

ARCANGO

Magdalena Agnieszka Głocka
ul. Dąbrowskiego 19a/9
58- 304 Wałbrzych
NIP: 886-261-28-28
tel. + 48 668 469 320



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

INWESTOR :	Spółdzielnia Budowy Domków Jednorodzinnych w Wałbrzychu ul. Orłowicza 109a, 58-309 Wałbrzych
INWESTYCJA :	BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH Z PARKINGAMI PODZIEMNYMI WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
KATEGORIA OBIEKTU:	XIII
LOKALIZACJA :	WAŁBRZYCH, DZ. NR 204/13, 204/15 204/16, obr. 4 Szczawienko
JEDNOSTKA PROJEKTOWA :	ARCANGO Magdalena Agnieszka Głocka ul. Dąbrowskiego 19a/9 58- 304 Wałbrzych
BRANŻA :	ARCHITEKTURA
Na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.1409) OŚWIADCZAMY że niniejszy projekt został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.	

Projektant: / ARCHITEKTURA /		mgr inż. arch. Magdalena Agnieszka Głocka Nr 10/DSOKK/2016
---------------------------------	--	---

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

Część opisowa

Część rysunkowa

Część formalno-prawna

OPIS KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1.1. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.u. 2018 poz. 1496) wraz ze zmianami
- 1.2. Uchwała nr XII/107/19 rady miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.
- 1.3. Uchwała nr XXV/221/08 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej w Wałbrzychu.
- 1.4. Mapa zasadnicza do celów opiniodawczych, mapa ewidencyjna terenu i elektroniczne materiały geodezyjne pobrane z Biura Geodezji UM w Wałbrzychu
- 1.5. Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna.
- 1.6. Polskie normy i przepisy.
- 1.7. Zapewnienia dostaw mediów.
- 1.8. Zaświadczenie o dostępie nieruchomości do drogi publicznej
- 1.9. Decyzja nr 2/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18.02.2021

2. DANE EWIDENCYJNE

- 2.1. Określenie zamierzenia:
- 2.2. Adres, lokalizacja: Wałbrzych, dz.nr 204/13, 204/15, 204/16 obr. 4 Szczawienko
- 2.3. Inwestor: Spółdzielnia Budowy Domków Jednorodzinnych w Wałbrzychu.
ul. Orłowicza 109a, 58-309 Wałbrzych
- 2.4. Rodzaj budowy – inwestycja.
- 2.5. Faza opracowania Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.
- 2.6. Autor – mgr inż. arch. Magdalena Agnieszka Głocka.

2.7. WIELKOŚĆ ZAMIERZENIA

BILANS TERENU:

POWIERZCHNIA TERENU INNWESTY	17589 m ² (1,7589 ha)	100%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	2238 m ²	12,72 %
POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNNA 100%	6839 m ²	38,89%
POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNNA 50%	2550m ²	14,49%

ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA 46,14%

POWIERZCHNIA UTWARDZONA DLA RUCHU KOŁOWEGO	4041 m ²	22,97 %
POWIERZCHNIA UTWARDZONA DLA RUCHU PIESZEGO	1751 m ²	9,96 %
POWIERZCHNIA UTWARDZONA PLACYKU GOSPODARCZEGO NA DZ. NR 204/15	170 m ²	0,97%

Powierzchnia parkingów podziemnych poza obrysem
budynku 3450m² (19,80%)

Przybliżona powierzchnia całkowita parkingów podziemnych: 1060m², 1330m², 1335m², 1185m², i 700m²,
w sumie 5610m².

Liczba miejsc postojowych na parkingach podziemnych ok. 150

Liczba miejsc postojowych na parkingach naziemnych ok. 60

Wskaźnik miejsc postojowych: 1 miejsce na mieszkanie o powierzchni do 60m², 1,5 miejsca na mieszkanie
o powierzchni większej niż 60m²

Minimalna liczba mieszkań: 30

Maksymalna liczba mieszkań: 200

Średnia powierzchnia mieszkania: 50,16m²

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 1505m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 10000m²

Minimalna liczba mieszkańców: 63 osoby

Maksymalna liczba mieszkańców: 357 osób

Wartości minimalne wynikają z branej pod uwagę możliwości wykonania tylko pierwszego etapu/budynku wraz z infrastrukturą, wartości maksymalne mogą zostać osiągnięte po wykonaniu wszystkich pięciu budynków/etapów.

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH (w przedstawionej koncepcji) : 13428 m²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH: 6000 m²

Liczba kondygnacji nadziemnych: 6

Liczba kondygnacji podziemnych: 1-2

PRZEWIDYWANA MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY: 1,3

3. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

3.1. OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY

W ramach inwestycji przewiduje się realizację pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi. Przewiduje się sześć kondygnacji nadziemnych oraz parkingi podziemne jedno- lub/i dwupoziomowe z niezależnymi lub wspólnymi drogami zjazdowymi obsługujące budynki mieszkalne. Przewiduje się drobne, nieuciążliwe usługi w parterach budynków mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni mieszkań.

3.2. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Teren inwestycji znajduje się w zurbanizowanej części Wałbrzycha i w chwili obecnej nie jest użytkowany. Na terenie inwestycji znajdują się pozostałości budynków i budowli o funkcji magazynowej i przemysłowej, utwardzenia betonowe i nawierzchnie asfaltowe, nasyp technologiczny oraz nieuporządkowana zieleń w postaci samosiejek brzozy, krzewów liściastych oraz topole na granicy nieruchomości.

4. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

4.1. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁU ZABUDOWY

Projektowaną zabudowę tworzy pięć dwuklatkowych, sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych o jednakowych gabarytach i orientacji.

Usytuowano je równolegle względem siebie oraz w stosunku do budynków istniejących na sąsiedniej działce nr 209/6 obr. 4 Szczawienko.

Układ budynków zaprojektowano w taki sposób, aby możliwe było prawidłowe doświetlenie mieszkań oraz zaplanowanie dróg pożarowych obsługujących budynki w odległościach zgodnych z przepisami.

Forma budynków i ich układ nawiązuje do zabudowy blokowej osiedla Piaskowa Góra.

4.2. KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Zabudowę realizowaną w ramach inwestycji stanowić będzie pięć dwuklatkowych sześciokondygnacyjnych budynków. Garaże podziemne usytuowane zostaną poniżej projektowanego terenu.

Przewiduje się jednolitą formę architektoniczną budynków w obrębie całego osiedla oraz ich równoległe względem siebie usytuowanie tworzące harmonijną całość.

4.3. OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH DANYCH PLANOWANEJ INWESTYCJI

4.3.1. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: min.1505m², maks. 10000m².

4.3.2. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań

Planowana minimalna liczba mieszkań: 30

Planowana maksymalna liczba mieszkań: 200

Liczba minimalna wynika z branej pod uwagę możliwości wykonania tylko pierwszego etapu inwestycji (1 budynek wraz z infrastrukturą).

4.3.3. Planowana liczba mieszkańców dla maksymalnej przewidywanej powierzchni mieszkań: 357 osób.

4.3.4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową

W zależności od realnego zapotrzebowania przewiduje się przeznaczenie części kondygnacji parteru na cele handlowe/usługowe. Przewidywany stosunek powierzchni usługowej do powierzchni mieszkań 0-10%.

4.3.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Teren, na którym planowana jest inwestycja znajduje się na obszarze zurbanizowanym i uzbrojonym.

Lokalizację poszczególnych elementów uzbrojenia terenu pokazano w części graficznej opracowania.

Przewiduje się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- likwidacja pozostałości budowli i nasypów w obrębie nieruchomości
- usunięcie dziko rosnącej zieleni kolidującej z inwestycją
- realizacja przyłączy wg wskazań gestorów sieci
- realizacja budynków mieszkalnych, parkingów podziemnych i dróg wewnętrznych w obrębie terenu inwestycji

5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

5.1. GŁÓWNE ELEMENTY SIECI UZBROJENIA TERENU

Planuje się przyłączenie budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

Możliwość przyłączenia budynku do sieci została potwierdzona przez uzyskanie zapewnień od gestorów sieci.

5.2. KOMUNIKACJA – DROGI PUBLICZNE I WEWNĘTRZNE

Obsługa komunikacyjna planowanych budynków będzie się odbywała poprzez istniejącą drogę wewnętrzną połączoną z drogą publiczną (ul.Długa). Szerokość jezdni drogi wewnętrznej skomunikowanej z ul.Długą przekracza 6m na całej długości do wjazdu na nieruchomość stanowiącą teren inwestycji

Dla inwestycji planuje się wybudowanie parkingów podziemnych jedno i/lub dwukondygnacyjnych usytuowanych na terenie inwestycji, częściowo pod budynkami mieszkalnymi, częściowo poza ich obrysem. Ponadto planuje się również realizację ogólnodostępnych parkingów naziemnych.

Liczba miejsc postojowych planowana w ramach parkingów naziemnych i podziemnych dla wszystkich pięciu etapów wynosi ok. 210. Przewidywana liczba mieszkań: 160-200, co daje współczynnik 1,05 – 1.3 miejsca postojowego na mieszkanie w zależności od liczby zrealizowanych mieszkań.

5.3. ZAPOTRZEBOWANIE INWESTYCJI NA MEDIA

Woda do celów

- bytowo-gospodarczych i technologicznych
Qśr.dob. = 86,4 m³/d; Qmax.dob. =94,6m³/d,
- przeciwpożarowych
20l/s

Energia elektryczna: 310kW

Sposób ogrzewania: sieć ciepłownicza

Szacunkowe wielkości mocy ciepłej:

- centralne ogrzewanie 5 budynków x 161kW=805kW
- podgrzanie wody wodociągowej 5 budynków x 52kW=260kW

Szacunkowy roczny pobór ciepła:

- centralne ogrzewanie 5 x 892GJ= 4460GJ
- podgrzanie wody wodociągowej 5x 367GJ=1835GJ

Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: do kanalizacji sanitarnej w ilości:

Qśr.dob. = 86,4 m³/d; Qmax.dob. =94,6m³/d

Przewiduje się odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej poprzez istniejącą sieć obsługującą teren inwestycji. Stan techniczny istniejącej sieci, którą nie administruje ZDKiUM zostanie sprawdzony.

Parametry istniejącego przewodu kanalizacji deszczowej włączonego do sieci miejskiej kd700 w ul. Długiej pozostaną bez zmian.

W związku z ograniczoną przepustowością sieci miejskiej przewiduje się realizację zbiorników podziemnych do czasowego magazynowania wód deszczowych/opadowych z ewentualną możliwością wykorzystania ich m. in. na cel podlewania zieleni lub do misek ustępowych wybranych lokali oraz rozproszanie części wód opadowych na terenie inwestycji poprzez zastosowanie nawierzchni utwardzonych przepuszczalnych.

Sposób unieszkodliwiania odpadów:

Zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami – na podstawie zawartych umów na wywóz odpadów.

5.4. ROZWIĄZANIA TECHNICZNE EKOLOGICZNE ORAZ OZE

Budynek/budynki planuje się wyposażyć w instalacje oparte na odnawialnych źródłach energii m.in.:

- instalację fotowoltaiczną na dachu zasilającą w dzień w energię elektryczną m.in. garaż podziemny, piwnice i inne pomieszczenia bez dostępu do światła dziennego;
- wyposażenie wybranych miejsc postojowych w garażu podziemnym w instalację ładowania samochodów elektrycznych;
- instalację ogrzewania ciepłej wody użytkowej poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych dachowych;
- zbiorniki podziemne do czasowego magazynowania wód deszczowych/opadowych z ewentualną możliwością wykorzystania ich m. in. na cel podlewania zieleni lub do misek ustępowych wybranych lokali.

5.5. PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY.

Planowany sposób zabudowy jest spójny z zabudową blokową dominującą w obszarze analizowanym pod kątem inwestycji.

Dla budynku/budynków przewiduje się podstawową funkcję mieszkalną z możliwością realizacji funkcji handlowej i usługowej w parterach na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni mieszkań.

Całkowita liczba kondygnacji planowanych budynków wynosi 7-8, w tym jedna lub dwie kondygnacje garażowe, który w całości będą usytuowane poniżej poziomu projektowanego terenu. Liczba kondygnacji mieszkalnych: 6.

Planowana forma dachów: płaskie.

Na działkach w obrębie obszaru analizowanego znajdują się budynki jedno-, dwu-, trzy-, cztero- i pięciokondygnacyjne, a w promieniu 500m również budynki jedenastokondygnacyjne.

5.6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

Ze względu na gabaryty i usytuowanie zabudowy, przewiduje się uwzględnienie w obszarze oddziaływania działek:

5.6.1 na których realizowana będzie inwestycja czyli dz. nr 204/13, 205/15, 204/16, obr. 4 Szczawienko

5.6.2 drogowe

- część dz. nr 208/10 obr.4 Szczawienko ze względu na istnienie w obrębie tej działki zjazdu obsługującego planowaną inwestycję

- część dz. nr 197/7 obr.4 Szczawienko ze względu na wskazaną przez WPWiK lokalizację włączenia do miejskiej sieci wodnej i kanalizacyjnej

5.6.3. działki, przez które planuje się poprowadzenie przyłącza wodnego i przyłącza kanalizacji sanitarnej (lokalizacja włączenia do sieci miejskiej zgodna z załączonym zapewnieniem)

- część dz. nr 201/8 vobr.4 Szczawienko

- część dz. nr 201/9 obr.4 Szczawienko

- część dz. nr 201/10 obr.4 Szczawienko

- część dz. nr 240 obr.4 Szczawienko

- dz. nr 241 obr.4 Szczawienko

- dz. nr 242 obr.4 Szczawienko

- dz. nr 243 obr.4 Szczawienko

- dz. nr 244 obr.4 Szczawienko

- dz. nr 245 obr.4 Szczawienko

- część dz. nr 246 obr.4 Szczawienko

5.7. ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

Z uwagi na powierzchnię garaży podziemnych i parkingów naziemnych planowanych w ramach inwestycji przekraczającą 0,5 ha dnia 19.11.202 do Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu skierowano wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszego przedsięwzięcia.

Dnia 18.02. 2021 r. została wydana decyzja nr 2/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko i określono warunki realizacji przedsięwzięcia:

1. W celu zminimalizowania niebezpieczeństwa zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi na etapie realizacji zaplecze budowy zorganizować na terenie utwardzonym, zabezpieczonym warstwą nieprzepuszczalną oraz zapewnić dostępność sorbentów.
2. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych i budynków będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej
3. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych, układ podczyszczania będzie dostosowany do powierzchni odwadnianej
4. Odpady gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych do tego miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione firmy
5. Prace budowlane w kolejnych etapach realizacji inwestycji prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem ochrony akustycznej wybudowanych i zamieszkałych już budynków wielorodzinnych oraz korzystać z rozwiązań minimalizujących pylenie do powietrza atmosferycznego
6. Oleje, smary i inne substancje niebezpieczne przechowywać w szczelnych pojemnikach, w miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób trzecich
7. Na terenie przeznaczonym do realizacji inwestycji nie tankować i nie naprawiać sprzętu budowlanego
8. Wszystkie narzędzia, maszyny techniczne, pojazdy budowy muszą posiadać wyregulowane silniki spalino-we oraz układy hydrauliczne i napędowe, co zapobiegnie przedostawaniu się zanieczyszczenia do powietrza, gleby oraz wody
9. Należy kontrolować na bieżąco stan techniczny maszyn i urządzeń, w szczególności pod względem zwiększonej emisji hałasu i wycieków substancji ropopochodnych\
10. Masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, których warunki i sposób zagospodarowania nie zostaną określone we właściwych decyzjach budowlanych lub których zastosowanie

mogłoby spowodować przekroczenie wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, należy zagospodarować zgodnie z przepisami regulującymi gospodarkę odpadami

11. W trakcie prowadzenia prac budowlanych należy ograniczyć skutki wtórnego zapylenia poprzez zachowanie wysokiej kultury robót, w szczególności: systematycznie sprzątać plac budowy, zraszać wodą plac budowy, ograniczać prędkość jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy, uważnie ładować materiały sypkie na pojazdy samochodowe, przykryć plandekami skrzynie załadunkowe samochodów transportujących materiały sypkie. Na zapleczu budowy, gdzie magazynowane będą materiały budowlane, składować jedynie niezbędne ich ilości, zabezpieczone przed pyleniem przy wietrznej pogodzie (np. nakryte folią lub innym materiałem).
12. W czasie przerwy w pracy silniki urządzeń wyłączać
13. Po zakończeniu robót budowlanych teren inwestycji uporządkować.

Do powyższych warunków realizacji przedsięwzięcia należy zastosować się podczas projektowania i realizacji inwestycji będącej przedmiotem opracowania.

6. ETAPY REALIZACJI

6.1. ETAPY REALIZACJI – KUBATURA

Planowana inwestycja przewidziana jest jako pięcioetapowa. Każdy z budynków będzie realizowany jako odrębny etap inwestycji.

6.2. ETAPY REALIZACJI – ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- I ETAP: Budynek nr 1 wraz z parkingiem podziemnym, drogą wewnętrzną/pożarową, miejscami postojowymi naziemnymi, niezbędnymi instalacjami, dojazdami i zielenią zgodnie z wymaganym bilansem oraz wjazd na teren lokalizacji
- II ETAP: Budynek nr 2 wraz z parkingiem podziemnym, drogą wewnętrzną/pożarową, miejscami postojowymi naziemnymi, niezbędnymi instalacjami, placem zabaw , dojazdami i zielenią zgodnie z wymaganym bilansem
- III ETAP: Budynek nr 3 wraz z parkingiem podziemnym, drogą wewnętrzną/pożarową znajdującą się nad parkingiem podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi, niezbędnymi instalacjami, dojazdami i zielenią zgodnie z wymaganym bilansem
- IV ETAP: Budynek nr 4 wraz z parkingiem podziemnym, drogą wewnętrzną/pożarową, fragmentem parkingu podziemnego bud. nr 5, miejscami postojowymi naziemnymi, niezbędnymi instalacjami, placem zabaw , dojazdami i zielenią zgodnie z wymaganym bilansem
- V ETAP: Budynek nr 5 wraz z parkingiem podziemnym, drogą wewnętrzną/pożarową, miejscami postojowymi naziemnymi, niezbędnymi instalacjami, dojazdami i zielenią zgodnie z wymaganym bilansem.

7. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE

7.1. INFRASTRUKTURA DROGOWA I SIECI

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6m.

- warunek spełniony, poprzez drogę wewnętrzną o szerokości ponad 6m

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

- warunek spełniony;

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej

- warunek spełniony;

4) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci ciepłowniczej

- warunek spełniony;

Inwestor uzyskał odpowiednie zapewnienia od gestorów sieci, zostały one załączone do niniejszej dokumentacji.

7.2. KOMUNIKACJA MIEJSKA, SZKOLNICTWO

„Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym”

- warunek spełniony – przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w odległości **214 m** od terenu inwestycji;

„W odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m, od:

a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

- warunek spełniony, w odległości **560 m**, przy ul. Ludwika Hirszfelda 1, 58-309 Wałbrzych Wałbrzych znajduje się Szkoła Podstawowa nr 15.

Zostało wydane zaświadczenie o możliwości przyjęcia dzieci w wymaganej liczbie.

7.3. ZIELEŃ, TERENY WYPOCZYNKU I REKREACJI

„Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.”

- warunek spełniony – w odległości **602 m** od terenu inwestycji znajduje się publiczny Ogród Jordankowski z urządzoną siłownią zewnętrzną, boiskami i placem zabaw, którego powierzchnia przekracza wymagane 4m/mieszkańca (wymagana powierzchnia terenów rekreacyjnych: 357x4=1428m², powierzchnia ogrodu jordanowskiego 6270m²).

8. SPÓJNOŚĆ INWESTYCJI ZE STUDIUM

8.1. PRZEZNACZENIE TERENU

Teren inwestycji znajduje się w obrębie obszaru funkcjonalnego **12. M3**. Zgodnie z zapisami studium jest to obszar „zamieszkiwania”.

Przyjęta funkcja mieszkaniowa terenu nie jest sprzeczna z zapisami Studium.

8.2. PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE

Zgodnie z zapisami studium dla obszaru **12.M3** przewiduje się formę zabudowy „blokową” i wysoką intensywność zabudowy.

8.2.1; Przewidywana intensywność zabudowy wynosząca 1,2 nie jest sprzeczna z zapisami studium, gdyż nie przekracza intensywności dopuszczalnej dla terenów o wysokiej intensywności zabudowy, która wynosi wg Studium **3**.

8.2.2. Przewidywana wysokość zabudowy nie przekracza określonej w studium maksymalnej wysokości dla terenów o wysokiej intensywności, która dla mieszkalnictwa wielorodzinnego wynosi **20m**. (przewidywane 6 kondygnacji nadziemnych mieści się w wysokości 20m – średnio 3,33m na kondygnację brutto).

8.2.3. Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji jest zgodna z zapisami studium – zabudowa wielorodzinną (nadziemną) zajmuje mniej niż 50% powierzchni terenu

8.2.4. Powierzchnia biologicznie czynna przewidywana dla terenu inwestycji jest zgodna z zapisami studium (większa niż 30% terenu inwestycji).

8.2.5. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zapisy studium wskazują minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą 1 miejsce postojowe na mieszkanie, jednakże w planach miejscowych możliwe jest wyznaczanie innych (mniejszych/większych) wskaźników w zakresie parkowania, o ile jest to uzależnione uwarunkowaniami przestrzennymi obszaru lub wynika to z istniejącego zagospodarowania i/lub wielkości działek.

Dla planowanej liczby mieszkań wskaźnik miejsc postojowych będzie większy od zalecanego w studium.

8.3. DOSTOSOWANIE DO ISTNIEJĄCYCH UWARUNKOWAŃ.

Planowana zabudowa wpisuje się w układ urbanistyczny zabudowy blokowej osiedla Piaskowa Góra.

Dzięki planowanej zabudowie fragment tkanki urbanistycznej miasta zostanie zrewitalizowany i wykorzystany na cele mieszkaniowe.

Zostaną również podwyższone walory użytkowe, estetyczne i ekonomiczne okolicy, sąsiedztwo istniejących budynków polepszy się. Nieużytkowany i zdewastowany teren zostanie zastąpiony kubaturą budynków mieszkalnych oraz zagospodarowany drogami wewnętrznymi i zielenią.

Planowana inwestycja jest powiązana z istniejącym układem komunikacyjnym i uzbrojeniem terenu.

9. ROZBIEŻNOŚĆ INWESTYCJI Z MPZP

Teren, na którym planowana jest inwestycja znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje Uchwała nr XXV/221/08 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej w Wałbrzychu.

Dla terenu inwestycji opisane w MPZP symbolem 10 U,UR,P przewidziano w miejscowym planie funkcję usługową, rzemieślniczą, produkcyjną i magazynową. W części rysunkowej MPZP określono nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględniające istniejącą zabudowę, w tym zabudowę obecnie już zlikwidowaną. Na terenie inwestycji przewidziano w MPZP również zieleni wysoką w rejonie istniejącego nasypu. Określono maksymalną wysokość budynków na 12m oraz dopuszczono możliwość sytuowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000m².

Niezgodność z zapisami miejscowego planu dotyczy zatem:

- przewidywanej funkcji obiektów
- wysokości obiektów
- usytuowania obiektów i linii/granic zabudowy
- usytuowania zieleni wysokiej w rejonie istniejącego nasypu

Mgr inż. arch. Magdalena Głocka