

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

Inwestor: **Andrzej Bojanowski**

Adres: **Migi 10 A, 83-340 Sierakowice**

Nazwa inwestycji: **Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.**

Adres inwestycji: **dz. nr 181, obręb 0009 Lębork, jednostka ewidencyjna 220801\_1 – Lębork**

FUNKCJA	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIENÍ	PODPIS
<b>PROJEKTANT</b>	mgr inż. arch. Sebastian Krefft	upr. do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń 253/POOKK/IV/2017	



marzec 2022 r.

## SPIS TREŚCI:

### CZEŚĆ OPISOWA

### CZEŚĆ GRAFICZNA

- PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU/UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ
- PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH
- KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA PLANOWANEJ ZABUDOWY
- RZUT PARTERU
- RZUT PIĘTRA
- PRZEKRÓJ 1-1
- ELEWACJE
- WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY
- WSKAZANIE NA MAPIE MIEJSKIEJ ODLEGŁOŚCI WYMAGANYCH USTAWĄ

### ZAŁĄCZNIKI

- UPRAWNIENIA BUDOWLANE
- ZAŚWIADCZENIE Z IZBY ARCHITEKTÓW

## **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- ❑ Zlecenie Inwestora
- ❑ Rozpoznanie w terenie
- ❑ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ❑ Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- ❑ Obowiązujące przepisy i normy

## **2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno - architektoniczna zabudowy dz. nr 181 obr. 0009 w Lęborku, czterema budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej oraz siedmioma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi.

## **3. KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA**

### **3.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Teren inwestycji położony jest na działce nr 181, obr. 0009 w Lęborku. Posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy p. Skargi. Jego bezpośrednie otoczenie stanowią tereny mieszkaniowe z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o różnych formach zabudowy, głównie wolnostojącej i bliźniaczej. Działka posiada dostęp do mediów w ulicy Staszica i Piotra Skargi. Teren planowanej inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: P. Skargi i Staszica w Lęborku. Od strony południowo-wschodniej działka graniczy z terenami kolejowymi (linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 202 relacji Gdańsk – Stargard). Od strony północnego wschodu z rzeką Okalica, natomiast po stronie południowo-zachodniej znajduje się rów melioracyjny. W południowej części działki znajdują się zadrzewienia. Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana inwestycja zakłada realizację czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej o 2 kondygnacjach nadziemnych. W sumie przewiduje się 11 odrębnych lokali mieszkalnych. Na terenie przed budynkami i w budynkach planuje się lokalizację garaży i miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej ilości lokali mieszkalnych. Na działce zaplanowano urządzenie ciągu pieszo-jezdnego do budynków, stworzenie uporządkowanej zieleni w postaci trawnika i drzew ozdobnych oraz wydzielono miejsce do gromadzenia odpadów stałych.

Parametry techniczne obiektów mieszkaniowych i terenu inwestycji:

- Powierzchnia działki: 5256 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy: do 882,44 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa (z garażami): do 1037,17 m<sup>2</sup>
- Wysokość budynku: do 7 m
- Kubatura: do 5502 m<sup>3</sup>
- Powierzchnia terenów zielonych: min. 3154,5 m<sup>2</sup>
- Przewidywana ilość mieszkańców: 38 osoby

Kolorystyka budynków będzie nawiązywać do otaczających ją obiektów. Cały układ inwestycji będzie wpisywał się w otaczającą zabudowę. Zachowana jest spójność stosowanych form architektonicznych i używanych materiałów w obrębie całego terenu.

### **3.2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.**

Inwestycja zakłada realizację na działce czterech budynków w zabudowie bliźniaczej oraz siedmiu budynków w zabudowie szeregowej o funkcji podstawowej, zlokalizowanych w układzie kompozycyjnym dostosowanym do gabarytów i kształtu nieruchomości. Budynek zostały usytuowane na działce zgodnie z warunkami terenowymi. Nawiązując tym samym do układu kompozycyjnego zabudowy mieszkalnej na działkach sąsiednich od strony północnej i zachodniej. Obiekty będą wpisywały się gabarytowo i przestrzennie w układ urbanistyczny zabudowy sąsiedniej. Zamkną kompozycyjnie część przy ulicy Staszica i P. Skargi, tworząc regularną, uporządkowaną zabudowę. Ujednoczą tym samym układ urbanistyczny tej części miasta. Architektonicznie planowana zabudowa ma wpisywać się w tkankę miejską tego rejonu, poprzez nawiązania gabarytowe i materiałowe na elewacjach.

### **3.3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Sieci uzbrojenia terenu przebiegają w pasach drogowych ulic przylegających bezpośrednio do terenu inwestycji. Teren inwestycji ma dostęp do wodociągu z ul. Staszica, kanalizacji sanitarnej z ulicy P. Skargi oraz sieci elektroenergetycznej podziemnej. Wody opadowe i roztopowe po podczyszczeniu z terenów utwardzonych, ciągów pieszo-jezdnych, odprowadzone będą do gruntu poprzez zbiorniki retencyjno-chłonne. Czyste wody opadowe z dachów oraz z powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia, zagospodarowane zostaną bezpośrednio na terenie działki Inwestora. Media te są wystarczające do zasilenia i obsługi planowanej inwestycji.

Od strony południowo-zachodniej ul. P. Skargi planowany jest wjazd na działkę. Na działce planuje się ciągi pieszo-jezdne umożliwiające dostanie się do projektowanych budynków.

### **3.4. Etapy realizacji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Projekt nie zakłada etapowania inwestycji. Przewiduje się jeden etap realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu. Z uwagi na jej rozmiary, dzielenie na etapy jest nieuzasadnione. Budynek mogą być wznoszone kolejno lub jednocześnie.

### **3.5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.**

Planowana inwestycja, układ budynków, ich forma architektoniczna i rozmieszczenie na działce zostanie wkomponowane w istniejącą przestrzeń urbanistyczną tej części miasta. Umiejscowiona przy ulicy Staszica i P. Skargi, inwestycja zostanie zintegrowana przestrzennie z terenami otaczającymi zarówno w zakresie funkcji jak kompozycji architektonicznej oraz powiązań komunikacyjnych z otaczającą zabudowę. Lokalizacja na tle miasta wygląda atrakcyjnie pod względem komunikacji, jak i w odniesieniu do terenów zielonych. Gabarytowo obiekty będą odpowiadały podobnym budynkom mieszkalnym jednorodzinnych w tym rejonie. Ich wysokość będzie zbliżona do wysokości sąsiednich budynków. Lokalizacja tej inwestycji będzie spełniać wymogi ustawy o minimalnych odległościach do:

- ✓ szkoły podstawowej – 400 m,
- ✓ przystanku komunikacyjnego – 850 m.

4. **WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Wizualizacje proponowanej zabudowy przedstawiono w części graficznej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej.

<b>PROJEKTANT</b>	mgr inż. arch. Sebastian Krefft	upr. do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń 253/POOKK/IV/2017	
-------------------	---------------------------------	--	---