę wykonane prace, stwierdza się że przypowierzchniową warstwę tworzą humus oraz nasypy niekontrolowane o miąższości w zakresie od ok. 0,2 do 1,0 m. Bezpośrednio poniżej utworów współczesnych podłoże budują naprzemiennie grunty spoiste i niespoiste. Spoiste grunty gliniaste i pylaste występują w konsystencji od plastycznej na pograniczu miękko-plastycznej do twardo plastycznej natomiast niespoiste to piaski pylaste i średnie w stanie luźnym i bardzo luźnym. Warstwy te należy uznać za słabo nośne, nie nadające się do posadowienia. Ich spąg jest nieregularny, częściowo nachylony w kierunku wschodnim i występuje w zakresie głębokości od 3,0 do 7,0 m p.p.t. Poniżej występują grunty ilaste, będące zwietrzeliną łupka lub iłowca, w postaci glin zwięzłych i iłów z okruchami skalnymi. Grunty te znajdują się w konsystencji od plastycznej do zwartej. Wraz z głębokością grunty przechodzą w masyw iłowca lub łupka.

Posadowienie budynku powinno nastąpić za pomocą pali fundamentowych. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z dnia 25 kwietnia 2012 – Dz. U. poz. 463., projektowany obiekt z uwagi na rodzaj konstrukcji oraz warunki gruntowo-wodne złożone należy zaliczyć do II kategorii geotechnicznej.

IV. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1. Zabudowa:

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w skład której wchodzić będą następujące elementy:

- przyłącza,
- utwardzone dojścia do budynku i dojazdy, w tym naziemne miejsca postojowe,
- część rekreacyjną z zielenią urządzoną i alejkami w tym tereny wypoczynku, rekreacji lub sportu, a także z układem zbiorników retencyjnych służącym również celom rekreacyjnym oraz z miejscem na plac zabaw dla dzieci.
- garaż podziemny.

2. Rozbiórki (wyburzenia):

Brak jest obiektów kubaturowych wymagających wyburzeń i rozbiórek, przebudową zostanie objęty istniejący zjazd z ul. Okrzei oraz elementy infrastruktury technicznej (podziemnej) kolidującej z planowaną lokalizacją projektowanego budynku (tj. sieci wodociągowe oraz linie en. elektrycznej kablowej ziemnej wymagającej przebudowy);

3. Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym, budowle i obiekty małej architektury:

- a) Przyłącz wodociągowy wraz z budową hydrantu zewnętrznego;
 - b) Przyłącz kanalizacji sanitarnej;
 - c) Przebudowa sieci kablowej nN oraz budowa przyłącza en. elektrycznej nN do projektowanego budynku.
 - d) Przyłącz gazowy;
 - e) Przyłącz teletechniczny;
 - f) Przebudowa (likwidacja) sieci wodociągowej;
 - g) Przebudowa zjazdu z ul. Okrzei;
 - h) Budowa zjazdu z ul. Zagórze;
 - i) Przepust drogowy na rowie bez nazwy;
 - j) Dojazdy- układ komunikacyjny dróg dojazdowych wewnętrznych : (2 zjazdy), miejsca postojowe naziemne, chodniki, dojazd do miejsca składowania odpadów (śmietnika);
 - k) śmietnik zewnętrzny;
 - l) Pochylnia– zabezpieczenie dojazdów dla osób niepełnosprawnych;
 - m) Murki oporowe;
 - n) Ścieżki piesze, teren rekreacyjny zielony, plac zabaw;
 - o) Układ zbiorników retencyjnych służących także celom rekreacyjnym;
- W przyszłości – stacja ładowania pojazdów;

Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

ŚCIEKI SANITARNE- TAK

Odprowadzanie- do miejskiej sieci kanalizacyjnej

Oczyszczanie- nie jest wymagane

ŚCIEKI OPADOWE I ROZTOPOWE- TAK

Odprowadzenie wód opadowych odbywać się będzie za pomocą układu zbiorników retencyjnych. Maksymalny jednostkowy odpływ wód opadowych z projektowanego układu kanalizacji deszczowej równał się będzie odpływowi jednostkowemu odpowiadającemu terenom zielonym, które obecnie pokrywają teren działki. Nadmiar ilości wody zostanie magazynowany w zbiornikach retencyjnych. Odprowadzenie wody do rowu nastąpi za pomocą wylotu betonowego. Za osiągnięcie zamierzonego odpływu jednostkowego odpowiadać będzie regulator odpływu zamontowany pomiędzy wylotem a zbiornikiem retencyjnym, bądź na odpływie ze zbiornika retencyjnego. Zaprojektowany system kanalizacji deszczowej nie spowoduje zmiany obecnego stanu przepływu wód w rowie, a nawet go zmniejszy po zastosowaniu regulatora przepływu wraz z retencją.

TECHNOLOGICZNE- NIE

Układ komunikacyjny

Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd (przebudowany) z ul. Okrzei oraz poprzez projektowany zjazd z ulicy Zagórze.

Sposób dostępu do drogi publicznej

Teren wskazany we wniosku jest dostępny od strony zachodniej i wschodniej.

Od zachodu teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi publicznej, stanowiącej drogę powiatową- ul. Okrzei. Włączenie do ul. Okrzei może się odbywać za pośrednictwem istniejącego zjazdu na działkę nr ewid. 67/1, po jego przebudowie, zgodnie z technicznymi warunkami wydanymi przez zarządcę drogi.

Od wschodu teren przylega do drogi publicznej, stanowiącej drogę gminną- ul. Zagórze. Włączenie do ul. Zagórze będzie się odbywać za pośrednictwem projektowanego zjazdu na działkę, zgodnie z technicznymi warunkami wydanymi przez zarządcę drogi, bezpośrednio na działkę nr ewid. 78, a następnie ponad rowem bez nazwy urządzonym na działce nr ewid. 74, poprzez projektowany przepust przejazdowy nad tymże rowem i bezpośrednio na teren objęty lokalizacją budynku mieszkalnego wielorodzinnego (działki nr ewid. 67/1 i 66,78 i 79/2).

Układ wysokościowy

Ustalenie rzędnej poziomu zera budynku wymagało kompromisu pomiędzy istniejącym poziomem ulicy Okrzei, a rzędnymi terenu lokalizacji inwestycji, pomiędzy którymi różnica wysokości wynosi od 3,0m i rośnie w kierunku północnym. Kolejna różnica wynika z rzędnej ulicy Zagórze, w stosunku do której teren inwestycji opada zupełnie w dół. Lokalizacja inwestycji wynika z rzędnych: ulicy Okrzei- z której odbywa się dojście do budynku, i ulicy Zagórze oraz ul. Okrzei, stanowiących dojazd do terenu inwestycji i stanowi kompromis uśredniający różnice tych wysokości. W odniesieniu do zabudowań wzdłuż ulicy Okrzei projektowany budynek będzie posiadał jedną kondygnację (piwnic/ przyziemia) poniżej poziomu ulicy Okrzei i w stosunku do budynków znajdujących się po zachodniej stronie ulicy Okrzei, wysokość projektowanego budynku będzie równoważyła się z istniejącą zabudową.

Orientacyjna rzędna poziomu „zera” budynku wyniesie ok. 278,40 m n.p.m. Wskazany poziom rzędnej zera budynku może ulec zmianom, po ostatecznym określeniu sposobu fundamentowania budynku oraz doprecyzowaniu ilości kondygnacji podziemnych- garażowych. Na tym etapie rozważane są alternatywnie jedna lub dwie kondygnacje garażu podziemnego, co będzie wynikać wprost z rozwiązań technicznych sposobu fundamentowania budynku, lecz nie będzie wpływać na przyjętą ilość i wysokość kondygnacji nadziemnych.

Nawierzchnie utwardzone

Przewiduje się wykonanie nawierzchni utwardzonych o następującym układzie konstrukcyjnym:

Konstrukcja dojazdu, placu:

8 cm	- betonowa kostka brukowa
3 cm	- podsypka cementowo – piaskowa 2÷4 mm
14 cm	- warstwa podbudowy z kruszywa łamanego o ciągłym uziarnieniu 0-31,5 mm, klinowanego kłincem i miałem kamiennym, stabilizowanego mechanicznie
23 cm	- warstwa podbudowy z kruszywa naturalnego o ciągłym uziarnieniu 31,6-63 mm stabilizowanego mechanicznie

Konstrukcja chodnika:

8 cm	- betonowa kostka brukowa
3 cm	- warstwa podsypki piaskowo – cementowej 2÷4 mm
12 cm	- warstwa podbudowy z kruszywa łamanego 0-31,5 mm klinowanego kłincem kamiennym i miałem kamiennym.

Ukształtowanie terenu

W wyniku realizacji zamierzenia budowlanego istniejące ukształtowanie terenu ulegnie znaczącym przekształceniom, o zdecydowanie korzystniejszych walorach w odniesieniu do całego terenu, jak i terenów sąsiednich. Obecnie nieuporządkowany i niezagospodarowany teren zostanie przekształcony w teren w

pełni zagospodarowany i oddany do użytkowania mieszkańcom. Zostaną zapewnione wymagane dojazdy i dojścia piesze, chaotyczny teren zielony zostanie urządzony, jako teren zieleni, rekreacji oraz wypoczynku dla mieszkańców, połączony z zielonym terenem zieleni skwerowej i dachów zielonych nad projektowanym garażem podziemnym. Skarpy zostaną wyprofilowane, zabezpieczone murkami oporowymi wraz z nasadzeniami usztywniającymi zwały ziemi.

Zagospodarowanie mas ziemnych:

W ramach projektowanej inwestycji i projektowanego zagospodarowania terenu przewiduje się roboty ziemne. Powstały podczas wykopów nadmiar ziemi zostanie zagospodarowany w ramach terenu objętego inwestycją w celu wyrównania nierówności i uzyskania oczekiwanego efektu zagospodarowania terenu z eliminacją istniejących zagłębień. Ewentualny nadmiar ziemi zostanie odwieziony na wybrane i wskazane miejsce przez wykonawcę robót.

V. PARAMETRY TECHNICZNO – UŻYTKOWE

Wskaźniki powierzchniowe

Powierzchnia całkowita obszaru objętego inwestycją	9412,79 m ²	100,00%
Powierzchnia zabudowy	973,13 m ²	10,34%
Wskaźnik intensywności zabudowy obliczony odpowiednio: dla 1 kondygnacji podziemnej garażu podziemnego i dla 2 kondygnacji garażu podziemnego		~0,79 - ~0,87
Powierzchnia dojść, dojazdów, placów utwardzonych, miejsc postojowych	2195,17 m ²	23,32%
Powierzchnia biologicznie czynna	5711,76 m ²	60,68%
Powierzchnia terenów urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu	4848,51m ²	co stanowi 84,89% powierzchni terenu biologicznie czynnego
Powierzchnia cieku wodnego i zbiorników retencyjnych	532,74 m ²	5,66%

Dane techniczne budynku:

Wysokość budynku	12 m
Powierzchnia zabudowy	973,13 m ²
Powierzchnia całkowita przy 1 kondygnacjach garażu podziemnego	6 609,90 m ²
Powierzchnia całkowita przy 2 kondygnacjach garażu podziemnego	8179,70 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkalna	3 429,80 m ²
Powierzchnia użytkowa komunikacja	597,70 m ²
Powierzchnia użytkowa zaplecze/ rekreacyjna	73,00 m ²
Powierzchnia użytkowa pomocnicza/ techniczna	150,10m ²
Powierzchnia użytkowa garażu podziemnego przy jednej kondygnacji garażu	1 473,01m ²
Powierzchnia użytkowa garażu podziemnego przy dwóch kondygnacjach garażu	2 946,02 m ²
Kubatura budynku przy jednej kondygnacji garażu podziemnego	19 574,49 m ³
Kubatura budynku przy dwóch kondygnacjach garażu podziemnego	24 283,89 m ³

Program użytkowy:

LP.	POZIOM -2- garaż podziemny	POWIERZCHNIA [m ²]
-1/1	Komunikacja	25,6
-1/2	Garaż podziemny	1473,01
	Suma:	1498,61

LP.	POZIOM -1 piwnica/ przyziemie (kondygnacja podziemna)	POWIERZCHNIA [m ²]
0/1	Mieszkanie 3 osobowe	64,3
0/2	Mieszkanie 2 osobowe	49
0/3	Pomieszczenie pomocnicze	63,9
0/4	Pomieszczenie rekreacyjne	68,5
0/5	Pomieszczenie pomocnicze	2,2
0/6	Toaleta ogólnodostępna	4,5
0/7	Pomieszczenie pomocnicze	20,5
0/8	Holl	44,7
0/9	Mieszkanie 2 osobowe	61,5
0/10	Mieszkanie 1 osobowe	36,8
0/11	Mieszkanie 4 osobowe	86,6
0/12	Mieszkanie 2 osobowe	51,3
0/13	Mieszkanie 3 osobowe	69,5
0/14	Mieszkanie 3 osobowe	70,4
0/15	Mieszkanie 2 osobowe	43,4
0/16	Komunikacja	99
	Suma:	836,1

LP.	POZIOM 0- parter (1-wsza kondygnacja nadziemna)	POWIERZCHNIA [m ²]
1/1	Komunikacja	98,9
1/2	Mieszkanie 1-2 osobowe	49,6
1/3	Mieszkanie 4 osobowe	79
1/4	Mieszkanie 3 osobowe	69,6
1/5	Mieszkanie 2 osobowe	51,3
1/6	Mieszkanie 4 osobowe	86,6
1/7	Mieszkanie 1-2 osobowe	36,9
1/8	Mieszkanie 2 osobowe	60,5
1/9	Holl wejściowy	41,8
1/10	Mieszkanie 2 osobowe	43,6

1/11	Mieszkanie 2 osobowe	67,0
1/12	Mieszkanie 4 osobowe	77,4
1/13	Mieszkanie 2 osobowe	53,3
1/14	Mieszkanie 3 osobowe	62,8
	Suma:	878,3

LP.	POZIOM I- I piętro (2-ga kondygnacja nadziemna)	POWIERZCHNIA [m ²]
2/1	Komunikacja	98,9
2/2	Mieszkanie 1-2 osobowe	49,6
2/3	Mieszkanie 4 osobowe	78,7
2/4	Mieszkanie 3 osobowe	69,6
2/5	Mieszkanie 2 osobowe	51,3
2/6	Mieszkanie 4 osobowe	86,6
2/7	Mieszkanie 1-2 osobowe	36,9
2/8	Mieszkanie 2 osobowe	60,5
2/9	Mieszkanie 2 osobowe	40,6
2/10	Mieszkanie 2 osobowe	43,6
2/11	Mieszkanie 2 osobowe	66,9
2/12	Mieszkanie 4 osobowe	76,2
2/13	Mieszkanie 2 osobowe	53,3
2/14	Mieszkanie 3 osobowe	62,8
	Suma:	875,5

LP.	POZIOM II- II piętro (3-cia kondygnacja nadziemna)	POWIERZCHNIA [m ²]
3/1	Komunikacja	98,9
3/2	Mieszkanie 1-2 osobowe	49,6
3/3	Mieszkanie 3 osobowe	79
3/4	Mieszkanie 3 osobowe	69,6
3/5	Mieszkanie 2 osobowe	51,3
3/6	Mieszkanie 4 osobowe	86,6
3/7	Mieszkanie 1-2 osobowe	36,9
3/8	Mieszkanie 2 osobowe	60,5
3/9	Mieszkanie 2 osobowe	40,5
3/10	Mieszkanie 2 osobowe	43,6
3/11	Mieszkanie 2 osobowe	67,0
3/12	Mieszkanie 4 osobowe	76,2
3/13	Mieszkanie 2 osobowe	53,3

3/14	Mieszkanie 3 osobowe	62,8
	Suma:	875,8

LP.	POZIOM III- III piętro (4-ta (kondygnacja nadziemna))	POWIERZCHNIA [m ²]
4/1	Komunikacja	81,4
4/2	Mieszkanie 4 osobowe	120,8
4/3	Mieszkanie 1-2 osobowe	87,5
4/4	Mieszkanie 2 osobowe	54,5
4/5	Mieszkanie 2 osobowe	40,6
4/6	Mieszkanie 2 osobowe	43,6
4/7	Mieszkanie 2 osobowe	66,9
4/8	Mieszkanie 4 osobowe	76,2
4/9	Mieszkanie 2 osobowe	53,3
4/10	Mieszkanie 3 osobowe	62,8
	Suma:	687,6

LP.	POZIOM IV- nadbudówka techniczna	POWIERZCHNIA A [m ²]
5/1	Komunikacja- obudowa kl. schodowej/ maszynownia dźwigu	34,1
5/2	Pomieszczenie techniczne	63,5
	Suma:	97,6

Ilość mieszkań i stanowisk postojowych:

Ilość mieszkań	56
Ilość stanowisk postojowych na zewnątrz (w tym jedno dla niepełnosprawnych)	35
Ilość stanowisk postojowych w garażu podziemnym przy jednej kondygnacji garażu	57
Ilość stanowisk postojowych w garażu podziemnym przy dwóch kondygnacjach garażu	ok. 146

VI. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1. Funkcja zabudowy:

Projektowany budynek będzie pełnił funkcję mieszkalną wielorodzinną na wszystkich kondygnacjach od parteru do III piętra. W podziemiu planowany jest garaż podziemny, lecz z uwagi na bardzo skomplikowane warunki gruntowe i niemożliwy do oceny i określenia na tym etapie sposobu posadowienia projektowanego budynku, precyzyjne ustalenie ilości kondygnacji podziemnych jest ryzykowne. Zamierzeniem inwestora jest optymalizacja rozwiązań, co oznacza, że w sytuacji, gdy racjonalniejszym rozwiązaniem okaże się wykonanie dodatkowej kondygnacji podziemnej w celu zapewnienia bezpieczeństwa posadowienia budynku na nierównomiernie występującym podłożu nośnym, zostanie wykonana dodatkowa kondygnacja podziemna, podnosząca komfort użytkowania obiektu, gdyż znajdzie się tam dodatkowa powierzchnia na miejsca

postojowe podziemne, miejsca postojowe dla rowerów oraz na komórki lokatorskie czy też pomieszczenia piwniczne, jednakże w odniesieniu do konieczności zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych druga kondygnacja garażu podziemnego nie jest konieczna. W przypadku, gdy okaże się, że z uwagi na warunki posadowienia racjonalniejszym będzie wykonanie jednej kondygnacji podziemnej, zostaną w niej zapewnione miejsca postojowe dla większości mieszkańców, pozostałe zaś miejsca postojowe zostaną zabezpieczone jako zewnętrzne. Jedna kondygnacja garażu podziemnego w połączeniu z miejscami postojowymi na zewnątrz budynku wypełnia obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych. Na etapie projektu budowlanego zostaną wykonane specjalistyczne badania podłoża gruntowego, na których podstawie projektant branży konstrukcyjnej zaprojektuje sposób posadowienia budynku i wynikający z niego poziom tzw. "zera" budynku oraz ilość kondygnacji w garażu podziemnym.

Do projektowanego budynku zaprojektowano wejście od strony ulicy Okrzei. Dojście do wejścia głównego do budynku będzie prowadzić wprost z chodnika pieszego biegnącego wzdłuż ulicy Okrzei.

Dojazd do garażu podziemnego oraz na teren naziemnych miejsc postojowych będzie prowadzić od ulicy Zagórze. Drugi dojazd do garażu podziemnego w poziomie pierwszym będzie także możliwy od strony ulicy Okrzei.

Miejsce gromadzenia odpadów zostało przewidziane jako wydzielony obiekt zlokalizowany w skarpie od strony północnej terenu objętego niniejszą inwestycją, na przedłużeniu miejsc postojowych.

2. Zagospodarowanie terenu:

Projektowane zagospodarowanie terenu wynika ściśle z programu funkcjonalnego projektowanego budynku oraz z ograniczeń wynikających z bardzo zróżnicowanych wysokości terenu w poszczególnych jego partiach. Wjazdy do garażu podziemnego będą realizowane jako zabudowane wewnętrzne drogi dojazdowe z częściowo zadaszonym wjazdem, z powierzchnią biologicznie czynną na górze. Główny dojazd do terenu inwestycji, miejsca parkingowe oraz miejsce gromadzenia odpadów zlokalizowano od strony północno-wschodniej. Ostateczna lokalizacja wjazdów do garażu podziemnego będzie wynikać z ostatecznie przyjętych rozwiązań konstrukcji fundamentowania budynku.

Ponadto zostanie wykonany układ zbiorników retencyjnych służących także celom rekreacyjnym, z których woda będzie stosowana również do pielęgnacji zieleni wokół projektowanego budynku.

VII. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU O FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

Układ urbanistyczny

Zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Dz.U.2018.1496- (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538, z 2023 r. poz. 553, 803, 1688, 2029), w promieniu 500m od granic terenu objętego planowaną inwestycją została przeprowadzona analiza urbanistyczna. Kluczowym dla wyciągnięcia wniosków z przeprowadzonej analizy, stanowiącym podstawę do opracowania koncepcji projektowej jest dostosowanie wysokości planowanej zabudowy i ilości kondygnacji do najwyższego budynku znajdującego się w obszarze objętym analizą. Wysokość projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego została przyjęta zgodnie z w.w. Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. odpowiednio zgodnie z art. 17 ust. 6. pkt 1)- w miastach w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańcy budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny jest projektowany o 4 kondygnacjach nadziemnych, z uwagi na ukształtowanie terenu działki z podpiwniczeniem przechodzącym w przyziemie.

Kondygnacje nadziemne zostały ustalone zgodnie z § 3 ust. 16, 17, 18 [ust. 16) kondygnacja- należy przez to rozumieć poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne; ust. 17) kondygnacji podziemnej - należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego

do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację; ust. 18) kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;] i § 6 [Wysokość budynku] Wysokość budynku, służąca do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.] Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. z dnia 15 kwietnia 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

W odniesieniu do projektowanych parametrów budynku mieszkalnego wielorodzinnego i ich zgodności z ustaleniami wynikającym z zapisów Studium, co ma potwierdzić spełnienie warunku Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538, z 2023 r. poz. 553, 803, 1688, 2029), o którym mowa w Art 7, ust 7, pkt 12- który stanowi, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw- Art 64 ust 2 *"Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy."*

Zatem, co do zgodności z zapisami Studium- Uchwała Nr LIX/1632/23 Rady Miasta Krosna z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna- ustalającymi wysokość zabudowy, teren planowanej inwestycji mieści się w Strefie mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w której przeważającą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym bliźniacza i szeregowa). W strefie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczana jest również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o zaniżonych parametrach.

Zgodnie ze Studium maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 12,0m- warunek powyższy jest spełniony i zgodny z zapisami Ustawy wskazującymi o dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej do 4 kondygnacji nadziemnych.

Pozostałe parametry, o których mowa w Studium tj:

- maksymalna powierzchnia zabudowy do 30%,
 - minimalny procent terenów biologicznie czynnych- nie mniej niż 30%,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- nie więcej niż 1,2,
- są również spełnione, co zostało wykazane powyżej w części opisu.

Lokalizacja budynku oraz jego kształt zostały ściśle dopasowane do walorów lokalizacyjnych i oferowanych warunków terenu, który posiada sporo ograniczeń i utrudnień, wynikających ze skomplikowanego ukształtowania terenu działki, a zaprojektowanie budynku wymaga wypracowania kompromisu, pomiędzy poszczególnymi składowymi. Wysokość projektowanego budynku wynika głównie z ukształtowania terenu objętego wnioskiem, jak również z istniejącej budowy geologicznej podłoża. Ponadto w ramach przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że w terenie znajduje się wiele budynków, które poprzez lata użytkowania zmieniały charakter z budynków mieszkalnych jednorodzinnych na budynki wielorodzinne- zamieszkane przez więcej niż dwie rodziny, a gabaryty projektowanego budynku odnoszą się do zabudowy w obszarze analizowanym, w którym znajduje się co najmniej kilka obiektów o zbliżonych parametrach. (Zgodnie z definicją- za budynek mieszkalny jednorodzinny przyjmuje się budynek w którym można wyodrębnić własność co najwyżej dwóch lokali mieszkalnych. Taki przepis obowiązuje od 11 września 2017 r., czyli wejścia w życie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Natomiast budynek mieszkalny wielorodzinny to budynek mieszkalny, w którym wydzielono więcej niż 2 lokale mieszkalne). Z przeprowadzonej w terenie analizy wynika, że w analizowanym terenie występuje wiele budynków mieszkalnych użytkowanych jako wielorodzinne.

Budynek został skalą wpisany w tkankę istniejącej zabudowy. Bryła budynku jest rozczłonkowana i składa się z trzech części. Główna część budynku jest usytuowana równolegle do granicy z ulicą Okrzei i stanowi jej pierzeję. Skrzydło południowe, jako dłuższe wykorzystuje walory widokowe działki i otwarcie w kierunku na Stare Miasto, skrzydło północne, jako krótsze, wymyka budynek od strony północnej, tworząc, przeznaczony dla mieszkańców, przyjazny, wewnętrzny dziedziniec z prywatnymi ogródkami, z otwarciem na stronę wschodnią.

Teren objęty planowaną inwestycją posiada istotną różnicę w wysokości, w stosunku do ulicy Okrzei, która to różnica w wysokości zwiększa się wraz ze wznoszeniem się biegu ulicy w kierunku północnym. Teren lokalizacji planowanej inwestycji znajduje się poniżej poziomu ulicy, zaś istniejąca po przeciwnej jej stronie zabudowa mieszkaniowa jest zlokalizowana na terenie, który znajduje się powyżej jej poziomu- (różnica wysokości terenów działek zabudowanych po zachodniej stronie ulicy Okrzei wynosi od 2,5m do 4m). W obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne o wysokości ok. 15 m, w odniesieniu do ulic zapewniających dostęp do tych budynków. Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny ze względu na jego lokalizację na terenie położonym znacznie niżej poziomu ulicy Okrzei będzie posiadał wysokość zabudowy w odniesieniu do ulicy Okrzei ok. 12,0m, liczoną od poziomu głównego wejścia do budynku wprost z ul. Okrzei. Budynek został zaprojektowany o łącznie czterech kondygnacjach nadziemnych i kondygnacjach podziemnych, z czego jedna kondygnacja podziemna stanowi częściowo przyziemie, a kolejne- 1 lub 2 będą kondygnacjami garażu podziemnego. Wysokość budynku w odniesieniu do ulicy Okrzei będzie niższa od wysokości budynku przy ul. Okrzei nr 67 oraz innych budynków znajdujących się po zachodniej stronie ulicy Okrzei. Wynikiem naturalnego ukształtowania terenu, w związku z jego ukształtowaniem, jest powstanie kondygnacji poniżej poziomu parteru, która częściowo stanowi kondygnację piwnic, a częściowo użytkowe przyziemie mieszkalne. Główna kondygnacja wejściowa budynku, umieszczona na kondygnacji parteru będzie zlokalizowana w poziomie ulicy Okrzei, z wejściem głównym do budynku prowadzącym wprost z ulicy Okrzei. Kondygnacje I i II piętra będą kondygnacjami powtarzalnymi, kondygnacja III piętra będzie cofnięta poza główną bryłę budynku, uzupełniona o użytkowe tarasy. Powyżej kondygnacji III piętra znajduje się nadbudówka techniczna w skład której wchodzić będzie szyb komunikacyjny, z klatką schodową oraz windą, prowadzącymi do zlokalizowanego w przestrzeni dachu pomieszczenia technicznego, przeznaczonego do obsługi urządzeń technicznych obsługujących budynek- w tym: pomp ciepła i paneli fotowoltaicznych, umieszczonych na dachu- w części wykorzystanej na dach techniczny, w celu lokalizacji paneli fotowoltaicznych. Pozostała część dachu stanowić będzie taras widokowo- rekreacyjny przeznaczony dla mieszkańców budynku. Wizualnie wprost z ul. Okrzei budynek będzie widoczny jako obiekt o 4 kondygnacjach nadziemnych- trzech w większości powtarzalnych i ostatniej- niepełnej kondygnacji, cofniętej poza główną bryłę budynku, w stosunku do niższych oraz odciętej ciemniejszym kolorem tynku, uzupełnionej o tarasy widokowe budynku. Takie wycofanie III piętra poza lico ściany pozwala zachować właściwe proporcje zabudowy, która w okolicy posiada średnio 3-4 kondygnacje mieszkalne, wszystkie w jednej bryle budynku, realizowane, jako powtórzenie poszczególnych pięter budynków. Dzięki ograniczeniu powierzchni najwyższego piętra udało się uzyskać przyjemną formę budynku, o zgrabnych proporcjach, dostosowanych do niezbyt korzystnego ukształtowania terenu działki oraz wpisującą się w krajobraz okolicznej zabudowy. Wykorzystując naturalne walory terenu, dla lokali poniżej poziomu ulicy Okrzei oraz znajdujących się na poziomie parteru bezpośrednio na poziomie gruntu, utworzono kameralne, prywatne ogródki zielone, przyporządkowane do poszczególnych mieszkań, co czyni je atrakcyjnymi, pomimo nietypowej lokalizacji względem drogi. Większość kondygnacji w budynku jest kondygnacjami mieszkalnymi. Wyjątek stanowi część podziemna budynku, w której część pomieszczeń będzie użytkowana jako pomieszczenia nie przeznaczone na stały pobyt ludzi, a wykorzystywane jako pomieszczenia rekreacyjne (np siłownia), pralnia czy pomieszczenia piwniczne. Wszystkie mieszkania posiadają balkony, których ekspozycja nadaje indywidualny charakter każdemu lokalowi mieszkalnemu. Kondygnacja III piętra posiada rozległe tarasy, co ogranicza ilość lokali mieszkalnych na najwyższej kondygnacji, indywidualizuje je i czyniąc atrakcyjnymi. Tak rozwiązana bryła budynku umiejętnie wpisuje się w kontekst miejsca.

Warto nadmienić, że teren przeznaczony pod lokalizację planowanej inwestycji jest położony w odległości ok. 700 m od Starówki miasta, a więc w ścisłym centrum miasta, toteż przewidziana inwestycja w pełni odpowiada procesom miasto- twórczym, jego urbanizacji i koncentracji zabudowy. Planowanie zabudowy we wskazanej lokalizacji ogranicza konieczność zabudowywania terenów przedmieść oraz pozwala uniknąć

budowy kosztownej infrastruktury drogowej oraz związanej z uzbrojeniem terenu. Istotnym jest także pozytywny aspekt uporządkowania terenu wraz z jego zagospodarowaniem na teren rekreacyjny służący wszystkim mieszkańcom i pozytywnie kształtujący wizerunek otoczenia, obecnie stanowiącego miejsce nielegalnego wywozu odpadów bio- degradablenych z terenów okolicznej zabudowy mieszkaniowej.

Kompozycja architektoniczna

Prezentowana koncepcja zakłada budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w skład której wchodzić będą przede wszystkim przyłącza, teren powierzchni utwardzonej dojazdów i miejsc postojowych, wjazd do projektowanego garażu podziemnego, część rekreacyjna z zielenią urządzoną, alejkami, miejscem na plac zabaw dla dzieci oraz układem szczelnych zbiorników retencyjnych służących także celom rekreacyjnym. W ramach inwestycji planowana jest budowa nowego zjazdu publicznego z ulicy Zagórze poprzez projektowany przepust przejazdowy nad rowem bez nazwy, urządzonym na działce o nr ewid. 74 i wykonanym zgodnie z technicznymi warunkami określonymi przez zarządcę ciek. Dodatkowo istniejący indywidualny zjazd z ulicy Okrzei zostanie przebudowany na zjazd publiczny.

Budynek został zaprojektowany na rzucie wieloboku- rzut powtarzalnych kondygnacji budynku nawiązuje do litery C. Najdłuższy bok budynku jest ustawiony równolegle do ulicy Okrzei, boki budynku stanowią prostopadłe skrzydła- północne i południowe.

Główną ideą kształtu bryły budynku jest założony przez Inwestora program funkcjonalny oraz możliwości lokalizacyjne budynku na terenie objętym inwestycją, które definiują przyjęte rozwiązania projektowe.

Rozwiązanie bryły budynku nawiązuje do układu tarasowej zabudowy. Projektowany obiekt to budynek mieszkalny wielorodzinny rozłożony na planie wieloboku o wymiarach w najdłuższych miejscach około 33,40m x 47,00m, z dachem płaskim, jedną klatką schodową oraz windą spełniającą wymiarami wymogi dla przewozu osób niepełnosprawnych. Obiekt będzie posiadał łącznie 4 kondygnacje nadziemne i kondygnacje podziemne z częściowym przyziemiem. Na stropodachu znajdować się będzie nadbudówka- obudowy klatki schodowej z dźwigiem oraz jego maszynownią wraz z pomieszczeniem technicznym przy klatce schodowej- odpowiadająca wymogom technicznym uregulowanym w obowiązujących przepisach prawa- [zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

Łącznie w budynku przewidziano 56 osobnych lokali mieszkalnych o różnej powierzchni użytkowej i zróżnicowanym układzie funkcjonalnym. W piwnicach/ przyziemiu zlokalizowano 9 lokali mieszkalnych. Na parterze zlokalizowano 12 osobnych lokali mieszkalnych wraz z lobby wejściowym oraz klatką schodową z windą. Kondygnacje I i II są tożsame i posiadają po 13 osobnych lokali mieszkalnych każda oraz klatkę schodową z windą. Na III piętrze zaprojektowano 9 mieszkań, w tym dwa z dostępem do dużego tarasu oraz klatkę schodową z windą. Pod budynkiem przewidziano garaż podziemny, lecz na tym etapie inwestycji z uwagi na bardzo skomplikowane warunki posadowienia projektowanego budynku, nie ma możliwości określenia, czy będzie to jedna, czy dwie kondygnacje. Na etapie projektu budowlanego zostaną wykonane specjalistyczne badania podłoża gruntowego, na podstawie których zostanie określone „zero” budynku oraz ilość kondygnacji w garażu podziemnym.

Wejście główne do budynku zlokalizowane jest od strony ulicy Okrzei. Wejście prowadzi do holu głównego z obszernym holem komunikacyjnym. Wszystkie kondygnacje zostaną skomunikowane pionowo poprzez umieszczoną w narożu- pomiędzy skrzydłem południowym, a główną bryłą budynku- klatkę schodową z dźwigiem osobowym. Komunikację poziomą stanowi korytarz komunikacyjny biegnący wzdłuż strony wschodniej głównej bryły budynku oraz wewnątrz skrzydeł bocznych. Poniżej poziomu parteru znajduje się kondygnacja piwnic z częściowo użytkowym przyziemiem, wynikającym z ukształtowania terenu działki. Tam mieścić się będą dodatkowe pomieszczenia służące lokatorom- jak pom. rekreacyjne, pralnia, siłownia, czy dodatkowe pomieszczenia piwniczne. Pozostałe pomieszczenia w części przyziemia wystające ponad poziom terenu, będą przeznaczone na część mieszkalną. Wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w przyziemiu budynku posiadać będą własne tarasy ziemne, przechodzące w ogródki zielone. Lokale mieszkalne na parterze, których poziom będzie przylegał bezpośrednio do poziomu terenu także będą posiadać własne tarasy ziemne, przechodzące w ogródki zielone. Proponowane rozwiązania ściśle wynikają z ukształtowania

terenu działki i jego spadku w kierunku południowym i zachodnim. Na I- wszym oraz II- gim piętrze lokale posiadają balkony i/lub loggie, a na kondygnacji III piętra obszerne tarasy. Poszczególne elewacje budynku są rozbite kompozycjami balkonów, loggii oraz ścian w dwóch kolorach, z czego głównym kolorem jest biel, a drugi stanowi tło dla cofniętych partii ścian stanowiących wypełnienie loggii i balkonów. W partiach budynku pojawiają się wykończenia kolorem nawiązującym do szalunku drewnianego, a III piętro zostanie wykończony w kolorze grafitowym- jak kolor pokrycia dachowego, przez co, staje się praktycznie niewidoczne i zlane w jedną bryłę, sugerującą dach. Kolor grafitowy posiadać będzie także nadbudówka techniczna wraz z obudową klatki schodowej i maszynownią dźwigu mieszczącą się na stropodachu.

Forma budynku w kształcie litery C otwiera budynek na stronę wschodnią i ulicę Zagórze oraz sąsiadujące z nią tereny zielone. Przyjęte rozwiązania podkreślają wagę zieleni i zielonego otoczenia w kształtowaniu zabudowy i kontaktu z terenami zielonymi. Powstałe pomiędzy skrzydłami budynku patio stanowi teren zieleni urządzonej, która będzie funkcjonować, jako teren ogródków zielonych przynależnych do poszczególnych lokali oraz dach zielony na garażu podziemnym, który może się łączyć się z naturalnymi terenami zielonymi biegnącymi wzdłuż cieku wodnego bez nazwy. Od strony północnej, w obszarze terenów rekreacyjnych planuje się lokalizację ogrodzonej strefy placu zabaw dla dzieci. Zaprojektowane w najbliższym sąsiedztwie budynku tereny zielone, zieleni urządzonej i skwerowej będą łączyć się z terenami rekreacyjnymi, na których planuje się lokalizację dwóch zbiorników retencyjnych, posiadających również walory wodnych zbiorników rekreacyjnych.

Główny wjazd na teren inwestycji będzie się odbywał od ul. Zagórze i będzie prowadzić na teren wewnętrznych dróg dojazdowych i naziemnych miejsc postojowych oraz wprost do garażu podziemnego, do którego wjazd planuje się od strony północnej. Dodatkowy wjazd do garażu podziemnego od strony południowej planuje się z wykorzystaniem przebudowanego zjazdu z ulicy Okrzei. Ponadto w przypadku garażu podziemnego o dwóch kondygnacjach podziemnych, wjazd na poziom -2 garażu podziemnego będzie odbywał się od południowo- wschodniej strony budynku, poprzez dodatkowy zjazd do niższej kondygnacji. Od strony północno- wschodniej zlokalizowano teren utwardzony z dojazdami oraz zewnętrznymi miejscami postojowymi w ilości 35 w tym jedno dla osób niepełnosprawnych.

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

Sieci infrastruktury

Prawidłowe funkcjonowanie budynku będzie zapewnione poprzez istniejące w obrębie terenu objętego planowaną inwestycją oraz w jej najbliższym sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej, z których zostaną zaprojektowane konieczne przyłącza do budynku. Nie występuje konieczność budowy elementów sieci infrastruktury. Na działce zostaną zaprojektowane elementy zewnętrznych instalacji oraz usunięte kolizje z istniejącymi sieciami (kolizja istniejącej sieci wodociągowej zostanie usunięta) oraz zostanie zmieniona projektowana trasa przewidzianej do przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej (uzgodnienie w ZUDP w 2012r.). Przebieg elementów infrastruktury zostanie zaprojektowany zgodnie z technicznymi warunkami wydanymi przez dysponentów sieci;

Drogi publiczne

Teren planowany pod zamierzenie inwestycyjne przylega do dwóch dróg publicznych: ulicy Okrzei- będącej drogą powiatową oraz ul. Zagórze- będącej drogą gminną. Główna obsługa komunikacyjna odbywać się będzie od strony drogi gminnej, przez co nie wystąpi pogorszenie bezpieczeństwa ruchu drogowego. Przewiduje się także obsługę komunikacyjną poprzez podlegający przebudowie istniejący zjazd z ul. Okrzei, który może prowadzić do garażu podziemnego. Tak rozwiązana obsługa komunikacyjna zapewni odpowiednią drożność oraz nie spowoduje utrudnień w ruchu komunikacyjnym w obrębie istniejącego sąsiedztwa.

Projektowany budynek będzie położony w bliskim sąsiedztwie przystanku komunikacji ogólnej- najbliższy znajduje się w odległości 225m, kolejny w odległości 250m, a kolejny 280m. Rozwiązania układów komunikacji pieszej (chodników- dojść do budynku) będą prowadzić do istniejących wzdłuż ulicy Okrzei i ul.

Zagórze ciągów pieszych.

ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Etapowanie

Projektowany budynek wraz z zagospodarowaniem terenu będą realizowane w jednym etapie, co zapewni prawidłowe funkcjonowanie budynku.

POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Układ urbanistyczny

Rozwiązania projektowe planowanej zabudowy i parametry obiektu wynikają ściśle z charakteru lokalizacyjnego i specyfiki terenu, na którym jest planowana inwestycja. Teren działki posiada bardzo nierównomierne i zróżnicowane ukształtowanie, z licznymi wgłębieniami i parowami wypełnionymi przez niekontrolowany rozrost nieuporządkowanej zieleni. Celem dokonania rzetelnej analizy możliwości projektowych i inwestycyjnych dla terenu objętego wnioskiem zostały przeprowadzone dodatkowe pomiary geodezyjne wysokości budynków sąsiadujących, stanowiące podstawę i punkty odniesienia do kształtowania gabarytów projektowanego budynku. Najistotniejszym elementem, który determinuje przyjęte rozwiązania projektowe jest istniejący, a zarazem bardzo zróżnicowany poziom terenu objętego planowaną inwestycją. I tak, od strony południowej przy istniejącym wjeździe na teren inwestycji z ul. Okrzei poziom rodzimego terenu znajduje się ok. 1 m poniżej poziomu ulicy Okrzei. Różnica wysokości pomiędzy poziomem terenu objętego planowaną inwestycją, a ulicą Okrzei zwiększa się w kierunku północnym, co wynika z nachylenia ulicy Okrzei, która pnie się w górę i przy północnym narożu terenu (na wysokości skrzyżowania z ul. Karłowicza) wynosi już ok. 4,0m. Sytuację dodatkowo komplikuje nierównomierne i zróżnicowane ukształtowanie terenu, z licznymi skarpami od strony ulicy Okrzei i spadkami terenu w kierunku wschodnim tj. ul. Zagórze i kierunku południowym.

Za punkt wyjścia przy kształtowaniu zabudowy przyjęto więc poziom ulicy Okrzei, jako tej, która stanowi główny ciąg komunikacji pieszej i jezdnej, i z której odbywają się dojazdy i dojścia do istniejącej i projektowanej wzdłuż ulicy Okrzei zabudowy.

Teren lokalizacji planowanej inwestycji znajduje się sporo poniżej poziomu ulicy, zaś istniejąca po przeciwnej jej stronie zabudowa mieszkaniowa jest zlokalizowana na terenie, który znajduje się powyżej jej poziomu- różnica wysokości terenów działek zabudowanych po zachodniej stronie ulicy Okrzei wynosi od 2,5m do-3m. Po zachodniej stronie ulicy pod nr Okrzei 67, na wprost planowanej lokalizacji budynku mieszkalnego znajduje się obecnie 4 kondygnacyjny budynek mieszkalny ze stromym dachem, zlokalizowany w obrębie działki wyniesionej w stosunku do ulicy Okrzei o ok. 3m, co powoduje zwiększenie różnicy wysokości istniejącego obiektu w odniesieniu do ulicy Okrzei o kolejną kondygnację- czyli faktyczna wysokość budynku pod nr Okrzei 67, widziana z poziomu ulicy, wynosi ok. 15m.

Opisana wyżej specyfika topografii terenu ma zasadnicze znaczenie przy określeniu kontekstu kształtowania zabudowy na terenie objętym planowaną inwestycją. Przy takim ukształtowaniu terenu kondygnacja piwnic/ przyziemia budynku od strony ulicy Okrzei jest praktycznie niewidoczna (ukryta poniżej poziomu drogi, za istniejącymi skarpami zabezpieczającymi ulicę. W kompozycji przestrzennej, od strony ulicy Okrzei jest widoczna kondygnacja parteru, do której prowadzić będzie główne wejście do budynku wprost z poziomu chodnika przy ul. Okrzei. Rozwiązanie bryły budynku nawiązuje do układu tarasowej zabudowy. Obiekt będzie posiadał łącznie 4 kondygnacje nadziemne i kondygnacje podziemne, z czego jedna stanowić będzie piwnice przechodzące w przyziemie wynikające z ukształtowania terenu działki, natomiast pozostałe kondygnacje podziemne (1 lub 2) będą kondygnacjami garażu podziemnego. Kondygnacja piwnic będzie znajdowała się poniżej poziomu ulicy Okrzei. Kondygnacje: parteru I, II pietra będą w większości kondygnacjami powtarzalnymi. Kondygnacja III piętra będzie cofnięta poza główną bryłę budynku, uzupełniona o tarasy budynku, odcięta kolorystycznie i praktycznie niewidoczna z poziomu ulicy Okrzei. Na stropodachu będzie się mieścić pomieszczenie techniczne (nadbudówka) bezpośrednio przy klatce schodowej wraz maszynownią dźwigu.

Przyjęty układ rozwiązań poszczególnych kondygnacji w budynku i rozbiecie jego bryły poprzez ograniczenie

powierzchni kondygnacji górnej, stworzenie tam tarasów oraz zróżnicowanie kolorystyczne najwyższej kondygnacji, poprzez odcięcie jej ciemnym kolorem, powoduje, że projektowany budynek harmonizuje z otaczającą, istniejącą zabudową.

W elewacji frontowej od strony ul. Okrzei są widoczne trzy główne kondygnacje, zaś czwarta kondygnacja dodatkowo odcięta grafitowym kolorem- w kolorze pokrycia dachowego- jest cofnięta do wnętrza budynku, co sprawia, że jest słabo widoczna z ulicy, przez co zostaje utrzymany dotychczasowy ład kompozycyjny zabudowy. W budynku zostały zaprojektowane oprócz balkonów i loggii, tarasy, z korzystną ekspozycją na stronę południową i widokiem w kierunku Starego Miasta. Budynek będzie posiadał dach płaski.

Prezentowana koncepcja została zaprojektowana w trosce o zapewnienie najwyższej jakości rozwiązań i czerpanie z terenów zielonych w bliskim sąsiedztwie centrum miasta, przy równoczesnym utworzeniu lokali mieszkalnych w pełni przyjaznych przyszłym ich użytkownikom, bez szkody dla otoczenia.

Projektowany budynek wpisuje się w istniejącą zabudowę i będzie stanowił jej atrakcyjne uzupełnienie oraz wypełnienie dotychczas nieużytkowanego terenu. Projektowana inwestycja wpłynie na wzrost atrakcyjności terenu porządkując go i oddając w dyspozycję mieszkańców, harmonijnie łącząc się z istniejącymi terenami zielonymi i rekreacyjnymi tego obszaru miasta. Projektowany obiekt ma charakter zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co jest zgodnie z zapisami Studium, wg których teren planowanej inwestycji jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej o zaniżonych parametrach. We wszystkich aspektach określone w Studium parametry zabudowy zostały spełnione, co więcej są znacznie zaniżone, w stosunku do wymaganych, co oznacza wypełnienie zapisów z dużym zapasem i respektem.

Tak przyjęte rozwiązania są zgodne ze Standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych o których mowa w Art. 17 ust 6 i 7, określającymi parametry budynków objętych inwestycją mieszkaniową: do 4 kondygnacji nadziemnych, przy równoczesnym spełnieniu warunku wysokości obiektu, o którym mowa w Studium, które określa wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od 12,0m.

Warunek o którym mowa z art. 19 ust. 2- nie występuje- gdyż Gmina nie określiła w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych.

Spełnienie pozostałych warunków, o których mowa:

w art. 17 ust. 1.- Inwestycja mieszkaniowa została zlokalizowana na terenie, który ma:

- 1) Bezpośredni dostęp do drogi publicznej- warunek spełniony;
- 2) Dostęp do sieci wodociągowej kanalizacyjnej- warunek spełniony;
- 3) Dostęp do sieci elektroenergetycznej- warunek spełniony;

w art. 17 ust. 2.- Inwestycja mieszkaniowa została zlokalizowana:

1) w odległości nie większej niż 1000m od przystanku komunikacyjnego (225m najbliższy)- warunek spełniony; ;

2) w odległości nie większej niż 3000m od szkoły podstawowej (1100m)- szkoła Podstawowa nr 8, która jest w stanie przyjąć 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji (przyjmuje się, że w budynku na 56 lokali mieszkalnych będzie 37 dzieci w wieku szkolnym, a 7% stanowi liczbę 3-4 dzieci). Odległość inwestycji od przedszkola 950m- warunek spełniony;

w art. 17 ust. 4.- Inwestycja mieszkaniowa została zlokalizowana: na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m² w odległości nie większej niż 3000m- warunek spełniony- teren planowanej inwestycji znajduje się w odległości 150m od Parku "na Zawodziu", którego powierzchnia wynosi 29773 m², co w przeliczeniu na ilość 125 mieszkańców w projektowanym budynku mieszkalnym wyniesie 500 m²- warunek został spełniony;

w art. 17 ust. 4a pkt 1)- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25%- warunek spełniony- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki wynosi 60,68 %, przy równoczesnym spełnieniu warunku, że co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej

stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku, rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust 4- warunek spełniony- powierzchnia ww terenu wynosi 4848,51 m²- tj 84,89 %, co stanowi nie mniej niż 50% powierzchni biologicznej- warunek spełniony; ;

w art. 17 ust. 4a pkt 2)- minimalna, wymagana liczba miejsc postojowych wynosząca 1,5 krotność liczby mieszkań- tj. dla 47 mieszkań- 71m.p., dla 56 mieszkań- wymagana 84 m.p.;

- w przypadku jednej kondygnacji garażu podziemnego- ilość miejsc postojowych wynosić będzie: 57 w garażu i 35 stanowisk postojowych na terenie- to jest łącznie 92 stanowiska- warunek spełniony;

-w przypadku dwóch kondygnacji garażu podziemnego- ilość miejsc postojowych wynosić będzie: 111 w garażu i 35 stanowiska postojowe na terenie- to jest łącznie 146 stanowiska- warunek spełniony;

w art. 17 ust. 4b- został wypełniony obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzony teren wypoczynku, rekreacji lub sportu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 4a pkt 1- warunek spełniony;

w art. 17 ust. 4c- Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4A pkt 1, na terenie inwestycji zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust.4- warunek spełniony;

w art. 17 ust. 6. pkt 1)- w miastach w których liczba mieszkańców nie przekracza 100000 mieszkańców budynku objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne- warunek spełniony: budynek jest projektowany o 4 kondygnacjach nadziemnych, z uwagi na ukształtowanie terenu działki z podpiwniczeniem przechodzącym w przyziemie. Kondygnacje nadziemne zostały ustalone zgodnie z § 3 ust 16, 17, 18 i § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225);

w art. 17 ust. 7.- nie dotyczy;

w art. 17 ust. 9.- planowana liczba mieszkańców w oparciu o iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m²- maksymalna powierzchnia lokali mieszkalnych- 3 500m²/28m²- 125 osób.

Powiązania terenu z obszarami o znaczeniu ponadlokalnym

- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze podlegającym ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych.
- Teren nie leży w obrębie obszaru obejmującego formy ochrony i otulin form ochrony przyrody, nie leży także na terenie ogródków działkowych.
- Teren inwestycji nie stanowi obszaru uznanego za strategiczny pod względem powiązań ekologicznych – leży poza zasięgiem Parku kulturowego, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, rezerwatów przyrody, obszarów Natura 2000.
- Teren nie jest objęty projektowaną siecią ekologiczną ECONET.
- Teren nie znajduje się w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
- W obszarze objętym planowaną inwestycją znajdują się nieczynne odwierty z nieużytkowanych terenów górniczych.
- Przedmiotowa inwestycja nie występuje w obrębie terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwisk;
- Teren nie jest objęty przeznaczeniem pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
- Teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze- teren inwestycji położony w granicach administracyjnych miasta.
- Teren nie jest położony na obszarze kolejowym.
- Teren nie jest położony na obszarze portów i przystani morskich.

- W pobliżu inwestycji od strony wschodniej znajduje się ciek wodny bez nazwy
- Inwestycja nie będzie źródłem oddziaływania na sąsiednie tereny w postaci ponadnormatywnego zakresu drgań, szkodliwego promieniowania, pól magnetycznych czy hałasu.

Doświetlenie, przesłanianie i nasłonecznienie

Dla planowanej inwestycji została przeprowadzona analiza warunków oddziaływania w zakresie § 13 i § 60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wyniki analizy przedstawiono w formie graficznej na rysunku nr 7- PZT- wykres zacienienia, analiza nasłonecznienia i przesłaniania.

Projektowana inwestycja została zaprojektowana w sposób, zapewniający spełnienie warunków, o których mowa w przepisach, w zakresie zapewnienia właściwego nasłonecznienia lokali mieszkalnych oraz w sposób nie powodujący przesłaniania dla okien w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi w istniejących budynkach sąsiednich, a także dla okien w budynku projektowanym.

Zasięg przesłaniania projektowanego budynku nie ogranicza możliwości zabudowy na działce nr 68, która jest już zabudowana i na działce nr 67/2, której kształt i wielkość uniemożliwia zabudowę zgodą w WT.

Zasięg przesłaniania wchodzi w zakres terenu objętego inwestycją oraz częściowo na teren działki nr ewid. 68, lecz nie wpływa na istniejąca na działce zabudowę.

Wysokość przesłaniania wynosi od 12-15m, w zależności od ukształtowania terenu, jest to wielkość mniejsza niż odległość od sąsiedniego najbliższego budynku, która wynosi 17,80 m. Kolejny budynek znajduje się już w odległości 36,00m.

Zasięg oddziaływania z uwagi na przesłanianie jest niewielki i w zasadzie hipotetyczny.

Analizę zacienienia od projektowanego budynku przeprowadzono w dniach równonocy. Wyniki analizy wykazały, że projektowany budynek powoduje czasowe zacienienie sąsiednich budynków, jednak nie ogranicza czasu nasłonecznienia poniżej 3 godzin pomieszczeń w sąsiednich budynkach. Wyniki analizy przedstawione na rysunku ZT – 7 dotyczą pokoi mieszkalnych położonych najbardziej niekorzystnie, tj. w przyziemiu lub na parterze budynków. Na wyższych kondygnacjach czas nasłonecznienia jest dłuższy.

Dla projektowanego budynku zapewniono prawidłowe warunki oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Dotyczy to wszystkich lokali mieszkalnych jak i pomieszczeń pomocniczych,

Odległość projektowanych stanowisk postojowych- naziemnych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi dla projektowanego budynku, jak i w odniesieniu do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jest zgodna w wymaganiach WT.

Zostały zachowane odległości projektowanych stanowisk postojowych zewnętrznych od granic działek budowlanych. Od północnej granicy wydzielonej pod zabudowę działki nr 66 teren planowanych wewnętrznych dróg dojazdowych i placów manewrowych oraz miejsc postojowych naziemnych spełnia WT i wymogi odległości miejsc postojowych od granicy terenu objętego planowaną inwestycją.

W odniesieniu do ul Zagórze, która jest działką drogową dla projektowanych na działce nr ewid. 78 miejsc postojowych odległości te nie muszą być zachowane.

Reasumując projektowany budynek nie będzie poprzez swoje oddziaływanie powodował uciążliwości dla terenów sąsiednich, nie powoduje także ograniczenia dostępu do oświetlenia dziennego i przesłaniania, które byłyby niezgodne z przepisami. Obiekt został zaprojektowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i WT.

Obszar oddziaływania

Obszar oddziaływania inwestycji w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego wyznaczono na rysunku projektu zagospodarowania terenu oraz na rysunku nr 7 „WYKRES ZACIENIENIA/NASŁONECZNIENIA”.

W obszarze oddziaływania inwestycji znajdują się działki, na których będzie realizowana inwestycja – działki o nr ewid. 67/1, 66, 78, 79/2.

Planowana inwestycja nie będzie powodować ograniczeń w zabudowie działek sąsiednich.

Reasumując;

Planowana inwestycja polegająca na: **„Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą” na terenie działek nr ewid. 67/1, 66, 78, 74, 79/2, zlokalizowanych w Krośnie, przy ul. Okrzei** jest w pełni zgodna z obowiązującymi przepisami prawa, a przyjęte rozwiązania w pełni spełniają warunki-wymagane w tzw „Spec ustawie,- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538, z 2023 r. poz. 553, 803, 1688, 2029).

Na etapie prowadzenia procesu projektowego zadbano o szczegółowe pomiary i analizy, gwarantujące rzetelność realizacji inwestycji, z uwzględnieniem kompleksowych rozwiązań nieuregulowanego prawnie oraz technicznie problemu zrzutu wód opadowych z terenów powyżej działek objętych inwestycją.

Projektant:

mgr inż. Zbigniew Świąciński- architekt IARP PK-0188

uprawnienia do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr A10/00