

PROJEKT KONCEPCYJNY **URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNY**

ZAŁĄCZNIK 4

BUDYNEK MIESZKALNY WIEŁORODZINNY, WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ UKŁADEM KOMUNIKACYJNYM



LOKALIZACJA : Żelów, ul. Wysockiego
działka nr 166/6, 167/35
obręb 0004, Miasto Żelów

Żelów, styczeń 2025r.

PROJEKT KONCEPCYJNY URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNY

Nazwa:	Budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym
Adres:	Zelów, ul. Wysockiego działka nr 166/6, 167/35 obręb 0004, miasto Zelów powiat: bełchatowski, województwo: łódzkie
Kategoria obiektu budowlanego:	XIII
Inwestor:	Szczepan Wrzesiak Zelówek 39 97-425 Zelów
Projektant:	mgr inż. arch. Marek Karolczyk nr upr. 7/R-128/ŁOIA/07
Asystent projektanta:	mgr inż. Marta Pniewska
Jednostka projektowa:	Studio Projektowe ArchMK Marek Karolczyk ul. Żeromskiego 74 97-425 Zelów

Zelów, styczeń 2025r.

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:	4
2.	Opis stanu istniejącego	6
3.	Układ urbanistyczny i kompozycja.....	7
4.	Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.....	8
5.	Etapowanie inwestycji	9
6.	Wykazanie rozbieżności inwestycji z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego	9
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.	13
8.	Potencjalne oddziaływanie inwestycji na środowisko	16
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	18
10.	Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada lokalnym standardom urbanistycznym	22

SPIS TREŚCI – CZĘŚĆ GRAFICZNA

CZĘŚĆ I – ZAGOSPODAROWANIE TERENU

PZT. 01	Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu
PZT. 02	Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej
PZT. 03	Przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych
PZT. 04	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

CZĘŚĆ II – ARCHITEKTURA

A.01	Rzut parteru
A.02	Rzut I piętra
A.03	Rzut II piętra
A.04	Rzut III piętra
A.05	Przekrój A-A
A.06	Elewacja zachodnia
A.07	Elewacja północna
A.08	Elewacja południowa
A.09	Elewacja wschodnia

CZĘŚĆ III – WIZUALIZACJE

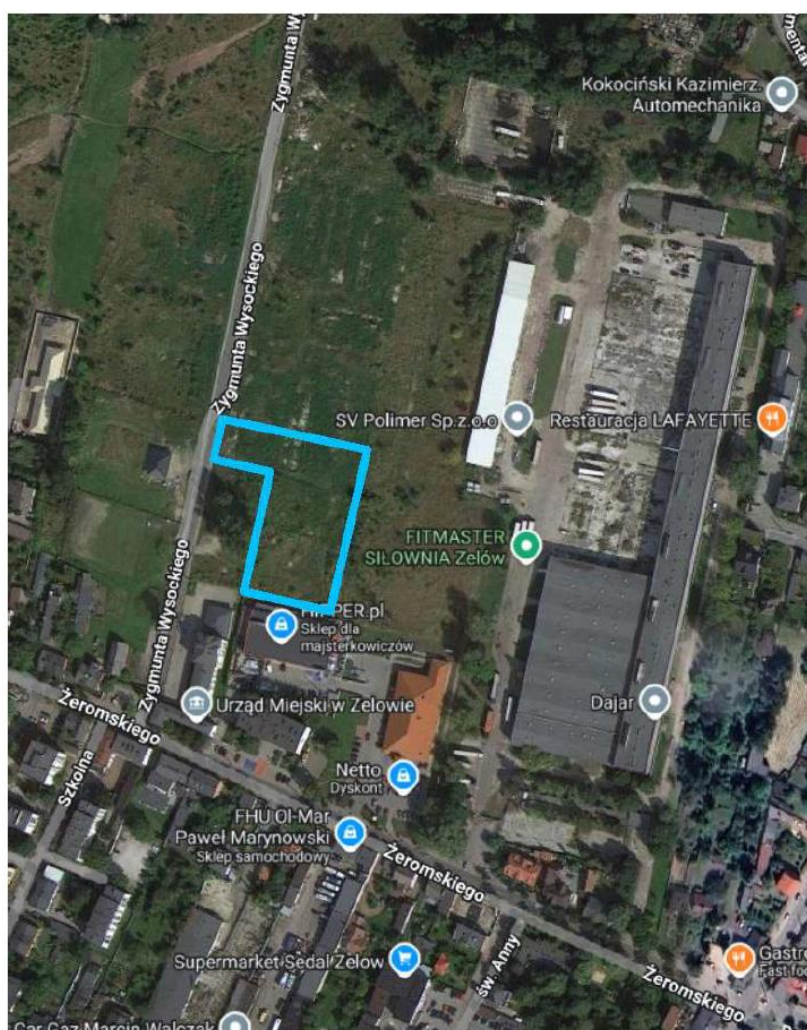
W.01	Widok niski: południowo-zachodni
W.02	Widok niski: północno-zachodni
W.03	Widok niski: zachodni
W.04	Widok niski: północno-wschodni
W.05	Widok niski: południowo-wschodni
W.06	Widok wysoki: południowo-zachodni
W.07	Widok wysoki: północno-wschodni

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

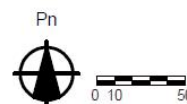
Teren inwestycji objętej wnioskiem znajduje się na działkach ewid. nr 167/35 oraz na fragmencie działki nr 166/6 obręb 0004, miasto Żelów, przy ulicy Wysockiego w Żelowie.



Lokalizacja terenu inwestycji

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

GRANICA OPRACOWANIA



Rys. 1. Schemat lokalizacji terenu inwestycji

Przedmiotem Inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym. Projekt zagospodarowania terenu przewiduje usytuowanie obiektu na działce

zgodnie z warunkami terenowymi. Budynek mieszkalny wielorodzinny zostanie zlokalizowany jako wolnostojący.

W zakresie Inwestycji będącej przedmiotem niniejszego projektu realizowane będzie:

- Jeden budynek mieszkalny wielorodzinny, niepodpiwniczony, wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno-technicznym.
- Układ komunikacyjny, składający się z drogi wewnętrznej oraz parkingu naziemnego, który zapewni łącznie 47 miejsc postojowych (w tym min. 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej).
- Włączenie do ul. Wysockiego poprzez projektowany zjazd publiczny.
- Teren zieleni urządzonej.
- Wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, w postaci przyłącza wodociągowego do celów bytowych, zewnętrznego hydrantu do celów ppoż. zainstalowanego na sieci w ul. Wysockiego, przyłącza i instalacji kanalizacji sanitarnej, przyłącza i instalacji kanalizacji deszczowej, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej (zasilającej oraz oświetleniowej).

Zagospodarowanie terenu inwestycji obejmuje również:

- Małą architekturę – wykonanie terenu zieleni rekreacyjnej (urządzenia zabawowe, treningowe, ławki, kosze na śmieci, stojaki dla rowerów, oświetlenie, wiata na kosze na śmieci).

1.2. Charakterystyczne dane Inwestycji:

Powierzchnia terenu planowanej inwestycji	ok. 4 700m ²
Powierzchnia zabudowy	ok. 476 m ² (10,13%)
Wskaźnik powierzchni zabudowy	ok. 0,101
Wskaźnik intensywności zabudowy	ok. 0,392
Powierzchnia utwardzona komunikacji pieszej	414 m ² (8,81%)
Powierzchnia utwardzona komunikacji kołowej	1 103 m ² (23,47%)
Powierzchnia nawierzchni utwardzonej pod miejscami parkingowymi	593 m ² (12,62%)
Powierzchnia nawierzchni utwardzonej łącznie	ok. 2 110 m ² (44,59%)
Powierzchnia terenu biologicznie czynnego	ok. 2 114 m ² (44,98%)

Budynek mieszkalny wielorodzinny

Powierzchnia zabudowy	ok. 476 m ²
Kubatura	ok. 6 830 m ³
Liczba kondygnacji	4
Wysokość budynku (nie dotyczy kondygnacji technicznej)	do 16 m
Szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Wysockiego)	ok. 29 m
Długość budynku	ok. 18 m
Geometria dachu	dach płaski
Kąt nachylenia dachu	0° - 5°
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	ok. 1 121 m ²
Liczba mieszkańców (28m ² /1 mieszkańca)	ok. 40
Liczba mieszkań	30

Bilans miejsc postojowych dla samochodów osobowych

Liczba miejsc postojowych na parkingu naziemnym	47
w tym liczba miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych	1
Powierzchnia terenu przeznaczona na miejsca postojowe	ok. 593 m ²

W ramach inwestycji planuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Powierzchnia zabudowy inwestycji wyniesie ok. 476m² (stanowiąc ok. 10% powierzchni terenu). Budynek zostanie zwrócony elewacją frontową w kierunku zachodnim (równoległe do ulicy Wysockiego), a jej długość wyniesie ok. 29m. Projektowany obiekt będzie posiadał 4 kondygnacje nadziemne, wysokość budynku wyniesie do 16m (nie dotyczy kondygnacji technicznej). Budynek zostanie przykryty płaskim dachem, o kącie nachylenia od 0° do 5°.

W wyniku planowanej inwestycji powstanie od 20 do 30 mieszkań, których powierzchnia będzie zawierała się w przedziale od 26m² do 60m². Łączna

powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie ok. 1121m². Inwestycja będzie mogła przyjąć 40 nowych mieszkańców.

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

Budynek będzie miał zapewnione miejsca postojowe dla samochodów osobowych - projektuje się miejsca postojowe naziemne w granicach terenu inwestycji. Dla inwestycji przewidziano łącznie 47 miejsc postojowych, w tym przewiduje się minimum 1 miejsce przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

W ramach inwestycji planuje się również urządzenie terenów zieleni wraz z miejscami rekreacji, wyposażonymi w urządzenia zabawowe, treningowe, ławki, kosze na śmieci. Przewiduje się wykonanie wewnętrznego układu utwardzonych ścieżek (chodników) stanowiących elementy komunikacji pieszej. Projektuje się wykonanie terenów zielonych o powierzchni ok. 2 114m² (stanowiącej ok. 45% powierzchni terenu inwestycji). Tereny utwardzone w postaci układu komunikacji pieszej i kołowej, zajmą powierzchnię ok. 2 110m² (45%).

W ulicy Wysockiego przebiegają następujące sieci mediów: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa oraz energetyczna. W ramach inwestycji planuje się wykonanie przyłączy i instalacji oraz umiejscowienie ich w ulicach stanowiących nowy ciąg komunikacyjny drogi wewnętrznej. W celu zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego dla planowanej inwestycji, dodatkowo planuje się wykonanie hydrantu zewnętrznego na sieci w ul. Wysockiego. Aspektem ekologicznym dla planowanej inwestycji będzie mikroinstalacja fotowoltaiczna 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 działce nr 167/35 oraz na fragmencie działki nr 166/6 obręb 0004, miasto Żelów, przy ulicy Wysockiego. 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.

Planowany w ramach opracowania budynek 4-kondygnacyjny zostanie zlokalizowany w centralnej części terenu inwestycji. Nawiązując do budynków znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie, na projektowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym 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 kompozycji przestrzennej. Planowana inwestycja przyczyni się do uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej w tej części miasta. Zakłada się jednorodną strukturę funkcjonalno-przestrzenną o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym. W zakresie komunikacji, planuje się dostosowanie nowego wewnętrznego układu drogowego do istniejącej zewnętrznej komunikacji drogowej.

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

4. *Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi*

Budynek wraz ze swoją formą architektoniczną zostanie wkomponowany w istniejącą tkankę mieszkaniową, celem jej uzupełnienia. Pod względem wysokości, gabarytów, rodzaju oraz kąta nachylenia dachu, planowany obiekt będzie odpowiadał 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 jednoetapową planowanej inwestycji

Etap I

- Wykonanie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu (woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gaz, elektryczne).
- Wykonanie nowego układu komunikacyjnego wraz z zjazdem publicznym łączącym istniejącą drogę gminną z projektowaną drogą wewnętrzną oraz układem parkingów.
- Realizacja budynku wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno-technicznym.
- Realizacja terenów zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury.

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

Na przedmiotowym terenie inwestycji obowiązują dwa plany miejscowe:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów obejmujący cały obszar miasta i gminy, zatwierdzony uchwałą nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 20 maja 2004 roku
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów na terenie miasta i gminy Żelów, zatwierdzony uchwałą nr XLVI/546/2023 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 26 kwietnia 2023 roku

Dla działki nr 166/6 obręb 0004 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 26 kwietnia 2023r. Działka znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem **5MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

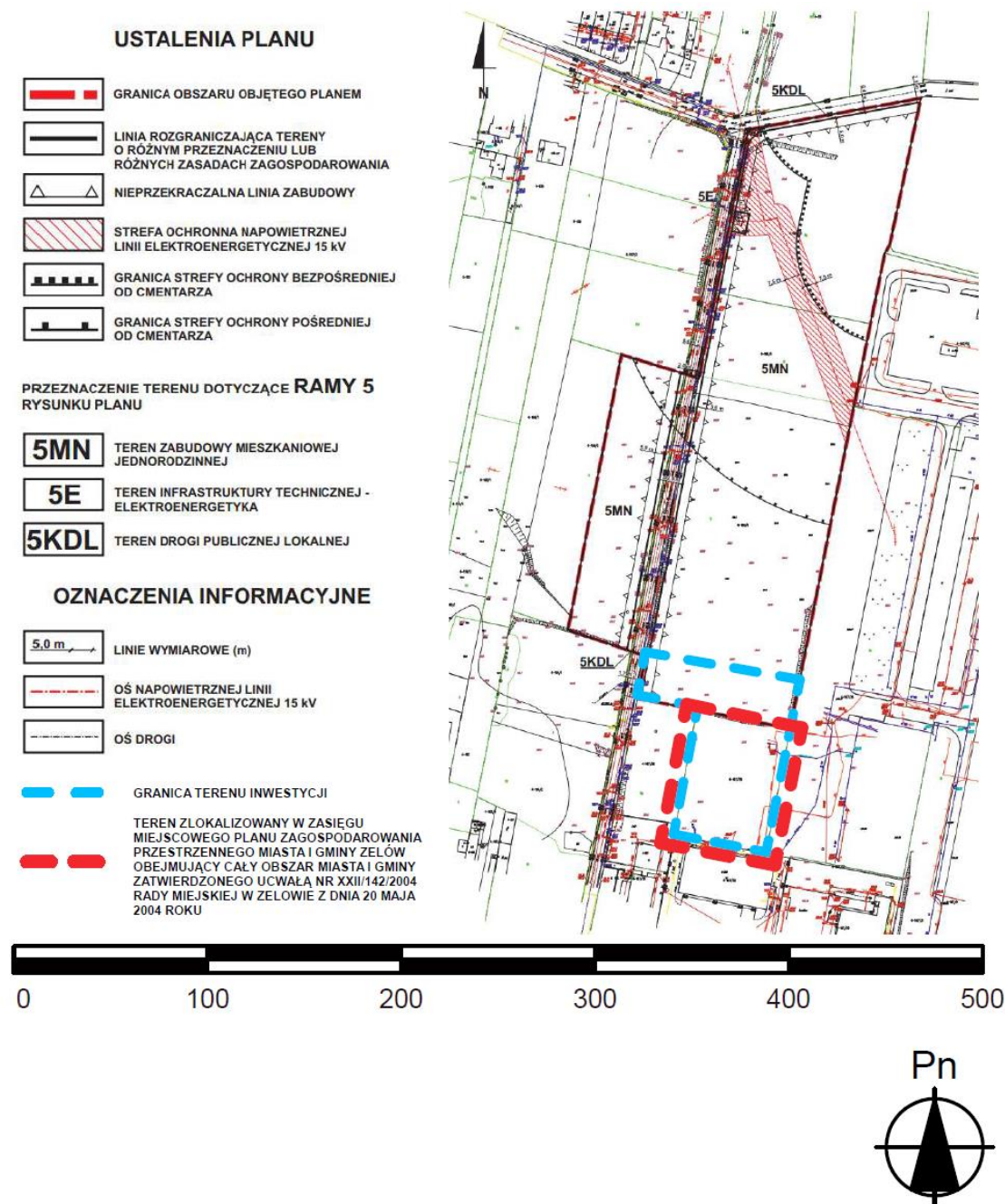
Dla terenu należącego do miasta Żelów i oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- budynków gospodarczych,
- budynków garażowych,
- wiat, altan, szklarni,

b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących: dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych, dróg pożarowych;



Rys. 3. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów na terenie miasta i gminy Żelów, zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/546/2023 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 26 kwietnia 2023 roku.

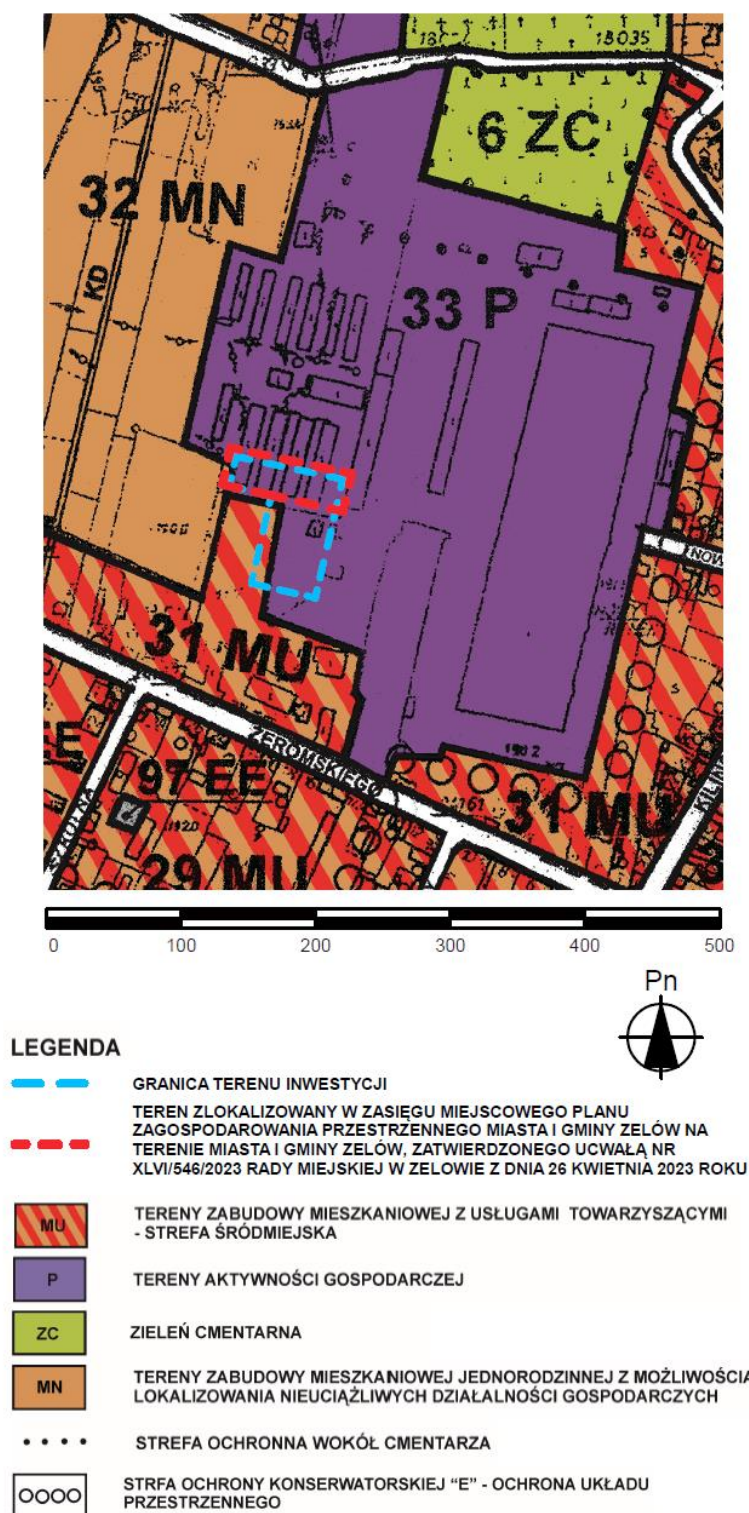
Dla działki nr 167/35 obręb 0004 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 20 maja 2004r. Działka w znacznej części znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej w miejscowym planie symbolem **33P** - tereny przeznaczone pod aktywność gospodarczą. Pozostały fragment terenu inwestycji znajduje się w jednostce **31MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi – strefa śródmiejska.

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);
- 3) pod względem akustycznym jednostka planistyczna należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę szpitalną, domów opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

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. 4. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów obejmującego cały obszar miasta i gminy, zatwierdzonego uchwałą nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 20 maja 2004 roku

Planowana inwestycja nie spełnia wymagań zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przede wszystkim, w obszarze inwestycji plany nie przewidują lokalizacji zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej. Jako główny rodzaj zabudowy (obejmującą największy obszar inwestycji), plan ustala zabudowę przemysłową (aktywności gospodarczej) oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co jest niezgodne z niniejszym projektem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

7. *Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z planem ogólnym gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.*

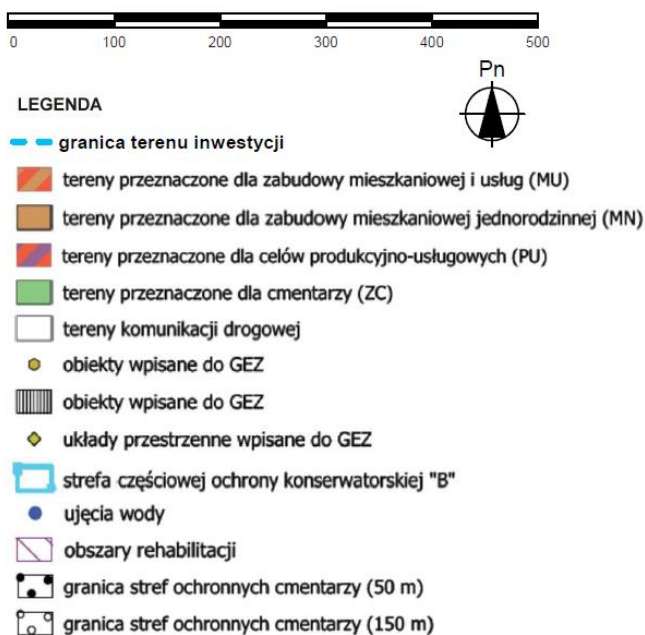
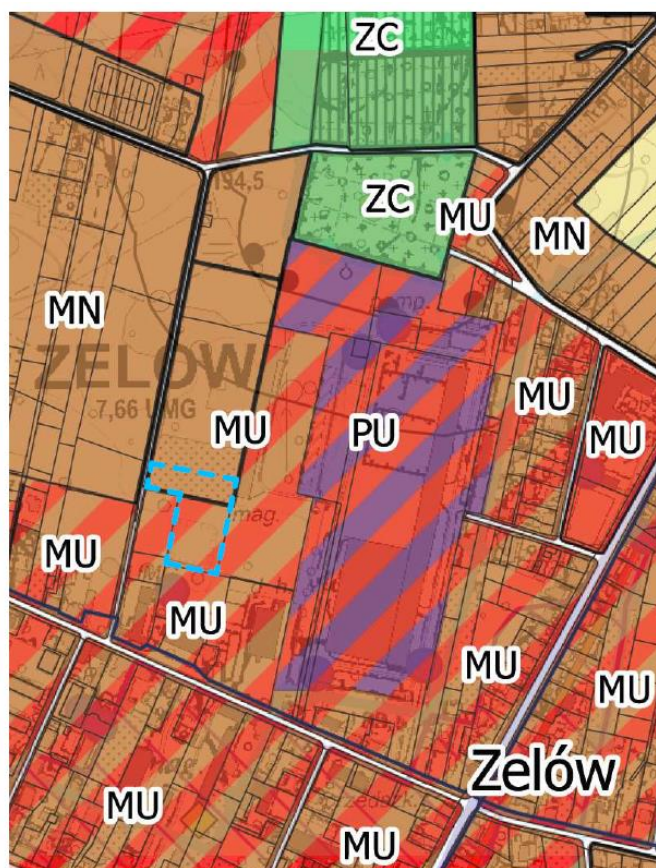
Dla miasta i gminy Żelów nie został uchwalony plan ogólny gminy oraz brak jest uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. 2023 poz. 1688) o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - art. 70 ust. 2 („Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a–4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy”) pozostawia w mocy uchylony w art. 45 - art.5 ust. 4 do momentu wejścia w życie planu ogólnego gminy, w związku z tym:

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. Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: „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 na tych terenach realizowane.”

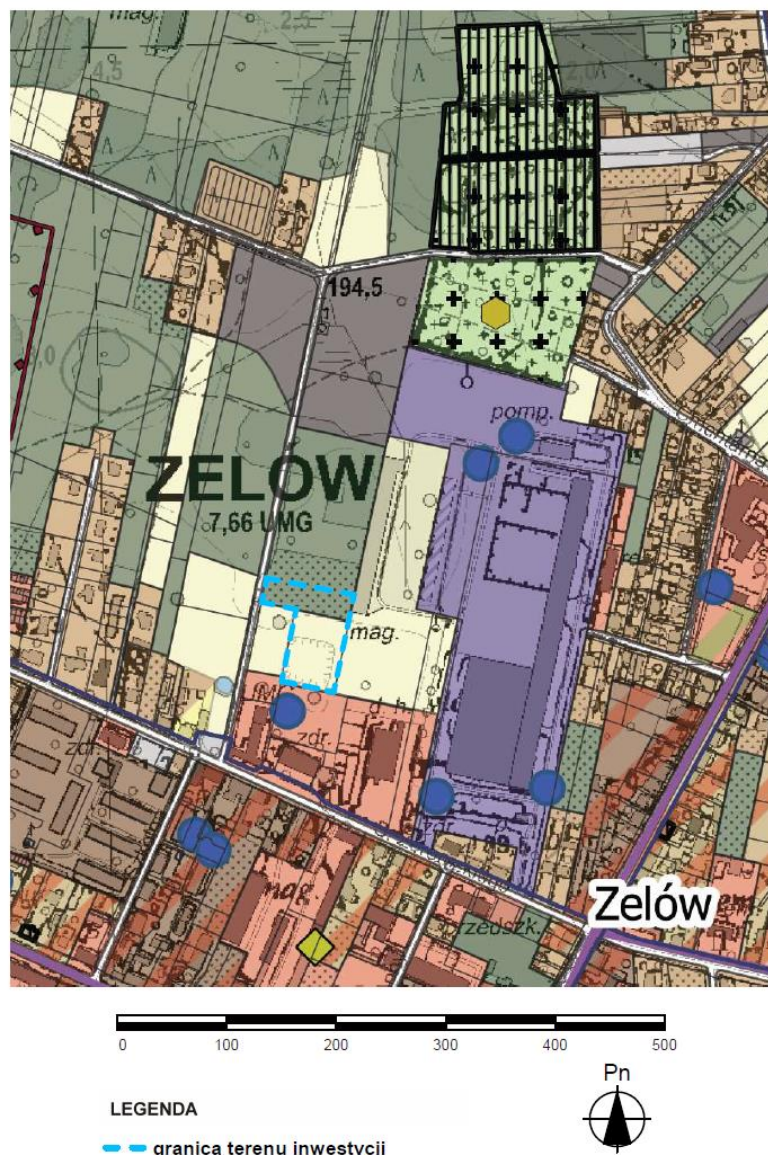
Na przedmiotowym obszarze obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelów przyjęte uchwałą nr LV/628/2024 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 26 stycznia 2024r.

Obszar planowanej inwestycji znajduje się w jednostkach planistycznych oznaczonych na rysunku studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego (rys.5 poniżej) - symbolami: od strony północnej - MN tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od strony południowej – MU tereny zabudowy przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług.



Rys. 5. Fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zelów – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Obszar planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu terenów oznaczonych na rysunku studium – uwarunkowania (rys. 6 poniżej): od strony północnej - tereny gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, od strony południowej – tereny rolne.



Rys. 6. Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

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”¹. 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 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 poprzemysłowy, nieużytkowany, pozbawiony zabudowy i stanowiący teren zieleni niezagospodarowanej.

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

8. *Potencjalne oddziaływanie inwestycji na środowisko*

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 55 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. (Dz.U. z 2023 poz. 1724) 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 obejmujący cały obszar miasta i gminy, zatwierdzony uchwałą nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 20 maja 2004 roku oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów na terenie miasta i gminy Żelów, zatwierdzony uchwałą nr XLVI/546/2023 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 26 kwietnia 2023 roku. Teren inwestycji posiada powierzchnię 4 700 m² – 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 w 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 jednego zjazdu publicznego, który umożliwi 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 – PZD.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 2023r. poz. 537 i 688);

Zaopatrzenie w wodę: z istniejącego wodociągu Ø110 poprzez projektowane przyłącze.

Odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 poprzez projektowane przyłącze.

Odprowadzenie wód opadowych: wody opadowe odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej Ø315 poprzez projektowane przyłącze.

Zaopatrzenie w ciepło: Głównym źródłem ciepła będzie gaz ziemny dostarczany z sieci gazowej do zbiorowej kotłowni albo indywidualnych kotłów gazowych zlokalizowanych w lokalach mieszkalnych. 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 wskazano utwardzone, 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 – PZD.03.

3) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej

W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie doziemnej instalacji elektrycznej zasilającej projektowany budynek od projektowanego ZKP zabudowanego w granicy działki. Dodatkowo na dachu budynku istnieje możliwość wykonania instalacji fotowoltaicznej.

W dalszej części projektu znajduje się rysunek obrazujący przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu – PZD.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 2023r. poz. 2778)

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.

Dodatkowo, Burmistrz Zelowa pismem znak: OKSZ.4424.106.2024 z dnia 11 grudnia 2024r., zapewnił o możliwości przyjęcia przez szkoły podstawowe nowych uczniów, w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (przedmiotowe pismo stanowi załącznik 8 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 ciągiem 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 4m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3 000m.

Planowana liczba mieszkańców projektowanej inwestycji to 40 os. Zgodnie z wyżej zawartymi warunkami, teren inwestycji powinien mieć dostęp do terenu rekreacji, o powierzchni 160m².

Na terenie miasta Zelowa znajdują się urządzone tereny zieleni miejskiej, będące terenami rekreacji - Park im. gen. R. Tragiczka o powierzchni ok. 13 500m² oraz Plac im. gen. J. Dąbrowskiego o pow. 4 040 m². 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 m²), 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. 4a pkt 1 Dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

przy czym

Rozdział 3 Art. 17 ust. 4b pkt 3 Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, nie dotyczy udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej – pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4.

Teren inwestycji spełnia wymogi zawarte w ust. 4, dotyczące zapewnienia odpowiedniej odległości przedmiotowego obszaru od miejsc rekreacji, co zostało opisane powyżej.

Jednakże, przewiduje się, że powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji zajmie powierzchnię ok. 2114m², co stanowi ok. 45% powierzchni terenu inwestycji. Przy czym przewiduje się wykonanie ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu rekreacji lub sportu, o powierzchni ok. 1419m², co stanowi ok. 67% powierzchni planowanego terenu aktywnego biologicznie.

Rozdział 3 Art. 17 ust. 4a pkt 2) Dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej

W projektowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym przewiduje się realizację 30 mieszkań. W/w przepis wymaga zapewniania min. 45 miejsc postojowych (30 x 1,5 = 45). Przewiduje się, że dla planowanej inwestycji zostanie zapewnionych 47 miejsc postojowych, w tym jedno miejsce przystosowane dla osoby niepełnosprawnej.

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 ramach inwestycji przewiduje się realizację budynku maksymalnie 4-kondygnacyjnego.

10. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada lokalnym standardom urbanistycznym

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