

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA

INWESTYCJA

BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W GMINIE LUBRANIEC

Kat.obiektu XIII Jedn. ewid. 041812_4.0001.694/28 Lubraniec - Miasto, Obręb 0001 Miasto Lubraniec,
nr ewidencyjny działki 694/28

ADRES OBIEKTU

87-890 Lubraniec
działka nr 694/28 obręb 0001 Miasto Lubraniec

INWESTOR

SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA
„KZN – TORUŃSKI” Sp. z o.o.
ul. M. Skłodowskiej-Curie 41A
87-100 Toruń

JEDNOSTKA PROJEKTOWA

JOTBE inż. Jacek Błaszczuk
63-220 Kotlin
Ul. Krasickiego 7

14 maja 2025 r.

SPIS ZAWARTOŚCI:

OPIS DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ

1. WPROWADZENIE	str.3
2. TŁO PROBLEMOWE	str.3
3. UWARUNKOWANIA PRAWNE	str.4
4. PROGRAMOWANIE BUDYNKU	str.4
5. PODSUMOWANIE	str.10

OPIS DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 5 LIPCA 2018R. O UŁATWIENIACH I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

1. Struktury funkcjonalne zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu	str.11
2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej	str.11
3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	str.11
4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	str.12
5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	str.12
<i>Tabela nr 1</i>	
Określenie parametrów inwestycji zgodnie z rozdziałem 2 art. 7, pkt. 7 ustawy	str.13
<i>Tabela nr 2</i>	
Charakterystyka inwestycji, art. 7, pkt 7, ppkt 7a ustawy	str.17
<i>Tabela nr 3</i>	
Zestawienie powierzchni terenu	str.18
<i>Tabela nr 4</i>	
Porównanie parametrów inwestycji z wymogami rozdziału 3 art. 17 ustawy „standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych”	str.19
<i>Tabela nr 5</i>	
Porównanie wnioskowanych parametrów inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	str.22
<i>Tabela nr 6</i>	
Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową	str.25

RYSUNKI TECHNICZNE

- 1.PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- BUDYNEK I, BUDYNEK II, BUDYNEK III, BUDYNEK IV
2. WIZUALIZACJE

14 maja 2025 r.

OPIS DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ BUDOWY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W GMINIE LUBRANIEC

1.WPROWADZENIE

Zagadnienie programowania obiektów architektonicznych może być realizowane przede wszystkim według dwóch podstawowych strategii:

- programowanie autonomiczne,
- programowanie wzajemnie komplementarne.

Przedmiotowa inwestycja zalicza się do tej drugiej strategii programowania budynków.

Niniejsze założenie trzeba analizować w szerszym kontekście otoczenia, ze względu na charakter funkcji projektowanych budynków oraz ich najbliższego zagospodarowania.

Zdaniem autorów opracowania teren należy traktować jako wzajemnie dopełniający się a budynki powinny pełnić funkcję budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Poza podstawową funkcją mieszkalną budynek powinien posiadać komórki lokatorskie a zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać plac zabaw oraz niezbędną ilość miejsc postojowych w ilości równej lub większej liczby mieszkań. Warunek ten jest wskazany ze względu na potrzeby społeczeństwa zamieszkającego w gminie i mieście Lubraniec.

Koncepcja została skompilowana na podstawie informacji otrzymanych od Zamawiającego, przedstawia preferencje Zamawiającego. Projekt został opracowany przez zespół autorski, opierając się na szerokich referencjach literatury przedmiotu i doświadczeniu własnym.

2.TŁO PROBLEMOWE

Podstawowym problemem programowania architektonicznego jest uzyskanie zgodności programu funkcjonalnego z potencjałem obiektu, to jest jego parametrami. Określony program musi mieścić się w optymalnym przedziale parametrów fizycznych budynku, co dotyczy np. ilości osób mogących korzystać na raz z danego obiektu, wielkości traktu zdatnego do doświetlenia, szerokości traktów i ich wzajemnego układu z punktu widzenia prowadzenia komunikacji obiektu, itp.. Programowanie ma ścisły związek z generowanym potencjałem ekonomicznym budynku. W opracowaniu poddajemy analizie możliwość wykonania budynku w sposób tradycyjny (murowany oraz z bloczków betonowych o konstrukcji szkieletowej żelbetowej, oraz stropie żelbetowym). Warto zaznaczyć, iż szacowanie kosztów na etapie wstępnych analiz projektowych może znacznie odbiegać od końcowych kosztorysów inwestorskich ze względu na brak wielu informacji na temat terenu, gruntu, ostatecznego wyglądu budynku oraz zastosowanych w nim technologii.

3.UWARUNKOWANIA PRAWNE

Wiodącymi aktami prawnymi determinującymi możliwości inwestowania w analizowany teren oraz obiekt są naturalnie przepisy techniczno-budowlane. W ujęciu szczegółowym należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że konkretne wskazania realizowane są w prawie miejscowym a konkretnie w decyzji o warunkach zabudowy. Należy przed przystąpieniem do realizacji projektu budowlanego uzyskać wszelkie warunki przyłączeniowe na przedmiotowy teren.

Do niniejszego opracowania została przyjęta działka nr 694/28 w miejscowości Lubraniec. Działka ta została wstępnie wybrana przez Inwestora i otrzymała decyzję o warunkach zabudowy nr IRG.6730.2.8993.2021-2022.A.T. z dnia 05.01.2022r. zapewniającą możliwość zaprojektowania przedmiotowych budynków w formie założeń koncepcyjnych niniejszej dokumentacji.

Dla terenu inwestycji obowiązuje Uchwała Nr XLIV/424/2023 Rady Miejskiej w Lubrańcu z dnia 12 czerwca 2023 r. z dnia 12 czerwca 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej (Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 14 czerwca 2023 r., poz. 4048), którą z uwagi na istotną zmianę parametrów oraz charakterystyki planowanej inwestycji należy uchylić i uchwalić nową uchwałę.

4. PROGRAMOWANIE BUDYNKU

Analizie w zakresie programu użytkowego poddane zostały projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne. Planuje się etapowanie inwestycji polegające na wykonaniu w I etapie dwóch budynków wraz z niezbędnym zagospodarowaniem działki oraz etap II zawierający pozostałe dwa budynki z zagospodarowaniem terenu.

Podstawowa charakterystyka koncepcji programu funkcjonalno-użytkowego

Koncepcja zakłada wykonanie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wykonanych etapowo, spełniających wymagania na potrzeby zamieszkania łącznie 132 rodzin. W założeniu tym znajduje się cztery budynki składające się z:

- kondygnacja 1 (poziom 0) w skład którego wchodzi: mieszkania dwu oraz czteropokojowe, komórki lokatorskie oraz pomieszczenie pomocnicze
- kondygnacja 2 (poziom +1) w skład którego wchodzi: mieszkania dwu oraz czteropokojowe
- kondygnacja 3 (poziom +2) w skład którego wchodzi: mieszkania dwu oraz czteropokojowe
- kondygnacja 4 (poziom +3) w skład którego wchodzi: mieszkania dwu oraz czteropokojowe

Koncepcja równocześnie zakłada dla każdego budynku:

- 6 mieszkań dwupokojowych o powierzchni 34,49 m²,
 - 3 mieszkania dwupokojowe o powierzchni 40,52 m²,
 - 4 mieszkania dwupokojowe o powierzchni 40,74 m²,
 - 4 mieszkania dwupokojowe o powierzchni 42,38 m²,
 - 8 mieszkań czteropokojowych o powierzchni 59,73 m²,
 - 4 mieszkania czteropokojowych o powierzchni 67,51 m²,
 - 4 mieszkania czteropokojowych o powierzchni 68,15 m²,
- co w uproszczeniu daje 17 mieszkań dwupokojowych oraz 16 mieszkań czteropokojowych dla każdego z budynków.

Program funkcjonalno-użytkowy ułożono w sposób następujący:

budynki zaprojektowano w taki sposób, aby spełniał potrzeby dla zamieszkania 132 rodzin. Mieszkania wyposażone są w łazienki, pokoje oraz aneksy kuchenne połączone z salonami. Od północy zlokalizowany jest plac zabaw. Wejście i wjazd na działkę od strony południowej. Szacunkowa powierzchnia użytkowa została określona w poniższej tabeli:

BUDYNEK I – ETAP I

POZIOM	KLATKA	NAZWA	POWIERZCHNIA m ²	POWIERZCHNIA RAZEM m ²
--------	--------	-------	--------------------------------	---

0	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	158,55	496,85
		MIESZKANIE M1	39,73	
		MIESZKANIE M2	68,15	
		MIESZKANIE M3	40,47	
		MIESZKANIE M4	42,38	
		MIESZKANIE M5	67,51	
		MIESZKANIE M6	59,73	
+1	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	43,30	491,05
		MIESZKANIE M7	34,49	
		MIESZKANIE M8	59,73	
		MIESZKANIE M9	68,15	
		MIESZKANIE M10	40,74	
		MIESZKANIE M11	42,38	
		MIESZKANIE M12	67,51	
		MIESZKANIE M13	59,73	
		MIESZKANIE M14	34,49	
		MIESZKANIE M15	40,52	
+2	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	43,30	491,05
		MIESZKANIE M16	34,49	
		MIESZKANIE M17	59,73	
		MIESZKANIE M18	68,15	
		MIESZKANIE M19	40,74	
		MIESZKANIE M20	42,38	
		MIESZKANIE M21	67,51	
		MIESZKANIE M22	59,73	
		MIESZKANIE M23	34,49	
		MIESZKANIE M24	40,52	
+3	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	43,30	491,05
		MIESZKANIE M25	34,49	
		MIESZKANIE M26	59,73	
		MIESZKANIE M27	68,15	
		MIESZKANIE M28	40,74	
		MIESZKANIE M29	42,38	
		MIESZKANIE M30	67,51	
		MIESZKANIE M31	59,73	
		MIESZKANIE M32	34,49	

		MIESZKANIE M33	40,52	
				1.970,0

BUDYNEK II – ETAP I

POZIOM	KLATKA	NAZWA	POWIERZCHNIA m ²	POWIERZCHNIA RAZEM m ²
0	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	158,55	496,85
		MIESZKANIE M1	39,73	
		MIESZKANIE M2	68,15	
		MIESZKANIE M3	40,47	
		MIESZKANIE M4	42,38	
		MIESZKANIE M5	67,51	
		MIESZKANIE M6	59,73	
+1	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	43,30	491,05
		MIESZKANIE M7	34,49	
		MIESZKANIE M8	59,73	
		MIESZKANIE M9	68,15	
		MIESZKANIE M10	40,74	
		MIESZKANIE M11	42,38	
		MIESZKANIE M12	67,51	
		MIESZKANIE M13	59,73	
		MIESZKANIE M14	34,49	
		MIESZKANIE M15	40,52	
+2	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	43,30	491,05
		MIESZKANIE M16	34,49	
		MIESZKANIE M17	59,73	
		MIESZKANIE M18	68,15	
		MIESZKANIE M19	40,74	
		MIESZKANIE M20	42,38	
		MIESZKANIE M21	67,51	
		MIESZKANIE M22	59,73	
		MIESZKANIE M23	34,49	
		MIESZKANIE M24	40,52	
+3	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	43,30	491,05
		MIESZKANIE M25	34,49	

		MIESZKANIE M26	59,73	
		MIESZKANIE M27	68,15	
		MIESZKANIE M28	40,74	
		MIESZKANIE M29	42,38	
		MIESZKANIE M30	67,51	
		MIESZKANIE M31	59,73	
		MIESZKANIE M32	34,49	
		MIESZKANIE M33	40,52	
				1.970,0

BUDYNEK III – ETAP II

POZIOM	KLATKA	NAZWA	POWIERZCHNIA m ²	POWIERZCHNIA RAZEM m ²
0	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	158,55	496,85
		MIESZKANIE M1	39,73	
		MIESZKANIE M2	68,15	
		MIESZKANIE M3	40,47	
		MIESZKANIE M4	42,38	
		MIESZKANIE M5	67,51	
		MIESZKANIE M6	59,73	
+1	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	43,30	491,05
		MIESZKANIE M7	34,49	
		MIESZKANIE M8	59,73	
		MIESZKANIE M9	68,15	
		MIESZKANIE M10	40,74	
		MIESZKANIE M11	42,38	
		MIESZKANIE M12	67,51	
		MIESZKANIE M13	59,73	
		MIESZKANIE M14	34,49	
		MIESZKANIE M15	40,52	
+2	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	43,30	491,05
		MIESZKANIE M16	34,49	
		MIESZKANIE M17	59,73	
		MIESZKANIE M18	68,15	
		MIESZKANIE M19	40,74	

		MIESZKANIE M20	42,38	
		MIESZKANIE M21	67,51	
		MIESZKANIE M22	59,73	
		MIESZKANIE M23	34,49	
		MIESZKANIE M24	40,52	
+3	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	43,30	491,05
		MIESZKANIE M25	34,49	
		MIESZKANIE M26	59,73	
		MIESZKANIE M27	68,15	
		MIESZKANIE M28	40,74	
		MIESZKANIE M29	42,38	
		MIESZKANIE M30	67,51	
		MIESZKANIE M31	59,73	
		MIESZKANIE M32	34,49	
		MIESZKANIE M33	40,52	
				1.970,0

BUDYNEK IV – ETAP II

POZIOM	KLATKA	NAZWA	POWIERZCHNIA m ²	POWIERZCHNIA RAZEM m ²
0	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	158,55	496,85
		MIESZKANIE M1	39,73	
		MIESZKANIE M2	68,15	
		MIESZKANIE M3	40,47	
		MIESZKANIE M4	42,38	
		MIESZKANIE M5	67,51	
		MIESZKANIE M6	59,73	
+1	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	43,30	491,05
		MIESZKANIE M7	34,49	
		MIESZKANIE M8	59,73	
		MIESZKANIE M9	68,15	
		MIESZKANIE M10	40,74	
		MIESZKANIE M11	42,38	
		MIESZKANIE M12	67,51	
		MIESZKANIE M13	59,73	

		MIESZKANIE M14	34,49	
		MIESZKANIE M15	40,52	
+2	1	CZĘŚCI WSPÓLNE	43,30	491,05
		MIESZKANIE M16	34,49	
		MIESZKANIE M17	59,73	
		MIESZKANIE M18	68,15	
		MIESZKANIE M19	40,74	
		MIESZKANIE M20	42,38	
		MIESZKANIE M21	67,51	
		MIESZKANIE M22	59,73	
		MIESZKANIE M23	34,49	
		MIESZKANIE M24	40,52	
		+3	1	
MIESZKANIE M25	34,49			
MIESZKANIE M26	59,73			
MIESZKANIE M27	68,15			
MIESZKANIE M28	40,74			
MIESZKANIE M29	42,38			
MIESZKANIE M30	67,51			
MIESZKANIE M31	59,73			
MIESZKANIE M32	34,49			
MIESZKANIE M33	40,52			
				1.970,0

Analizowany teren pozwala na zaprojektowanie budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Mocne strony wariantu:

- możliwość zaprojektowania atrakcyjnej i nowoczesnej bryły budynku
- atrakcyjny układ funkcjonalny mieszkań
- atrakcyjny dojazd
- atrakcyjny układ budynków względem stron świata
- możliwość dalszych inwestycji na działce 694/28

5. PODSUMOWANIE

Przedmiotowa inwestycja, polegająca na wykonaniu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu może być realizowana na wskazanej działce zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami. Projektuje się wykonanie

zadania etapowo, tj. I etap obejmujący 2 budynki mieszkalne wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu oraz etap II obejmujący pozostałe dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z dopełnieniem zagospodarowania terenu. Przed rozpoczęciem wykonywania projektu budowlanego należy wystąpić do gestorów sieci o warunki przyłączeniowe.

AUTORZY OPRACOWANIA:

JOTBE inż. Jacek Błaszczuk
63-220 Kotlin
Ul. Krasickiego 7

**OPIS DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ BUDOWY BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W GMINIE LUBRANIEC ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA**

5 LIPCA 2018R. O UŁATWIENIACH I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

Koncepcja architektoniczno-budowlana została sporządzona zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

„Definicja (Rozdział 1, art. 2, ust. 2) ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

INWESTYCJA MIESZKANIOWA – przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową”

1. Struktury funkcjonalne zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;

Koncepcja architektoniczno-budowlana przewiduje zabudowę działki nr 694/28 czterema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których przewiduje się wykonanie czterech kondygnacji nadziemnych. Teren działki otrzymał ostateczną decyzję o warunkach zabudowy nr IRG.6730.2.8993.2021-2022.A.T. z dnia 05.01.2022 r.

Koncepcja zakłada budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną, ciągami pieszo-jezdnymi, dojazdami, parkingami, wiatami śmietnikowymi oraz placem zabaw.

Projektowane budynki składają się z czterech kondygnacji nadziemnych bez podpiwniczenia.

2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;

Projektowane budynki w kształcie prostokąta zlokalizowane są w południowej części działki, co pozwala na racjonalne i harmonijne zagospodarowanie przestrzeni. Budynki zaprojektowano w komparycji z otoczeniem, tworząc niezbędne miejsca postojowe dla budynków wyznaczone przez zapisy decyzji o warunkach zabudowy oraz urządzoną zielenią niską i wysoką dla mieszkańców inwestycji.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

Koncepcja zabudowy i zagospodarowania terenu nie przewiduje przebudowy istniejących sieci. Zasilenie w energię elektryczną, wodę, kanalizację– przewiduje się je zgodnie z uzyskanymi na etapie wykonywania projektu budowlanego warunkami przyłączenia otrzymanymi od gestorów sieci.

Przewiduje się zaprojektowanie miejsc postojowych zgodnie z rysunkiem planu zagospodarowania terenu w ilości równej ilości mieszkań.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

Przewiduje się wykonanie inwestycji w następujących etapach:

- budowa budynku wielorodzinnego I
- budowa budynku wielorodzinnego II
- budowa budynku wielorodzinnego III

- budowa budynku wielorodzinnego IV
- budowa infrastruktury technicznej z miejscami postojowymi, chodnikami, zielenią urządzoną
- budowa dojść pieszych, wiat śmietnikowych, oświetlenie terenu, placu zabaw.

5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Projektowana inwestycja nawiązuje układem, gabarytami budynków do budynków mieszkalnych wielorodzinnych sąsiadujących po stronie południowo-zachodniej terenu.

OKREŚLENIE PARAMETRÓW INWESTYCJI ZGODNIE Z ROZDZIAŁEM 2 ART. 7, PKT. 7 USTAWY

Tabela nr 1

1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;	Oznaczono w części rysunkowej projektu na rysunku - Projekt Zagospodarowania Terenu
2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;	6.800-8,000 PUM
3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;	120-140
4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;	Brak
5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;	Teren objęty opracowaniem jest obecnie niezabudowany, nie przewiduje się zatem wyburzeń. Na działkach nie ma również utwardzeń gruntowych czy dróg polnych. Stan przeznaczenia działek w ewidencji gruntów: 694/28 – PsVI Na działkach występuje zieleń niska i średniowysoka. Przed rozpoczęciem realizacji projektu należy zapewnić wycinkę istniejących drzew po stronie południowej działki. Aktualnie działka porośnięta jest trawami polnymi, drzewami. Koncepcja zakłada budowę czterech budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą. Budynki zaprojektowano na planie prostokąta z dostępem od strony północnej oraz południowej elewacji. W południowej części działki zaprojektowano wjazd oraz dojście do działki. W części południowej, wschodniej, zachodniej oraz w części między budynkami zlokalizowane są miejsca postojowe. Teren zostanie urządzony zielenią niską oraz wysoką. Dostęp komunikacyjny dla planowanej

	inwestycji przewidziano od południa. W zakresie uzbrojenia terenu przewiduje się wykonanie na zasadach wyznaczonych przez gestorów sieci: - sieci wodociągowej z przyłączem - sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączem lub szczelnego zbiornika na nieczystości - instalacji elektrycznej z przyłączami - instalacji teletechnicznej z przyłączami - oświetlenie terenu
6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;	Dla projektowanej inwestycji przewiduje się wykonanie: - sieci wodociągowej z przyłączem - sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączem lub szczelnego zbiornika na nieczystości - instalacji elektrycznej z przyłączami - instalacji teletechnicznej z przyłączami - oświetlenie terenu
7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:	
a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,	Zgodnie z tabelą nr 2
b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,	Teren objęty opracowaniem został przeznaczony zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr IRG.6730.2.8993.2021-2022.A.T. z dnia 05.01.2022r. pod zabudowę budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy zaprojektowano cztery budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą techniczną i infrastrukturą towarzyszącą, tj. chodnikami, miejscami postojowymi, urządzoną zielenią niską i wysoką, wiatami śmietnikowymi, oświetleniem terenu, instalacją fotowoltaiczną oraz placem zabaw.
c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;	Charakterystyczne parametry: - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 4 budynki - 4 kondygnacje nadziemne, - dach płaski, jednospadowy, spadek 5°, - wysokość budynku do 17,0m

	Zestawienie powierzchni terenu zgodnie z rysunkiem - Projekt Zagospodarowania Terenu Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko projektowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. - §3.1 pkt 53 ppkt b Rozporządzenia ustala powierzchnię terenu większą niż 4 ha dla inwestycji mieszkaniowej – projektowana inwestycja ma powierzchnię 2,0252 ha - §3.1 pkt 56 ppkt b Rozporządzenia ustala powierzchnię garaży, parkingów nie większą niż 0,5ha – powierzchnia parkingów projektowanej inwestycji to ok. 2 724,5 m², tj. 0,41ha Zgodnie z powyższym dla planowanej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tj. cała inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;	Zgodnie z tabelą nr 6
9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;	Nie dotyczy
10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;	Brak danych
11) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;	Porównanie inwestycji z zapisami w decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z tabelą nr 5

12) wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;	Teren inwestycji otrzymał decyzję o warunkach zabudowy, w której określono zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Dla terenu inwestycji nie została uchwalona ustawa o utworzeniu parku kulturowego
13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.	Zgodnie z tabelą nr 4

INWESTYCJI, ART. 7, PKT 7, PPKT 7A USTAWY

Tabela nr 2

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI, ART. 7, PKT 7, PPKT 7A USTAWY
--

ZAPOTRZEBOWANIE NA WODĘ	Obliczyć na etapie projektu budowlanego, przewiduje się ok. 50,0m ³ /dobę na jeden budynek
ZAPOTRZEBOWANIE NA ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ	Moc przyłączeniowa – obliczyć na etapie projektu budowlanego, ok. 200kW na jeden budynek
ZAPOTRZEBOWANIE NA GAZ	- nie dotyczy
SPOSÓB ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW	Do kanalizacji sanitarnej lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości, zgodnie z uzyskanymi warunkami – południowa część działki
SPOSÓB ORAZ ILOŚĆ ODPROWADZONYCH WÓD POWIERZCHNIOWYCH I ROZTOPOWYCH	do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia do tej sieci – na nieutwardzony teren działki
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH	Nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie. Planuje się min 198 miejsc postojowych.
SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA ODPADÓW	Odpady będą gromadzone na terenie inwestycji w wyznaczonych miejscach (wiaty śmietnikowe) zgodnie z rysunkiem - Projekt Zagospodarowania Terenu. Odpady gromadzone będą w kontenerach o pojemności 1100l i odbierane przez odbiorcę odpadów komunalnych.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU

Tabela nr 3

		m ²	%
POWIERZCHNIA INWESTYCJI		20.252,00	100
POWIERZCHNIA ZABUDOWY		2400,00	11,85
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	CHODNIKI	7419,17	36,63
	MIEJSCA POSTOJOWE		
	WIATA ŚMIETNIKOWA		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	ZIELEŃ	10432,83	51,52

**PORÓWNIANIE PARAMETRÓW INWESTYCJI Z WYMOGAMI ROZDZIAŁU 3 ART. 17
USTAWY
„STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH”**

Tabela nr 4

STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH		
	USTAWA O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH	KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA
1	Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:	
	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 6 m;	Projektuje się, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr IRG.6730.2.8993.2021-2022.A.T. z dnia 05.01.2022r.: - dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Kaliskiej działka nr 725 i nr 694/19 poprzez działkę nr 694/27 stanowiącą własność Inwestora istniejącym zjazdem na dotychczasowych warunkach
	2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028);	Planowana inwestycja na etapie projektu budowlanego wymaga uzyskania warunków od gestorów sieci. Planowana inwestycja posiada możliwość przyłączenia się do sieci wodociągowej.
	3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.	Planowana inwestycja na etapie projektu budowlanego wymaga uzyskania warunków od gestorów sieci. Planowana inwestycja posiada możliwość przyłączenia się do sieci elektroenergetycznej.
2	Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:	
	1) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);	Projektowana inwestycja znajduje się w odległości 800m od najbliższego przystanku komunikacyjnego. Inwestycja znajduje się w mieście, którego liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców (zgodnie z ust. 8)
	2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej	Inwestycja znajduje się w mieście, którego liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców (zgodnie z ust. 8) Projektowana inwestycja znajduje się w odległości 1.900m od najbliższej szkoły podstawowej

	niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.	
3	Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).	Brak informacji
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 4 m ² . 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.	Planowana ilość mieszkańców wyliczona zgodnie z ust. 9 wynosi ok. 282 $282 \times 4\text{m}^2 = 1128 \text{ m}^2$ Dostęp spełniono poprzez dostęp w odległości nie przekraczającej więcej niż 3.000,00m do: - Projektowany plac zabaw na terenie działki o nr ewid. 694/28 - Szkoła Podstawowa Publiczna im. A. Kamińskiego, ul. Nowa 6, 87-890 Lubraniec, oddalona 1.900,00m od inwestycji - Stadion Miejski w Lubrańcu, ul. Sportowa 10, 87-890 Lubraniec, oddalony 2.000,00m od inwestycji - Plac zabaw, aleja Lipowa 3, 87-890 Lubraniec, oddalony 2.000,00m od inwestycji
5	Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.	Analizę przeprowadzono na podstawie infrastruktury istniejącej
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;	Zgodnie z pkt. 7 tabeli oraz decyzją o warunkach zabudowy nr IRG.6730.2.8993.2021-2022.A.T. z dnia 05.01.2022r. budynek o wysokości do 17,0m
	2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.	Nie dotyczy
7	Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych	Nie dotyczy

	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 w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.	
8	Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.	Liczba mieszkańców według stanu na II półrocze 2019r., dane GUS – 3.012 osób
9	Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m ² .	$7880/28 = 282$
10	Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo--jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.	Warunek spełniony
11	Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.	Warunek spełniony

**PORÓWNANIE WNIOSEKOWANYCH PARAMETRÓW INWESTYCJI Z ZAPISAMI
DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY NR IRG.6730.2.8993.2021-2022.A.T.**

Tabela nr 5

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR IRG.6730.2.8993.2021-2022.A.T. z dnia 05.01.2022 r.		
ZAPISY DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY		ZGODNOŚĆ KONCEPCJI
1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		Warunek spełniony
1.2. Funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: cztery budynki mieszkalne wielorodzinne		Warunek spełniony
2. Warunki zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:		
2.1.3. Kształtowanie zabudowy – w oparciu o § 1 rozporządzenia ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588) ustala się:		
	1) Projektować cztery budynki mieszkalne wielorodzinne o planowanej powierzchni zabudowy o pow. do 600,0m ² każdy, przy uwzględnieniu przepisu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. , w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 ze zm.) w zakresie zachowania odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich, spełniając wymogi wynikające z przepisów, w tym techniczno-budowlanych, a w szczególności warunków technicznych	Zaprojektowano cztery budynki mieszkalne wielorodzinne o powierzchni zabudowy 600,0 m ² każdy Warunek spełniony

	odnoszących się do dróg publicznych, a także obowiązujących przepisów i norm dotyczących zamierzenia.	
	2) linia zabudowy – nie ustala się	Warunek spełniony
	3) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (czyli – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu) – do 11,9%	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 2400,00 m ² – 11,85% Warunek spełniony
	4) szerokość elewacji frontowej – do 40,0 m	Szerokość elewacji frontowej – 37,08 m Warunek spełniony
	5) wysokość elewacji frontowej do gzymsu – do 12,0 m	Brak gzymsu – dach płaski Warunek spełniony
	6) geometria dachu (kształt dachu, wysokość, kąt nachylenia dachu) – dach dwuspadowy z wykuszami o konstrukcji płaskiej lub jednospadowej o wysokości do najwyższego punktu 17,0 m	Dach jednospadowy o konstrukcji płaskiej o wysokości 15,50 m Warunek spełniony
2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:		
2.3.2. w zakresie komunikacji:		
	1) dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Kaliskiej działka nr 725 i nr 694/19 poprzez działkę nr 694/27 stanowiącą własność Inwestora istniejącym zjazdem na dotychczasowych warunkach,	Warunek spełniony
	2) na terenie działki zamierzenia inwestycyjnego projektować miejsca postojowe w ilości minimum 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny w tym dla osób niepełnosprawnych.	Zaprojektowano 132 lokale mieszkalne; 198 postojowych plus 9 miejsc dla osób niepełnosprawnych Warunek spełniony
	3) każdy budynek musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez utwardzone drogi	Zaprojektowano drogi wewnętrzne i dojazdowe o szerokości 5,0 i 6,0 m Warunek spełniony

	wewnętrzne i dojazdowe o szerokości minimum 6,0 m.	
--	--	--

**WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI, WEDŁUG KATASTRU NIERUCHOMOŚCI ORAZ
KSIĘGI WIECZYTEJ, JEŻELI ZOSTAŁA ZAŁOŻONA, NA KTÓRYCH MAJĄ BYĆ
ZLOKALIZOWANE OBIEKTY OBJĘTE INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ**

Tabela nr 6

Nr działki	Nr księgi wieczystej
TEREN OBJĘTY WNIOSEM	
694/28	WL1W/00107091/9
KANALIZACJA SANITARNA Z PRZYŁĄCZAMI	
694/28	WL1W/00107091/9
INSTALACJA ELEKTRYCZNA Z PRZYŁĄCZAMI I STACJĄ TRAFO	
694/28	WL1W/00107091/9
KANALIZACJA TELETECHNICZNA Z PRZYŁĄCZEM	
694/28	WL1W/00107091/9
PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE	
694/28	WL1W/00107091/9

AUTOR OPRACOWANIA:

JOTBE inż. Jacek Błaszczak
63-220 Kotlin
ul. Krasickiego 7

3 luty 2026 r.