

# PROJEKT KONCEPCYJNY URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNY

## ZAŁĄCZNIK 4

### ***BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ BUDYNKI GARAŻOWE WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ UKŁADEM KOMUNIKACYJNYM***



**LOKALIZACJA :** Żelów, ul. Wysockiego  
Działka nr 166/5, 166/6, 167/35, 167/36  
Obręb 04, Miasto Żelów

Żelów, styczeń 2021r.

## PROJEKT KONCEPCYJNY

### URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNY

<b>Nazwa:</b>	Budynki mieszkalne wielorodzinne, budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz budynki garażowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym
<b>Adres:</b>	Zelów, ul. Wysockiego Działka nr 166/5, 166/6, 167/35, 167/36, Obręb 04, miasto Zelów powiat: bełchatowski, województwo: łódzkie
<b>Kategoria obiektów budowlanego:</b>	XIII, XVII, XXV, XXVI,
<b>Inwestor:</b>	WKK Inwestycje Wrzesiak Karolczyk Kaczmarek ul. Żeromskiego 26 97-425 Zelów
<b>Projektant:</b>	mgr inż. arch. Marek Karolczyk nr upr. 7/R-128/ŁOIA/07
<b>Asystent projektanta:</b>	mgr inż. Marta Pniewska
<b>Jednostka projektowa:</b>	Studio Projektowe ArchMK Marek Karolczyk ul. Żeromskiego 74 97-425 Zelów

Zelów, styczeń 2021 r.

## PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

### *SPIS TREŚCI – CZĘŚĆ TEKSTOWA*

1.	Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu .....	3
1.1.	Przedmiot inwestycji. Zakres zamierzenia budowlanego .....	3
1.2.	Charakterystyczne dane Inwestycji: .....	5
2.	Opis stanu istniejącego .....	11
3.	Układ urbanistyczny i kompozycja .....	11
4.	Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi .....	13
5.	Etapowanie inwestycji .....	13
6.	Wykazanie rozbieżności inwestycji z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego .....	14
7.	Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. ....	16
8.	Potencjalne oddziaływanie inwestycji na środowisko .....	20
9.	Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących .....	21
10.	Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada lokalnym standardom urbanistycznym .....	25

### *SPIS TREŚCI – CZĘŚĆ GRAFICZNA*

<b>Rys. 01</b>	Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>Rys. 02</b>	Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej
<b>Rys. 03</b>	Przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych
<b>Rys. 04</b>	Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>Rys. 05</b>	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi
<b>Rys. 06</b>	Budynek A i Budynek E – schematy planów kondygnacji
<b>Rys. 07</b>	Budynek B i Budynek F – schematy planów kondygnacji
<b>Rys. 08</b>	Budynek C – schematy planów kondygnacji
<b>Rys. 09</b>	Budynek D – schematy planów kondygnacji
<b>Rys. 10</b>	Wizualizacja – widok od strony południowo-zachodniej
<b>Rys. 11</b>	Wizualizacja – widok od strony północno-zachodniej
<b>Rys. 12</b>	Wizualizacja – widok na plac zabaw i budynek C
<b>Rys. 13</b>	Wizualizacja - widok na budynek C
<b>Rys. 14</b>	Wizualizacja – widok od strony południowej
<b>Rys. 15</b>	Wizualizacja – widok wysoki od strony północno-wschodniej
<b>Rys. 16</b>	Wizualizacja – widok wysoki od strony południowo-zachodniej.
<b>Rys. 17</b>	Wizualizacja – widok wysoki od strony południowo-wschodniej.

## OPIS PROJEKTU KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

### 1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

#### 1.1. Przedmiot inwestycji. Zakres zamierzenia budowlanego

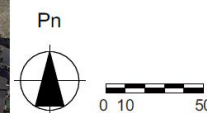
Teren inwestycji objętej wnioskiem znajduje się na działkach ewid. nr 166/6, 167/35, 167/36 oraz na fragmencie działki nr 166/5 obręb 04, Miasto Żelów, przy ulicy Wysockiego w Żelowie.



#### Lokalizacja terenu inwestycji

Żelów, ul. Wysockiego  
Dz. nr 167/35, 167/36, 166/6, 166/5  
Obręb 04, Miasto Żelów

GRANICA OPRACOWANIA



Rys. 1. Schemat lokalizacji terenu inwestycji

Przedmiotem Inwestycji jest budowa 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze, budynku garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wewnętrznym układem

komunikacyjnym. Projekt zagospodarowania terenu przewiduje usytuowanie obiektów na działce zgodnie z warunkami terenowymi. Budynki mieszkalne wielorodzinne zostaną zlokalizowane jako wolnostojące, a budynek garażowy ze ścianą bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi.

W zakresie Inwestycji będącej przedmiotem niniejszego projektu realizowane będzie:

- Pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych, niepodpiwniczonych, wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno-technicznym.
- Jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze, niepodpiwniczony, wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno-technicznym.
- Jeden budynek garażowy, zapewniający łączenie miejsca dla 10 samochodów osobowych.
- Układ komunikacyjny, składający się z drogi gminnej oraz parkingu naziemnego, który zapewni łącznie 372 miejsc postojowych (w tym 7 miejsc dla osób niepełnosprawnych).
- Włączenie do ul. Wysockiego poprzez dwa projektowane skrzyżowania z projektowanym nowym układem dróg gminnych.
- Teren urządzonej zieleni rekreacyjnej składający się z układu komunikacyjnego w postaci ścieżek, obiektów małej architektury, placu zabaw dla dzieci oraz terenu rekreacji dla seniorów położonych w centralnej części inwestycji.
- Wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, w postaci sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, sieci elektroenergetycznej, kanalizacji technicznej, np. światłowodowej oraz instalacji oświetleniowej.

Zagospodarowanie terenu inwestycji obejmuje również:

- Małą architekturę – wyposażenie placu zabaw, terenu rekreacji dla seniorów oraz terenu zieleni rekreacyjnej (urządzenia zabawowe, treningowe, ławki, kosze na śmieci, stojaki dla rowerów, oświetlenie, wiata na kosze na śmieci),
- Urządzenie terenów zieleni – wyznaczenie stref, w których będą rosły rośliny o określonej wysokości i charakterze.

## 1.2. Charakterystyczne dane Inwestycji:

Powierzchnia terenu planowanej inwestycji	34 310m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinny i budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową	ok. 6 089 m <sup>2</sup> (17,75%)
Powierzchnia zabudowy wiat śmietnikowych	ok. 140 m <sup>2</sup> (0,41%)
Powierzchnia zabudowy garaży	ok. 265 m <sup>2</sup> (0,77%)
Łączna powierzchnia zabudowy	ok. 6 494 m <sup>2</sup> (18,93%)
Wskaźnik powierzchni zabudowy	ok. 0,19
Powierzchnia utwardzona komunikacji pieszej	3 975 m <sup>2</sup> (11,59%)
Powierzchnia utwardzona komunikacji kołowej	5 102 m <sup>2</sup> (14,87%)
Powierzchnia nawierzchni utwardzonej pod miejscami parkingowymi	4 680 m <sup>2</sup> (13,64%)
Powierzchnia nawierzchni utwardzonej łącznie	ok. 13 757 m <sup>2</sup> (40,10%)
Powierzchnia terenu przeznaczona na miejsca postojowe i garaże	ok. 4 945 m <sup>2</sup> (14,42%)
Powierzchnia terenu biologicznie czynnego	ok. 14 059 m <sup>2</sup> (40,97%)
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	ok. 21 763 m <sup>2</sup>
Łączna powierzchnia użytkowa usług (PUU)	ok. 1 095 m <sup>2</sup>
w tym przewidywana powierzchnia sprzedaży	ok. 500 m <sup>2</sup>
PUM+PUU	ok. 22 850 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa garaży	ok. 226 m <sup>2</sup>
Łączna liczba mieszkańców (28m <sup>2</sup> /1 mieszkańca)	ok. 777
Łączna liczba mieszkań	od 339 do 381



Rys. 2. Proponowana lokalizacja projektowanych budynków na obszarze inwestycji.

### Budynek A

Powierzchnia zabudowy	ok. 739 m <sup>2</sup>
Kubatura	ok. 12 172 m <sup>3</sup>
Liczba kondygnacji	5
Wysokość budynku	od 15 m do 20 m
Długość elewacji frontowej (od strony ul. Wysockiego)	ok. 36 m
Szerokość budynku	ok. 22 m
Geometria dachu	dach płaski
Kąt nachylenia dachu	0° - 5°
Liczba miejsc postojowych	39 (w tym 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej)
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	ok. 2 688 m <sup>2</sup>
Liczba mieszkańców (28m <sup>2</sup> /1 mieszkańca)	ok. 96
Liczba mieszkań	od 38 do 44

### Budynek B

Powierzchnia zabudowy	ok. 1 313 m <sup>2</sup>
Kubatura	ok. 21 645 m <sup>3</sup>
Liczba kondygnacji	5
Wysokość budynku	od 15 m do 20 m
Długość elewacji frontowej (od strony ul. Wysockiego)	do 47 m
Szerokość budynku	do 42 m
Geometria dachu	dach płaski
Kąt nachylenia dachu	0° - 5°
Liczba miejsc postojowych	74 (w tym 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej)
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	ok. 4 343 m <sup>2</sup>
Liczba mieszkańców (28m <sup>2</sup> /1 mieszkańca)	ok. 155
Liczba mieszkań	ok. 72 do 80

### Budynek C

Powierzchnia zabudowy	ok. 1 248 m <sup>2</sup>
Kubatura	ok. 25 593 m <sup>3</sup>
Liczba kondygnacji	6
Wysokość budynku	od 18 do 24 m
Długość elewacji frontowej (od strony ul. Wysockiego)	ok. 47 m
Szerokość budynku	ok. 42 m
Geometria dachu	dach płaski
Kąt nachylenia dachu	0° - 5°
Liczba miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych	72 (w tym 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej)
Liczba miejsc postojowych dla części usługowej	8 (w tym 1 miejsca dla osób niepełnosprawnych)
Łączna liczba miejsc postojowych	80 (w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych)
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	ok. 4 426 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa usług (PUU)	ok. 1 095 m <sup>2</sup>
w tym planowana powierzchnia sprzedaży	ok. 500 m <sup>2</sup>
PPUM+PUU	ok. 5 521 m <sup>2</sup>

Liczba mieszkańców (28m <sup>2</sup> /1 mieszkańca)	ok. 158
Liczba mieszkań	od 72 do 80
Liczba lokali usługowych	od 5 do 8

#### Budynek D

Powierzchnia zabudowy	ok. 739 m <sup>2</sup>
Kubatura	ok. 14 450 m <sup>3</sup>
Liczba kondygnacji	6
Wysokość budynku	ok. 18 do 24 m
Długość elewacji frontowej (od strony ul. Wysockiego)	ok. 36 m
Szerokość budynku	ok. 22 m
Geometria dachu	dach płaski
Kąt nachylenia dachu	0° - 5°
Liczba miejsc postojowych	47 (w tym 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej)
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	ok. 3 275 m <sup>2</sup>
Liczba mieszkańców (28m <sup>2</sup> /1 mieszkańca)	ok. 117
Liczba mieszkań	od 47 do 53

#### Budynek E

Powierzchnia zabudowy	ok. 739 m <sup>2</sup>
Kubatura	ok. 12 160 m <sup>3</sup>
Liczba kondygnacji	5
Wysokość budynku	od 15 m do 20 m
Długość elewacji frontowej (od strony ul. Wysockiego)	ok. 36 m
Szerokość budynku	ok. 22 m
Geometria dachu	dach płaski
Kąt nachylenia dachu	0° - 5°
Liczba miejsc postojowych	55 (w tym 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej)
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	ok. 2 688 m <sup>2</sup>
Liczba mieszkańców (28m <sup>2</sup> /1 mieszkańca)	ok. 96

Liczba mieszkań

od 38 do 44

### Budynek F

Powierzchnia zabudowy	ok. 1 313 m <sup>2</sup>
Kubatura	ok. 21 644 m <sup>3</sup>
Liczba kondygnacji	5
Wysokość budynku	od 15 m do 20 m
Długość elewacji frontowej (od strony ul. Wysockiego)	ok. 47 m
Szerokość budynku	ok. 42 m
Geometria dachu	dach płaski
Kąt nachylenia dachu	0° - 5°
Liczba miejsc postojowych	77 (w tym 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej)
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	ok. 4 343 m <sup>2</sup>
Liczba mieszkańców (28m <sup>2</sup> /1 mieszkańca)	ok. 155
Liczba mieszkań	od 72 do 80

### Bilans miejsc postojowych dla samochodów osobowych

Liczba miejsc postojowych na parkingu naziemnym	372
Liczba miejsc postojowych w garażach	10
Powierzchnia użytkowa garaży	226 m <sup>2</sup>
Łączna liczba miejsc postojowych	382
w tym liczba miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych	7
Powierzchnia terenu przeznaczona na miejsca postojowe i garaże	ok. 4 945 m <sup>2</sup>

W ramach inwestycji planuje się budowę 5 budynków wielorodzinnych oraz jednego budynku wielorodzinnego z częścią usługową w parterze (Budynek C). Powierzchnia zabudowy inwestycji wyniesie ok. 6 494 m<sup>2</sup> (stanowiąc ok. 19% powierzchni terenu).

Budynki zostaną zwrócone elewacjami frontowymi w kierunku zachodnim i wschodnim (równolegle do ulicy Wysockiego). Ich długości wyniosą od ok. 36m do ok. 47m. Projektowane obiekty będą posiadały od 5 do 6 kondygnacji nadziemnych, ich wysokość będzie zawierała się w przedziale od 15 m do 24 m. Wszystkie będą przykryte płaskim dachem, o kącie nachylenia od 0° do 5°.

W wyniku planowanej inwestycji powstanie od 339 do 381 mieszkań, których powierzchnia będzie zawierała się w przedziale od 47 m<sup>2</sup> do 104 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie ok. 21 763 m<sup>2</sup>. Inwestycji będzie mogła przyjąć 777 nowych mieszkańców. Ponadto, w jednym z budynków przewiduje się lokale usługowe o powierzchni od 80 m<sup>2</sup> do 243 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa usług wyniesie max. 1 095 m<sup>2</sup> (w tym do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży).

Dojazd do planowanej inwestycji przewiduje się poprzez drogę gminną – ul. Wysockiego. W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie nowego układu komunikacji wraz z układem miejsc parkingowych.

Każdy budynek będzie miał zapewnione miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Projektuje się miejsca postojowe naziemne oraz miejsca postojowe w budynku garażowym. Dla inwestycji przewidziano łącznie 382 miejsca postojowe, w tym 10 miejsc w garażach oraz 372 miejsc na parkingu naziemnym. Co więcej, 8 miejsc zostało przypisanych do części usługowej, a 7 miejsc postojowych przewidziano dla osób niepełnosprawnych.

W ramach inwestycji planuje się również urządzenie terenów zieleni wraz z miejscami rekreacji – placem zabaw dla dzieci oraz strefą rekreacji dla seniorów. Dodatkowo przewiduje się wykonanie wewnętrznego układu utwardzonych ścieżek pomiędzy budynkami, stanowiącymi elementy komunikacji pieszej. Projektuje się wykonanie terenów zielonych o powierzchni ok. 14 059 m<sup>2</sup> (stanowiącej ok. 41% powierzchni terenu inwestycji). Tereny utwardzone w postaci układu komunikacji pieszej i kołowej, zajmą powierzchnię ok. 13 757 m<sup>2</sup> (40%).

W ulicy Wysockiego przebiegają następujące sieci mediów: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa oraz energetyczna. W ramach inwestycji planuje się rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu poprzez umiejscowienie ich w ulicach stanowiących nowy ciąg komunikacyjny gminnych dróg publicznych.

W celu zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego dla planowanej inwestycji, dodatkowo planuje się wykonanie hydrantów zewnętrznych na projektowanej sieci wodociągowej, zlokalizowanych w odległościach max. 75m. Aspektem ekologicznym dla planowanej inwestycji będzie 6 mikroinstalacji fotowoltaicznych oraz możliwość dywersyfikacji źródła ciepła (gazu z sieci) poprzez wykonanie instalacji pomp ciepła z gruntowymi wymiennikami ciepła.

## 2. *Opis stanu istniejącego*

Teren inwestycji zlokalizowany jest w centralnej części miasta Zelowa, na terenie przemysłowym dawnej Cegielni i Zakładów Bawełnianych. Obecnie działki przeznaczone pod planowaną inwestycję są niezabudowane i nie posiadają infrastruktury technicznej - aktualnie obszar inwestycji pozbawiony został zabudowy i stanowi teren zieleni niezagospodarowanej.

W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji (w odległości do 400 m) od strony południowej znajduje się zabudowa usługowa w postaci usług administracyjnych – Urząd Miasta i Gminy Żelów, Filia Starostwa Powiatowego, usług zdrowia – Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej oraz usług oświaty – Przedszkole nr 1.

W pobliżu obszaru inwestycji znajdują się również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (od strony zachodniej oraz północno-zachodniej), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (od strony południowo-zachodniej) oraz zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym (od strony południowej). Od strony wschodniej obszar inwestycji graniczy z terenem zabudowy przemysłowej - nieuciągliwej.

Teren inwestycji, na którym planuje się lokalizację projektowanych obiektów budowlanych, nie znajduje się w spisie rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie konserwatorskiej. Ponadto, obszar inwestycji nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

## 3. *Układ urbanistyczny i kompozycja*

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr 167/35, 167/36, 166/6, oraz na fragmencie działki nr 166/5 obręb 04, Miasto Żelów, przy ulicy Wysockiego w Żelowie. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajduje się budynek

posiadający od 1 do 4 kondygnacji (Urząd Miasta i Gminy Żelów). Budynek przykryty jest dachem płaskim (kąt nachylenia od 0° do 5°) oraz dachem wielospadowym (kąt nachylenia do 20°).

W pobliżu terenu inwestycji, w odległości ok. 150m (przy ul. Szkolnej) oraz w odległości ok. 300m (przy ul. Żeromskiego) znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, o wysokości od 3 do 6 kondygnacji. Budynki przykryte są dachem płaskim (kąt nachylenia od 0° do 5°). Opisywane obiekty tworzą układ osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego.

W związku z występowaniem budynków przekraczających 4 kondygnacje, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 500 m od terenu inwestycji, projektuje się budynki od 5 oraz 6-kondygnacyjne. Budynki 5 kondygnacyjne, zostaną zlokalizowane w północnej oraz południowej części terenu inwestycji. Natomiast budynki 6 kondygnacyjne znajdą się w jego centralnej części. Nawiązując do budynków znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie, na wszystkich budynkach przewiduje się dach płaski, o kącie nachylenia od 0° do 5°.

Celem projektu jest kompleksowe zagospodarowanie terenu, dostosowane do walorów otoczenia poprzez wyznaczenie określonych form zabudowy, intensywności zagospodarowania terenu oraz kompozycję przestrzenną projektowanego układu budynków. Planowana inwestycja przyczyni się do uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej w tej części miasta. Zakłada się jednorodną strukturę funkcjonalno-przestrzenną o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym, uzupełniona o funkcję usługową (w parterze jednego z projektowanych budynków). Przewiduje się możliwość realizacji usług z zakresu podstawowej obsługi mieszkańców, obejmujące m.in.: handel, rozrywkę, gastronomię. W zakresie komunikacji, planuje się dostosowanie nowego układu drogowego do istniejącej zewnętrznej komunikacji drogowej.

Planowana inwestycja stworzy uzupełnienie istniejącej tkanki miejskiej oraz ujednolici układ urbanistyczny tej części miasta. Projektowane budynki, swą formą architektoniczną oraz sposobem rozmieszczenia na działce wpiszą się przestrzennie w układ urbanistyczny znajdujący się w najbliższym sąsiedztwie planowanej inwestycji.

#### 4. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Układy budynków oraz ich forma architektoniczna zostaną wkomponowane w istniejącą tkankę mieszkaniową, celem jej uzupełnienia. Pod względem wysokości, gabarytów, rodzaju oraz kąta nachylenia dachów, planowane obiekty będą odpowiadały istniejącym budynkom wielorodzinnym, zlokalizowanym przy ul. Żeromskiego. Inwestycja zostanie zintegrowana przestrzennie z otaczającymi terenami zarówno w zakresie funkcji, jak również kompozycji architektonicznej oraz powiązań komunikacyjnych (samochodowych i pieszych) z istniejącą w sąsiedztwie zabudową.

Inwestycja, ze względu na lokalizację w centralnej części miasta, będzie posiadała dogodne połączenie komunikacyjne z drogami gminnymi – ul. Żeromskiego oraz ul. Cegielnianą. Ponadto, będzie dobrze skomunikowana z miastem i regionem siecią istniejących połączeń drogowych, a także dzięki dostępności przystanków PKS w niewielkiej odległości. Lokalizacja projektowanych obiektów wygląda korzystnie również w odniesieniu dostępności do terenów zieleni miejskiej, przedszkoli, szkół podstawowych, co przedstawiają analizy odległościowe stanowiące załącznik 2 do wniosku.

#### 5. Etapowanie inwestycji

Przewiduje się realizację wieloetapową planowanej inwestycji

<u>Etap I</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wykonanie sieci uzbrojenia terenu (wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, kanalizacji technicznej oraz energetycznej).</li> <li>Wykonanie nowego układu komunikacyjnego wraz z dwoma skrzyżowaniami publicznymi łączącymi istniejące i projektowane drogi gminne.</li> <li>Realizacja <u>budynku C</u> wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno-technicznym.</li> <li>Wykonanie parkingów dla budynku C.</li> </ul>
<u>Etap II</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizacja <u>budynku B</u> wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno-technicznym.</li> <li>Realizacja placu zabaw dla dzieci oraz strefy rekreacji dla</li> </ul>

	<p>seniorów.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wykonanie parkingów dla budynku B.</li> </ul>
<u>Etap III</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizacja <u>budynku A</u> wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno-technicznym.</li> <li>• Wykonanie parkingów dla budynku A.</li> <li>• Wykonanie garaży przy budynku A.</li> <li>• Wykonanie zestawu urządzeń siłowni zewnętrznej.</li> </ul>
<u>Etap IV</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizacja <u>budynku D</u> wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno-technicznym.</li> <li>• Wykonanie parkingów dla budynku D.</li> </ul>
<u>Etap V</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizacja <u>budynku E</u> wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno-technicznym.</li> <li>• Wykonanie parkingów dla budynku E.</li> <li>• Wykonanie zestawu kalisteniki.</li> </ul>
<u>Etap VI</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizacja <u>budynku F</u> wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno-technicznym.</li> <li>• Wykonanie parkingów dla budynku F.</li> <li>• Urządzenie terenów zieleni.</li> </ul>

## 6. Wykazanie rozbieżności inwestycji z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów, zatwierdzony uchwałą nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 20 maja 2004 roku.

Obszar planowanej inwestycji w znacznej części znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej w miejscowym planie symbolem 33P. Południowo-zachodni fragment terenu inwestycji znajduje się w jednostce – 31MU.

Dla terenu należącego do miasta Żelów i oznaczonego na rysunku planu symbolem 31MU plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe terenu jako zabudowę o funkcji mieszkaniowej lub usługowej z możliwością łączenia obu funkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu jako funkcję usługowo - handlową w tym m.in. usługi kultury i oświaty, usługi administracji jak również usługi służby zdrowia (takie jak: przychodnie, domy opieki społecznej);

Dla terenu należącego do miasta Żelów i oznaczonego na rysunku planu symbolem 33P plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe jako tereny przemysłowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu jako funkcję usługowo – handlową;



Rys. 3. Fragment rysunku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla miasta Żelów.

Planowana inwestycja nie spełnia wymagań zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów. Przede wszystkim, w obszarze inwestycji plan nie przewiduje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jako główny rodzaj zabudowy (obejmującą największy obszar inwestycji), plan ustala zabudowę przemysłową, co jest niezgodne z niniejszym projektem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

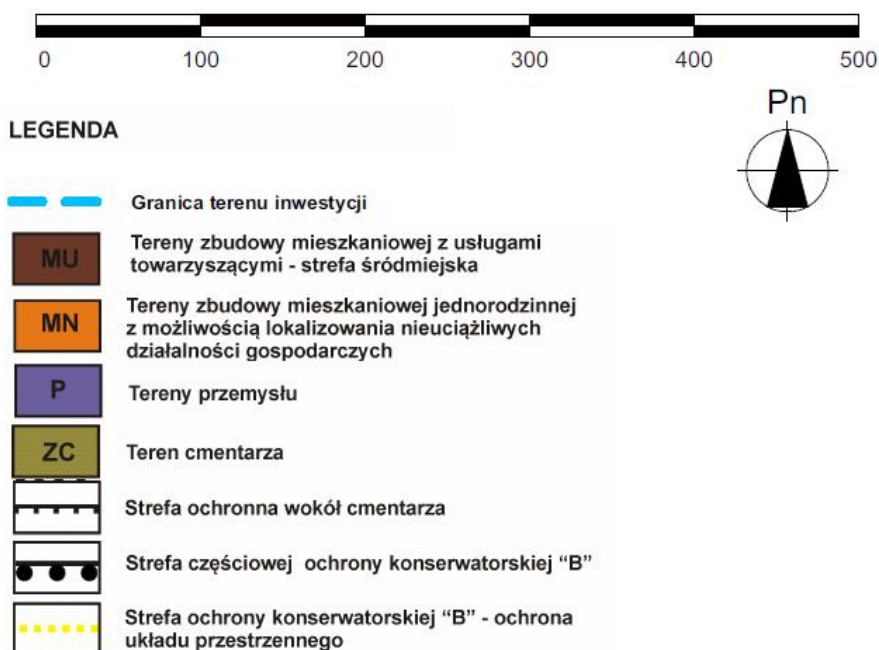
7. *Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.*

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów tekst ujednolicony studium przyjętego uchwałą nr XIII/120/99 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 30 września 1999r. i zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Zelowie: nr XXXV/268/2009 z dnia 28 września 2009r. oraz uchwałą nr XV/151/2016 z dnia 11 marca 2016r.

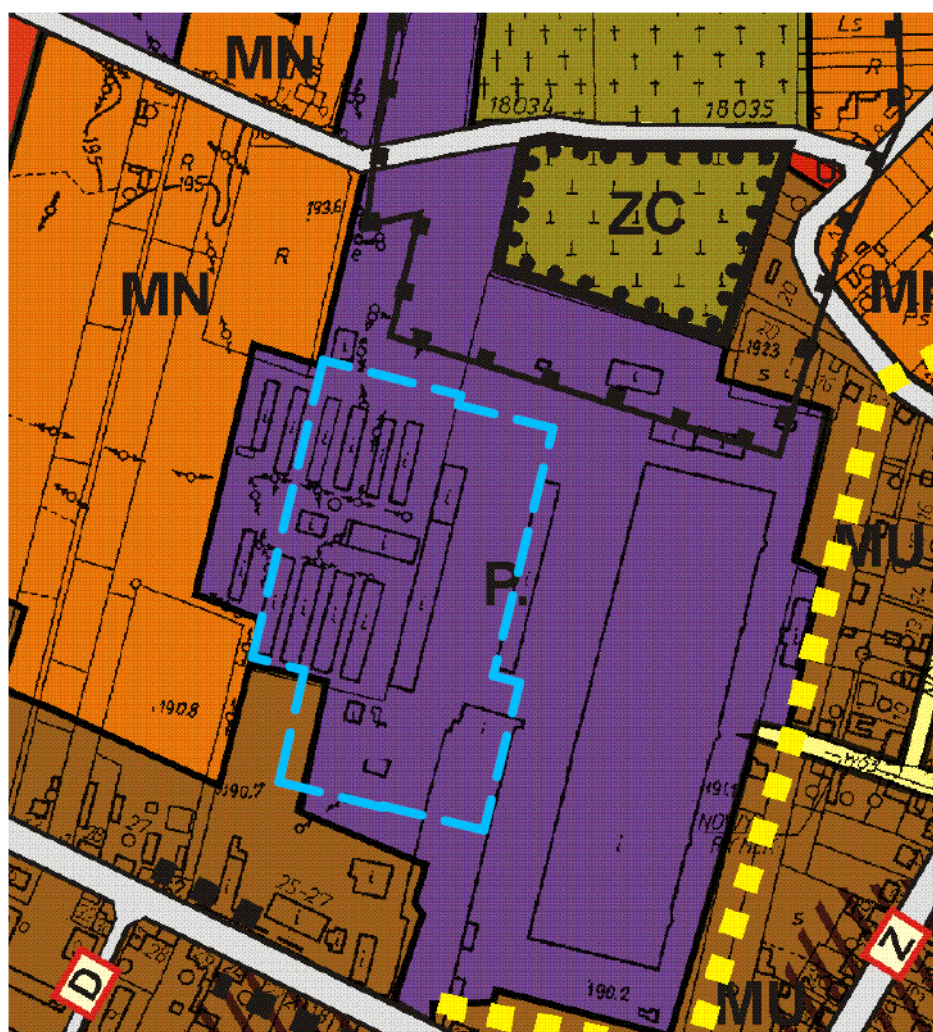
Obszar planowanej inwestycji znajduje się w jednostkach planistycznych oznaczonych na rysunku studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego (rys.4 poniżej) -symbolami: od strony zachodniej - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizowania nieuciążliwych działalności gospodarczych, od strony wschodniej - P tereny przemysłu, na fragmencie od strony południowej – MU tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi – strefa śródmiejska.

Obszar planowanej inwestycji znajduje się w jednostkach planistycznych oznaczonych na rysunku studium – uwarunkowania (rys. 5 poniżej) symbolami: w większości terenu inwestycji - P tereny aktywności gospodarczej, na fragmencie od strony południowej – MU tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi – strefa śródmiejska.



Zarówno rysunek studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego jak i uwarunkowania wskazują na występowanie od strony północnej strefy ochronnej wokół cmentarza, jednakże nie obejmuje ona swym zasięgiem terenu inwestycji.

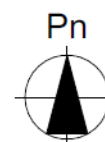


Rys. 4. Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.



#### LEGENDA

-  Granica terenu inwestycji
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi - strefa śródmiejska
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizowania nieuciążliwych działalności gospodarczych
-  Tereny aktywności gospodarczej
-  Strefa częściowej ochrony konserwatorskiej "B"
-  Strefa ochronna wokół cmentarza
-  Strefa ochrony konserwatorskiej "B" - ochrona układu przestrzennego



Rys. 4. Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów – Uwarunkowania.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 w/w ustawy „Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”. Dodatkowo art. 5 ust. 4 tejże ustawy stanowi: „Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są realizowane”.

Obszar inwestycji, położony jest na dawnym terenie przemysłowym. Wcześniej przedmiotowy obszar zajęty był pod działalność gospodarczą dawnej Cegielni oraz Zakładów Bawełnianych, będących zakładami produkcyjnymi. Definicja terenów poprzemysłowych została zawarta w *Programie rządowym dla terenów poprzemysłowych*, w którym określono je jako: „zdegradowane, nieużytkowane lub nie w pełni wykorzystane tereny przeznaczone pierwotnie pod działalność gospodarczą, która została zakończona”<sup>1</sup>. Zatem, aby zaliczyć dany obszar do terenu poprzemysłowego musi nastąpić znaczące przerwanie ciągłości w wykorzystywaniu ich dla celów wytwórczych oraz bezpośrednio z nimi związanych funkcji pomocniczych w zakresie zakładów produkcyjnych. Aktualnie przestrzeń ta może być nieużytkowana, wykorzystywana dla celów innych niż przemysłowe lub nowych celów produkcyjnych po uprzednim okresie nieużytkowania.

Opuszczanie przez przemysł dotychczasowego położenia spowodowane było przez czynniki społeczne. Ponadto, w wyniku transformacji ustrojowej w latach 90. ubiegłego wieku, która spowodowała przejście od gospodarki centralnie sterowanej do gospodarki rynkowej, nastąpiło ograniczenie w dystrybucji produkowanych towarów na rynki zewnętrzne (również zagraniczne). Czynniki te przyczyniły się do zaprzestania działalności produkcyjnej, a w związku z tym – do powstania obszaru poprzemysłowego.

Teren objęty inwestycją stracił szansę na dalsze pełnienie swojej dotychczasowej funkcji (produkcyjnej). Celem niniejszego projektu jest odzyskanie niezwykle wartościowych terenów zlokalizowanych w centrum miasta Zelowa, poprzez wprowadzenie nowych form zagospodarowania terenu oraz zmianę dotychczas

---

<sup>1</sup> Ministerstwo Środowiska, *Program rządowy dla terenów poprzemysłowych*, przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 27 kwietnia 2004r. w Warszawie, s.3.

pełnionej funkcji na funkcję mieszkaniową i usługową. Zakłada się dokonanie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego oraz poprawę stanu estetycznego i technicznego przedmiotowego terenu, czego wynikiem ma być podniesienie jego atrakcyjności. Dzięki temu, obszar ponownie stanie się obiektem zainteresowania, zarówno lokalnych mieszkańców, jak i osób „z zewnątrz”.

Biorąc pod uwagę powyższe, obecnie teren inwestycji można uznać za teren przemysłowy, nieużytkowany, pozbawiony zabudowy i stanowiący teren zieleni niezagospodarowanej. Zgodnie z w/w art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, spełnienie warunku dotyczącego wykazania braku sprzeczności z zapisami obowiązującego studium nie jest wymagane.

#### **8. *Potencjalne oddziaływanie inwestycji na środowisko***

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 55 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. (Dz.U. z 2019 poz. 1839) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
- 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów, zatwierdzony uchwałą nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 20 maja 2004 roku. Teren inwestycji posiada powierzchnię 34 310 m<sup>2</sup> – nie przekracza 4ha. Ponadto, obszar objęty opracowaniem nie jest objęty formami ochrony przyrody, wymienionymi w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 w/w ustawy, a także nie znajduje się w otulinach form ochrony przyrody zawartymi w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy.

Biorąc pod uwagę parametry inwestycji oraz powyższe rozważania stwierdza się, iż planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego w sposób istotny wpływać na stan środowiska. Ponadto, parkowanie samochodów osobowych w obszarze inwestycji, w ilości przewidzianej z założeniach koncepcyjnych nie będzie kumulowało wzmożonego ruchu samochodów. Natomiast, nadmiar mas ziemnych (w miarę możliwości) zostanie zagospodarowany na terenie inwestycji.

9. *Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Rozdział 3 Art. 17 ust. 1 Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

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

Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana na terenie przyległym do drogi gminnej ul. Wysockiego. W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie dwóch zjazdów publicznych, które umożliwią bezkolizyjny wjazd i wyjazd z planowanej inwestycji na ul. Wysockiego.

Istniejąca droga gminna – ul Wysockiego – posiada połączenie z drogami gminnymi - ul. Żeromskiego od strony południowej oraz z ul. Cegielnianą od strony północnej. Istniejąca droga publiczna (ul. Wysockiego) oraz w/w drogi gminne posiadają wymagana minimalna szerokość jezdni (2x3m).

W/w drogi spełniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

W dalszej części projektu znajduje się rysunek obrazujący przebieg dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – Rys.03.

2) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019r. poz. 1437 i 1495);

*Zaopatrzenie w wodę:* z istniejącego wodociągu Ø110 poprzez projektowaną sieć wodociągową i projektowane przyłącza.

*Odprowadzanie ścieków komunalnych:* do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej i projektowane przyłącza.

*Odprowadzenie wód opadowych:* wody opadowe odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej Ø315 poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej i projektowane przyłącza.

*Zaopatrzenie w ciepło:* Głównym źródłem ciepła będzie gaz ziemny dostarczany z sieci gazowej do zbiorowej kotłowni albo indywidualnych kotłów gazowych zlokalizowanych w lokalach mieszkalnych i usługowych. Alternatywnym źródłem ciepła może zostać instalacja wykorzystująca ciepło z gruntu za pomocą gruntowych sond i pompy ciepła.

*Usuwanie odpadów:* segregacja i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku w miejscach wskazanych przez gminę. Na koncepcji zagospodarowania terenu każdy budynek będzie posiadał wydzielone miejsce do selektywnej zbiórki odpadów. Wywóz śmieci będzie odbywał się zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W dalszej części projektu znajduje się rysunek obrazujący przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu – Rys.03.

3) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej

W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie doziemnej linii kablowej elektroenergetycznej zasilającej projektowane budynki. Dodatkowo na dachach budynków przewiduje się wykonanie instalacji fotowoltaicznej.

W dalszej części projektu znajduje się rysunek obrazujący przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu – Rys.03.

Rozdział 3 Art. 17 ust. 2 Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000m [...], od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018r. poz. 2016 i 2435 oraz z 2019r. poz. 730, 1495, 1696 i 2020)

Planowany teren inwestycji zlokalizowany jest w odległości ok. 720m od przystanków PKS zlokalizowanych przy ulicy Kościuszki oraz w odległości ok. 680m od przystanku PKS znajdującego się przy ul. Płockiej. Opisywane odległości liczone są od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej przylegającej do drogi, drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym. Odległości inwestycji od istniejących przystanków nie przekraczają 1000m. Rysunek obrazujący odległości terenu inwestycji od przystanków stanowi załącznik 2A do wniosku.

- 2) w odległości nie większej niż 3000m [...] od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej

Planowany teren inwestycji zlokalizowany jest w odległości ok. 460m od Szkoły Podstawowej nr 2 zlokalizowanej przy ulicy Kościuszki, w odległości ok. 630m od Szkoły Podstawowej nr 4 znajdującej się przy ul. Płockiej oraz w odległości ok. 930m od Szkoły Podstawowej nr 1 zlokalizowanej przy ul. Kilińskiego. Opisywane odległości liczone są od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej przylegającej do drogi, drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym. Odległości inwestycji od istniejących szkół podstawowych nie przekraczają 3000m. Rysunek obrazujący odległości terenu inwestycji od szkół podstawowych stanowi załącznik 2B do wniosku.

#### Lokalizacja inwestycji względem przedszkoli

Planowany teren inwestycji zlokalizowany jest w odległości ok. 700m od Przedszkola Samorządowego nr 1, zlokalizowanego przy ul. Kościuszki, w odległości ok. 420m od Przedszkola Samorządowego nr 4 znajdującej się przy ul. Żeromskiego oraz w odległości ok. 1100m od Przedszkola Parafii Ewangelicko-Reformowanej zlokalizowanego przy ul. Sienkiewicza. Opisywane odległości liczone są od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej przylegającej do drogi, drogą dojścia do obiektu

ciągami pieszym albo pieszo-jezdnym. Rysunek obrazujący odległości terenu inwestycji od przedszkoli stanowi załącznik 2C do wniosku.

Rozdział 3 Art. 17 ust. 4 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 4m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3 000m.

Planowana liczba mieszkańców projektowanej inwestycji to 777 os. Zgodnie z wyżej zawartymi warunkami, teren inwestycji powinien mieć dostęp do terenu rekreacji, o powierzchni 3 108m<sup>2</sup>.

Na terenie miasta Zelowa znajdują się urządzone tereny zieleni miejskiej, będące terenami rekreacji - Park im. gen. R. Traugutta o powierzchni ok. 13 500m<sup>2</sup> oraz Plac im. gen. J. Dąbrowskiego o pow. 4 040 m<sup>2</sup>. Oba tereny zieleni miejskiej spełniają wymóg zawarty w ustawie. Obszar inwestycji znajduje się w odległości ok. 1270m od Parku oraz w odległości ok. 720m od Placu.

Ponadto, w odległości ok. 700 m od terenu inwestycji, znajdują się w tereny sportu przy Szkole Podstawowej nr 4 (o powierzchni ok. 4 000 m<sup>2</sup>), również spełniające wymóg zawarty w ustawie.

Rysunek obrazujący odległości terenu inwestycji od terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu stanowi załącznik 2D do wniosku.

Rozdział 3 Art. 17 ust. 6 Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

oraz

Rozdział 3 Art. 17 ust. 7 Jeżeli w odległości nie większej niż 500m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową [...], wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

W pobliżu terenu inwestycji, w odległości ok. 150m (przy ul. Szkolnej) oraz w odległości ok. 300m (przy ul. Żeromskiego) znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, o wysokości od 3 do 6 kondygnacji. W związku z tym istnieje możliwość realizacji budynków o max. ilości kondygnacji – 6 .

**10. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada lokalnym standardom urbanistycznym**

W mieście Żelów brak jest obowiązującej uchwały o lokalnych standardach urbanistycznych.