

Straszyn, 26.02.2021

RG.0005.1.2021

**Rada Gminy Pruszcz Gdański
za pośrednictwem
Wójta Gminy Pruszcz Gdański**



GP:RG



Działając w imieniu Kelle spółka z ograniczona odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Straszynie, adres: 83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10, REGON: 386613090, NIP: 604-021-90-96, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000851716, jako inwestor zwracam się do Rady Gminy Pruszcz Gdański z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zjazdem (dalej jako „Inwestycja”).

Inwestycja na terenie nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer numer 55/5 z obrębem 0016, o obszarze 1,3781 ha, położonej w województwie pomorskim, powiecie gdańskim, miejscowości Straszyn, przy ulicy Młyńskiej, objęta księgą wieczystą nr GD1G/00248803/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych (dalej jako „Nieruchomość”) realizowana jest w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219, 471).

W odniesieniu do wymogu opisanego w art. 7 ust. 7 pkt 12 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, tj. obowiązku wskazania, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inwestor wyjaśnia, że:

Nieruchomość stanowi teren wykorzystywany w przeszłości jako teren produkcyjny firmy funkcjonującej pod nazwą "ANTADO" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na którym obecnie funkcje te nie są realizowane. Stan ten potwierdza:

a) Wykonywanie bezpośrednio na terenie nieruchomości działki 5/55 produkcji i wykorzystywanie terenu jako zaplecza produkcji mebli łazienkowych przez firmę Antado sp. z o. o. - obecnie Antado Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w likwidacji.

b) Lokalizacja na terenie nieruchomości części zakładu w postaci utwardzeń, placów składowych oraz do niedawna lekkich hal produkcyjno-magazynowych, co potwierdza portal mapowy gminy Pruszcz Gdański.

c) Obowiązujący dla terenu plan miejscowy - część wyżynna, Uchwała XXXII/178/2005 z dnia 2005-08-10, która określa ten teren jako funkcję UPM - zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela.

Od zakupu działki przez inwestora działalność produkcyjna została zlikwidowana i obecnie nie jest prowadzona na terenie, a teren uprzątnięty w przygotowaniu do inwestycji.

W związku z powyższym Inwestor nie jest zobowiązany do wykazywania braku sprzeczności, o jakiej mowa we wskazanym przepisie ustawy.

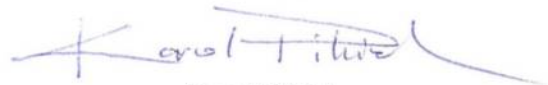
Wierzymy, że zrealizowanie Inwestycji na terenie Nieruchomości poprawi sposób zagospodarowania tego terenu w odniesieniu do jego lokalizacji w bliskości centrum Straszyna i sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej. Prezentowana koncepcja urbanistyczno - architektoniczna wpisuje się skalą w istniejącą zabudowę.

Liczymy na pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku.

Mając na uwadze powyższe wnoszę jak na wstępie.

Załączniki:

- *DOKUMENTY FORMALNE*
- *KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA*



Karol Pikiel

Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
NIP: 604-021-90-96
KRS: 0000851716



Osiedle ul. Młyńska, Straszyn
KONCEPCJA
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

1 STRONA TYTUŁOWA

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Budowa zespołu szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zjazdem
KATEGORIA OBIEKTU	I
ADRES OBIEKTU	83-010 Straszyn, ul. Młyńska
JEDNOSTKA, OBRĘB, DZIAŁKA	jedn. 220404_2 obręb 0016 Straszyn 55/5
INWESTOR	Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
INWESTOR ADRES	83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10

ZESPÓŁ AUTORSKI	PROJEKTANT/SPRAWDZAJĄCY	PODPIS
ARCHITEKTURA PROJEKTANT	mgr inż. arch. Anna Ludka-Sulima upr. nr 478/POOKK/2012 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	

Data opracowania dokumentacji: **12 luty 2021**

2 SPIS TREŚCI

1 STRONA TYTUŁOWA	1
2 SPIS TREŚCI	2
3 CZĘŚĆ OPISOWA	3
1 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.....	3
2 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.....	3
3 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE.....	5
I. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.....	5
II. Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.....	5
III. Kwalifikacja Zgodnie Z Ustawą O Ułatwieniach W Przygotowaniu I Realizacji Inwestycji Mieszkaniowych Oraz Inwestycji Towarzyszących – Teren Poprodukcyjny.	6
4 WSKAZANIE W JAKIM ZAKRESIE PLANOWANA INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNI USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO (MPZP).....	6
5 ZGODNOŚĆ ZE STANDARDAMI LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ.....	9
6 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.....	10
I. Opis Ogólny.....	10
II. Etapowanie.....	11
III. Docelowy Podział Na Działki Indywidualne i Drogowe.....	11
IV. Planowane Przekształcenia Terenu.....	11
V. Urządzenia Budowlane Związane Z Obiektem.....	11
VI. Umożliwienie Dostępu Osobom Niepełnosprawnym.....	12
VII. Układ Komunikacyjny.....	12
VIII. Sposób Dostępu Do Drogi Publicznej.....	13
IX. Wejścia I Wjazdy.....	13
X. Miejsca Gromadzenia Odpadów i Typ Odpadów.....	13
XI. Media I Instalacje – Planowane Parametry Techniczne Sieci, Instalacji I Urządzeń Uzbrojenia Terenu.....	13
XII. Ukształtowanie Terenu I Zieleni.....	15
7 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I DANE LICZBOWE.....	17
8 INNE INFORMACJE ZWIĄZANE Z ZAGOSPODAROWANIEM.....	18
I. Informacja O Formie Ochrony Konserwatorskiej.....	18
II. Wpływ Eksploracji Górniczej.....	18
III. Inne Zagrożenia Dla Terenu.....	18
IV. Zagrożenia Dla Środowiska I Użytkowników.....	18
9 ARCHITEKTURA INWESTYCJI.....	18
I. Podstawowe Założenia Funkcjonalne.....	18
II. Konstrukcja Budynków.....	20
III. Energooszczędność budynków.....	20
IV. Instalacje Wewnętrzne.....	20
V. Materiały Wykończeniowe Zewnętrzne i Kolorystyka.....	21
VI. Dane liczbowe.....	21
VII. Opis Ochrony Przeciwpożarowej.....	22
VIII. Określenie Wpływ Inwestycji Na Środowisko.....	24
10 UWAGI OGÓLNE.....	24

3 CZĘŚĆ OPISOWA

1 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Opracowano koncepcję urbanistyczno-architektoniczną dla zamierzenia:

Budowa zespołu szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zjazdem

Tym samym osiedle składa się z 17 niezależnych budynków jednorodzinnych.

Budynki jednorodzinne zaprojektowano wraz z niezbędną infrastrukturą, tj. instalacjami i sieciami zewnętrznymi oraz utwardzeniami. Omawiany obiekt zaprojektowano w lokalizacji: 83-010 Straszyn, ul. Młyńska, jedn. 220404_2, obręb 0016 Straszyn, 55/5. Księga wieczysta GD1G/00248803/2.

Dla realizacji inwestycji konieczne będzie wykonanie zjazdu i poprowadzenie sieci przez działki:

- a) jedn. 220404_2, obręb 0016 Straszyn, 42/2 (droga ul. Młyńska), KW nr GD1G/00005436/3, o obszarze całkowitym 0,48ha
- b) jedn. 220404_2, obręb 0016 Straszyn, 55/3 (droga ul. Młyńska), KW nr GD1G/00013330/9, o obszarze całkowitym 0,15ha
- c) jedn. 220404_2, obręb 0016 Straszyn, 41/1 (droga ul. Młyńska), KW nr , o obszarze całkowitym 0,29ha

2 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

OPIS OGÓLNY

Teren inwestycji składa się z jednej działki: 55/5 leżącej w obrębie 0016. Działka o obszarze 1,3781 ha.

Działka położona jest w północno zachodniej części Straszyna w pobliżu kościoła przy skrzyżowaniu ulicy Młyńskiej i Poprzecznej.

Obszar objęty opracowaniem ma kształt nieforemny zbliżony do trapezu, z dłuższym bokiem na osi wschód zachód.

Teren inwestycji jest znacznie zróżnicowany wysokościowo. Od zachodu równa się z terenem produkcyjnym, od wschodu teren wznosi się by opaść w kierunku południowym znaczną skarpią o wysokości ok 10 m.

SĄSIEDZTWO

- Od południowego-wschodu omawiany teren graniczy z zabudowanym budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi i szeregowymi terenem działek 1839, 1840, 59/10
- od zachodu z terenem zabudowanym budynkami przemysłowo-produkcyjnymi – działką 1860,

- od południa z terenami zielonymi przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną i funkcję LZ – działką 55/6,
- z pozostałych kierunków (północ, wschód) teren inwestycji graniczy z działką przeznaczoną pod drogi KL – dz 55/3 – ul. Młyńską i Poprzeczną.

ISTNIEJĄCE BUDYNKI. BUDOWLE I INNE OBIEKTY

Teren niezabudowany. Szczątkowe fundamenty budynku w pd-wsch narożniku działki. Istniejące fragmentaryczne ogrodzenie z siatki. Stalowe konstrukcje do magazynowania surowców do produkcji.

ISTNIEJĄCE UTWARDZENIA

Utwardzenia drogowe i placów składowych w zachodniej części działki głównie z płyt drogowych betonowych i kostki betonowej.

ISTNIEJĄCA ZIELEŃ I UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Obszar inwestycji porasta wysokimi trawami i krzewami. Ponadto na działce występują pojedyncze drzewa wzdłuż wschodniej granicy.

INSTALACJE I SIECI W TERENIE

Istniejące sieci i instalacje na terenie inwestycji:

- instalacja wodociągowa wD ze studzienką i hydrantami – w zach. części
- instalacja wodociągowa w50 – we wsch. części
- sieć telekomunikacyjna t – w północnej i wschodniej części terenu
- instalacja energii 2eN – w zach. części

Istniejące sieci i instalacje poza terenem inwestycji na działkach przyległych:

- sieć wodociągowa wD150 – w drodze (ul. Młyńska, Poprzeczna)
- instalacja gazowa – działka 1860
- sieć gazowa g125 – w drodze (ul. Młyńska)
- sieć energetyczna eN – w drodze (ul. Młyńska)
- sieć kanalizacji sanitarnej ksD300 – w drogach (ul. Młyńska, Poprzeczna)
- sieć telekomunikacyjna tB, tD – w drodze (ul. Młyńska)

KATEGORIA GLEB I WYŁĄCZENIE TERENÓW Z PRODUKCJI ROLNEJ

Na działce nr 55/5 występują gleby klasy RVI pochodzenia mineralnego, w związku z czym nie jest wymagana decyzja o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej zgodnie z obowiązującym przepisami.

FUNKCJA OBECNA TERENU

Nieruchomość w kontekście stanu faktycznego stanowi teren produkcyjny w rozumieniu art 5. ust4. Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219, 471).

Stan ten potwierdza:

- a) wykonywanie bezpośrednio na terenie nieruchomości działki 5/55 produkcji i wykorzystywanie terenu jako zaplecza produkcji mebli łazienkowych przez firmę Antado sp. z o. o. - obecnie Antado Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością w likwidacji.
- b) lokalizacja na terenie nieruchomości części zakładu w postaci utwardzeń, placów składowych oraz do niedawna lekkich hal produkcyjno-magazynowych, co potwierdza portal mapowy gminy Pruszcz Gdański.

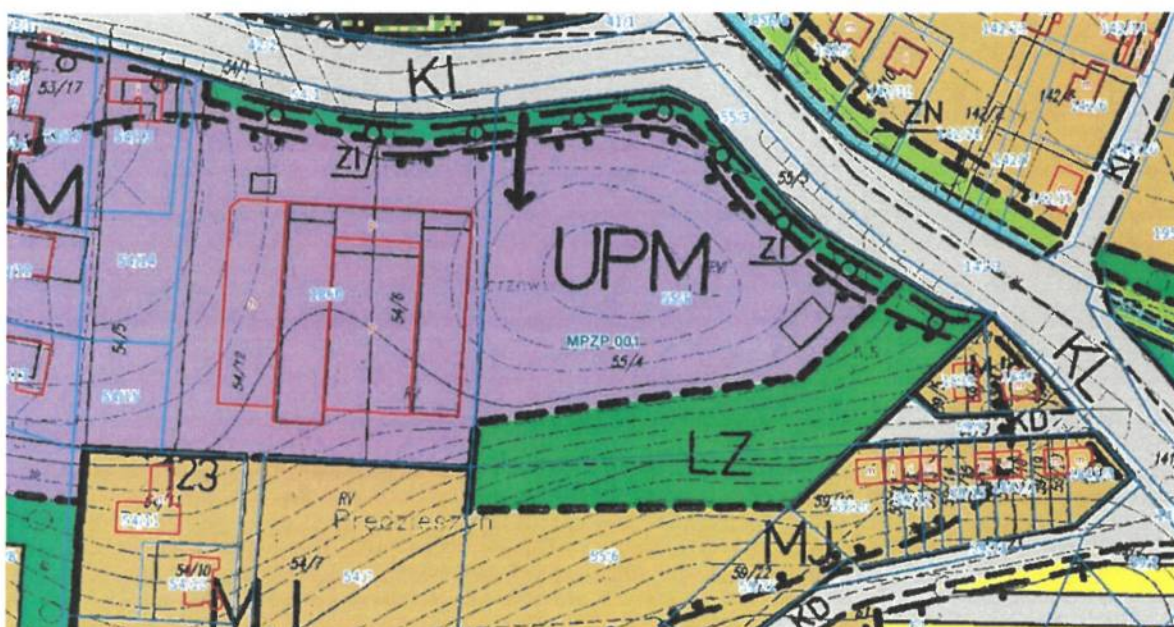
c) obowiązujący dla terenu plan miejscowy - część wyżynna, Uchwała XXXII/178/2005 z dnia 2005-08-10, która określa ten teren jako funkcję UPM - zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela.

Od zakupu działki przez inwestora działalność produkcyjna została zlikwidowana i obecnie nie jest prowadzona na terenie, a teren uprzątnięty w przygotowaniu do inwestycji.

3 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

I. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Obszar inwestycji objęty planem Uchwała Nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna.



W granicach działki występuje teren UPM, LZ i ZI. Ustala się funkcję podstawową – zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela, dla terenów oznaczonych symbolem UPM. Ustala się funkcję podstawową – zalesienia stref źródłiskowych, dla terenów oznaczonych symbolem LZ (zalesienia jak w ust. 1 dotyczą obszarów źródłiskowych, stoków oraz skarp wymagających ograniczenia spływu wód nawałnicowych). Ustala się funkcję podstawową – zieleń izolacyjna, dla terenów oznaczonych symbolem ZI.

II. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański (t.j. uchwała nr XLIX/30/2010 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 2 czerwca 2010 r., zmieniona uchwałą nr LII/50/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r.). Zgodnie ze studium teren inwestycji znajdują się w większości na obszarze wskazanym jako terenu zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej.

Częściowo na terenie działki znajduje się teren z zielonym kolorem - wskazany w studium jako Lasy, Zalesienia, Zieleń Parkowa lub Zieleń Izolacyjna.



III. Kwalifikacja Zgodnie Z Ustawą O Ułatwieniach W Przygotowaniu I Realizacji Inwestycji Mieszkaniowych Oraz Inwestycji Towarzyszących – Teren Poprodukcyjny

W odniesieniu do wymogu opisanego w art. 7 ust. 7 pkt 12 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, tj. obowiązku wskazania, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inwestor wyjaśnienia, że Nieruchomość stanowi teren wykorzystywany w przeszłości jako teren produkcyjny firmy funkcjonującej pod nazwą "ANTADO" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na którym obecnie funkcje te nie są realizowane. Teren spełnia warunek zawarty w ustawie w związku z czym planowanej inwestycji nie dotyczy warunek niesprzeczności ze studium.

4 WSKAZANIE W JAKIM ZAKRESIE PLANOWANA INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO (MPZP)

Zgodnie z Art.7. ust.7. pkt.11 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Obowiązujący MPZP	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotycząca inwestycji budowy domów jednorodzinnych na działka 5/55 przy ul. Młyńskiej	uwagi
Przeznaczenie terenu		
Przeznaczenie części terenu UPM funkcję podstawowa – zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela, dla	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki w zespołach bliźniaczych i jeden wolnostojący)	Zgodnie z Art.5.3: inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń

terenów oznaczonych symbolem UPM		miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium z zastrzeżeniem art. 5 ust. 4 Zgodnie z powyższym niniejsza inwestycja mieszkaniowa nie wymaga zgodności z obowiązującym MPZP.
Przeznaczenie części terenu funkcję podstawowa – zielen izolacyjna, dla terenów oznaczonych symbolem ZI. Zielen izolacyjną tworzy się dla rozdzielenia kolizyjnych funkcji lub dla ograniczenia spływu wód deszczowych Przeznaczenie części terenu funkcję podstawowa – zalesienia stref źródłiskowych, dla terenów oznaczonych symbolem LZ. Zalesienia jak w dotyczą obszarów źródłiskowych, stoków oraz skarp wymagających ograniczenia spływu wód nawałnicowych.	Częściowa realizacja terenów zielonych o zbliżonej funkcji w postaci ogrodów indywidualnych. Z obsadzonymi zielenią niską skarpami wraz z ich umocnieniem murami oporowymi. Planowana zabudowa na terenach wskazanych w MPZP jako ZI i LZ. Częściowa zgodność z MPZP.	Zachowanie funkcji jak punkt powyżej. Ponadto planowana znaczna korekta niwelacji terenu w celu redukcji spływu wód powierzchniowych na terenie sąsiednie. Brak kolizyjnej planowanej funkcji podstawowej mieszkalnej w stosunku do terenów sąsiednich mieszkalnych. Znaczne oddalenie się z zabudowa od istniejącej zabudowy produkcyjnej na terenie sąsiednim.
Parametry zabudowy		
§ 71 2. Ustala się minimalną wielkość działek dla zabudowy jak w ust. 1 na 3.000 m ² , z czego minimum 1.000 m ² na część mieszkalną.	Planowany docelowy podział na działki ok 400m ² i ok 1500m ² zawierające jeden budynek jednorodzinny	
§ 71 4. Dla części mieszkalnej procent zabudowy ustala się w wysokości 30% terenu, dla pozostałej części procent zabudowy i urządzenia placów ustala się w wysokości do 60%.	Powierzchnia zabudowy na poziomie 19,05%. Procent urządzenia terenu (zabudowa, drogi, podjazdy, chodniki) ok. 57%. Zgodność z zapisami MPZP.	
§ 48 3. Dopuszcza się na terenach jak w ust. 1 inne formy zieleni poza zalesieniami, w tym drzewa i krzewy nieleśne pod warunkiem, że nie zmniejszy to możliwości gruntowego retencjonowania nawałnicowych wód deszczowych.	W projekcie docelowym z racji specyfiki terenów prywatnych jednorodzinnych dla typów nasadzeń zieleni zostanie wskazana wyłącznie sugestia urządzenia.	
§ 20 Ustala się następujące zasady kształtowania dachów: 1/ budynki mieszkalne z uwzględnieniem pkt 3 – dachy dwuspadowe, symetryczne z poddaszem użytkowym, o spadkach 45° lub półpłaskie o spadkach 12° - 22°, z możliwością stosowania ścianki kolankowej,	Planuje się wykonanie budynków z dachami płaskimi, ukrytymi za ścianką attykową. Pokrycie papą lub membraną. Częściowa zgodność z zapisami MPZP.	Kształt dachu dobrany do bezpośredniego sąsiedztwa obiektów produkcyjnych istniejących na zbliżonym poziomie. Osiedle traktuje się z racji naturalnego ukształtowania terenu jak względem sąsiedztwa oraz spójnego charakteru zabudowy jako kompleks nowo projektowanej

<p>pokrycie dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi w kolorze odcieni czerwieni, brązów i grafitu, z zachowaniem jedności typów i kolorów wzdłuż ciągów ulicznych,</p> <p>3/ obiekty uniwersyteckie, obiekty kultury, zespoły budynków administracyjnych i usługowych, budynki centrów handlowych i centrum biznesu, hale produkcyjne i magazynowe, budynki rezydencjonalne oraz zespoły nowej zabudowy mieszkaniowej z opracowaną koncepcją architektury – dachy wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem ustaleń § 18,</p> <p>9/ ustala się zasadę sukcesywnej zamiany dachów płaskich na budynkach mieszkalnych i usługowych na dachy wysokie lub półpłaskie wg zasad jak w pkt 1 i 2,</p>		<p>zabudowy jednorodzinnej z wykonaną koncepcją, tym samym zachowując jednolity charakter bryły (proporcje elewacji frontowych oraz kształt dachu) i dobranych materiałów (tynki i wstawki ze szlachetnych materiałów)</p>
<p>§ 21</p> <p>1. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady określenia wysokości zabudowy:</p> <p>3/ dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – podstawowa wysokość jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe i maksimum 9,5 m wysokości, z wyjątkiem zabudowy o charakterze rezydencjonalnym na działkach minimum 2.500 m², jak i w kompleksowo projektowanych nowych zespołach zabudowy jednorodzinnej, w których dopuszcza się dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe i maksimum 12 m wysokości,</p>	<p>Projektują się budynki o wysokości dwóch pełnych kondygnacji tj około 6,8m wysokości mierzone od posadzki parteru i około 7m od terenu przy wejściu do budynku.</p> <p>Częściowa zgodność z zapisami MPZP.</p>	<p>Osiedle traktuje się z racji naturalnego ukształtowania terenu jak względem sąsiedztwa oraz spójnego charakteru zabudowy jako kompleks nowo projektowanej zabudowy jednorodzinnej z wykonaną koncepcją.</p>
<p>§ 17</p> <p>4. Ustalenia jak w ust. 2 nie mogą ograniczać ustalonych pasów zieleni izolacyjnej, od granicy których nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi minimum 5 m. Przy sadzeniach drzew i krzewów wzdłuż linii kolejowych obowiązuje odległość minimum 20 m od osi najbliższego toru</p>	<p>Planowana zabudowa na terenach wskazanych w MPZP jako ZI. Brak zachowania wymaganej linii zabudowy 5 metrów od ZI</p>	
<p>Obsługa komunikacyjna i miejsca parkingowe</p>		
<p>Wg.zał graficznego do MPZP dojazd od ulicy Młyńskiej.</p>	<p>Zgodnie z MPZP</p>	

§ 64 5. Ustala się, że w obrębie dróg dla zabudowy jak w ust. 1, obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na cztery budynki lub segmenty zabudowy jednorodzinnej, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek.	Projektuj się na budynki mieszkalne z garażami dwustanowiskowymi. Nie projektuje się miejsc dodatkowych w obrębie dróg oraz ciągów pieszo jezdnych stanowiących bezpośredni dojazd do budynków.	W ramach każdej działki właściciel będzie posiadał 2 miejsca w garażu oraz dwa miejsca przed garażem. Dodatkowo w ciągu ulicy Młyńskiej naprzeciwko planowanego wjazdu istnieje zazwyczaj pusty gminny parking na co najmniej 6 miejsc parkingowych (liczony tylko wzdłuż frontu działki inwestycji), co spełnia wymóg z MPZP
Uzbrojenie terenu		
Zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy obiektów w media z istniejących gminnych sieci.	Zgodnie z MPZP poprzez wykonanie przyłączy i sieci.	

5 ZGODNOŚĆ ZE STANDARDAMI LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z art.7. Ust. 7 pkt. 13 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach W przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Odległość od przystanku komunikacyjnego:

Według Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. Art. 17 ust. 2

Wymaganie:

max.1000 m

Zapewniono:

509m do przystanku autobusowego oznaczonego A1 przy ul. Poprzecznej – kierunek Gdańsk, Pruszcz Gdański, Kolbudy

Warunek spełniony — szczegóły wg załącznika graficznego.

Odległość od szkoły podstawowej:

Która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej niemniej niż 7% planowej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (7% x 91 mieszkańców: 7 dzieci):
Według Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. Art. 17 ust. 2

Wymaganie:

max. 3000 m

Zapewniono:

987 m do Szkoły podstawowej w Straszynie;

Warunek spełniony — szczegóły wg załącznika graficznego

Ponadto inwestycja znajduje się 710 m od Przedszkola Niepublicznego oraz 1510m od Przedszkola Publicznego w Straszynie.

Tereny rekreacji:

Mimo, iż planowana inwestycja nie jest inwestycją wielorodzinną spełnia wymóg dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² (4 m² x 91 mieszkańców = 364 m²) Według Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. Art. 17 ust. 4

Wymaganie:

min. 364 m

Zapewniono:

Dla terenów na terenie instytucji

R1 - Zespół leśno-parkowy z parafialnym placem zabaw

– odległość 260m, obszar 2ha

R4 - Boisko wielofunkcyjne, boisko trawiaste przy Szkole Podstawowej w Straszynie

– odległość 865m, obszar 1ha

Dla terenów ogólnodostępnych

R2 - teren rekreacji przy zbiorniku wodnym retencyjnym

– odległość 430m, obszar 0,25ha

R3 - siłownia zewnętrzna, plac zabaw, miejsce biesiadowania przy Raduni

– odległość 1440m, obszar 0,25ha

R5 - przystań kajakowa przy Raduni

– odległość 1000m, obszar 0,15ha

R6 - plac zabaw, boisko do siatkówki

– odległość 1085m, obszar 0,6ha

R7 - Park integracyjny z placem zabaw, skateparkiem i boiskiem wielofunkcyjnym

– odległość 1510m, obszar 0,7ha

Warunek spełniony — szczegóły wg załącznika graficznego

Wysokość zabudowy:

Maksymalna dopuszczalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową według Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. Art. 17 ust. 6

Wymaganie:

maksymalnie 4 kondygnacje naziemne

Zapewniono:

Budynek 2 kondygnacyjny

Warunek spełniony — szczegóły wg załącznika graficznego

6 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

I. Opis Ogólny

Planuje się budowę zespołu 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zjazdem. Tym samym osiedle składa się z 17 niezależnych budynków jednorodzinnych.

W ocenie autora koncepcji jak i inwestora teren inwestycji znakomicie nadaje się na lokalizację osiedla z racji bliskości do centrum Straszyna, już istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej. Ponadto zmniejsza chaos planistyczny, który pozwala na lokalizację terenów przemysłowych na tak atrakcyjnym terenie oraz w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

Układ budynków z ekspozycją części dziennej na południe i częścią wejściowo-garażową od północy pozwala maksymalnie wykorzystać walory działki i stworzyć zabudowę przyjazną przyszłym użytkownikom, wpisanej w istniejący teren.

II. Etapowanie

Wykazano etapowanie na koncepcyjnym projekcie zagospodarowania terenu. Planuje się podział inwestycji na etapy realizacyjne - 9 etapów, budowanych w kolejności od strony północnej.

III. Docelowy Podział Na Działki Indywidualne i Drogowe

Wykazano zakładany podział geodezyjny na koncepcyjnym projekcie zagospodarowania terenu. Planuje się wydzielenie działek indywidualnych dla każdego domu jednorodzinnego oraz jednej lub kilku działek drogowych. Podział do akceptacji Gminy na etapie projektu budowlanego.

Planuje się działki od ok. 452m² do ok. 781m² dla indywidualnej połówki w zabudowie bliźniaczej i działkę ok. 1437m² dla domu wolnostojącego.

IV. Planowane Przekształcenia Terenu

Wykazano zgodnie z art.7. ust.7. pkt.5 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

- rozbiórka istniejących pozostałości fundamentów po istniejących wcześniej obiektach
- budowa zespołu 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego
- budowa utwardzeń pieszych i dróg
- budowa i przebudowa niezbędnej infrastruktury technicznej – sieci, przyłączy niezbędnych mediów
- budowa zjazdu z ul. Młyńskiej
- usunięcia istniejącego słupa
- wymagana przebudowa istniejącej instalacji wody na działce do działki 1860
- zabezpieczenie i niezbędne korekty trasy sieci telekomunikacyjnej
- usunięcie istniejącej instalacji oświetlenia terenu
- usunięcie istniejącej nieczynnej instalacji wody w pd-wsch części terenu

V. Urządzenia Budowlane Związane Z Obiektem

Elementy sanitarne związane z obiektem

- Instalacja zewnętrzna wody zimnej na cele bytowe, zestaw wodomierzowy
- Instalację zewnętrzną kanalizacji sanitarnej od projektowanego budynku do projektowanego przyłącza kanalizacji sanitarnej na działce Inwestora.

- Instalacja kanalizacji deszczowej od rur spustowych oraz odwodnień liniowych do systemu zagospodarowania wody deszczowej na działce
- Instalacja gazowa od skrzynki do budynku

Elementy elektryczne związane z obiektami

- Budynki jednorodzinne będą zasilane z indywidualnych przyłączy w postaci skrzynek złącza kablowo-pomiarowego zlokalizowanego przy granicy docelowych działek. Wszystkie aparaty zainstalowane będą w złączu kablowo-pomiarowym. Ze złącza kablem zasilana będzie rozdzielnica główna RG zlokalizowana w obiektach.

Inne elementy budowlane związane z obiektami

- Utwardzone tarasy od strony południowej
- Ogrodzenia wraz z ewentualnymi bramami i furtkami
- Utwardzony podjazd stanowiący dojazd do garażu i dojścia piesze do budynków
- Utwardzone geokratą (w sposób zapewniający wsiąkanie wody opadowej) dwa miejsca parkingowe dla samochodów osobowych.
- Utwardzone, obudowane miejsce gromadzenia odpadów.
- Droga z chodnikiem w zachodniej części działki
- Trzy ciągi pieszo-jezdne stanowiące bezpośredni dojazd do nieruchomości.
- Wzmocnienia skarp murami oponowymi żelbetowymi z ewentualnymi schodami terenowymi

VI. Umożliwienie Dostępu Osobom Niepełnosprawnym

Teren inwestycji dostosowany będzie do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projektowane różnice poziomów w terenie będą połączone chodnikami i ciągami pieszo jezdnyymi o nachyleni do 6%, z wyłączeniem odcinka zjazdu przy ul. młyńskiej gdzie naturalne ukształtowanie terenu wymusza większe pochylenie.

W ramach budynków tak zaprojektowania przestrzeń, że istnieje możliwość dostosowania przestrzeni do wymogów użytkowania ją przez osoby niepełnosprawne.

VII. Układ Komunikacyjny

Zakłada się wjazd na działkę objętą opracowaniem od północy z dz. drogowej ul. Młyńskiej dz nr 42/2 za pośrednictwem planowanego zjazdu indywidualnego, przechodzącego także przez działkę drogową 55/3.

Zaprojektowano główną drogę wewnętrzną na terenie inwestycji na osi północ południe przy zachodniej granicy działki inwestycji.

Droga ta z pełnym utwardzeniem z kostki (dwa pasy ruchu o przeciwnych kierunkach szerokości 6m dla aut i chodnik pieszy szerokości 1,5m)

Do poszczególnych domów planuje się dojazd i dojście ciągami pieszo jezdnyymi o szerokości 5m - utwardzenie kostką betonową pełną lub ażurową z poprzecznymi spadkami w kierunku granicy północnej.

Aby wody opadowe nie zalewały działek sąsiednich, w tym drogowej, i zostały zagospodarowane po przechwyceniu na własnej działce planuje się zastosować dla głównej drogi wewnętrznej wpusty i odwodnienie liniowe połączone z układem małej retencji typu ogród deszczowy lub rozsądzanie. Podobne rozwiązanie planuje się dla sięgaczy – ciągów pieszo-jezdnych z możliwością wykonania ich jako ażurowe po wykonaniu analiz chłonności gruntów na etapie projektu budowlanego.

VIII. Sposób Dostępu Do Drogi Publicznej

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej lokalnej – ul. Młyńskiej, dz nr 42/2 za pośrednictwem planowanego zjazdu indywidualnego, przechodzącego także przez dz. 55/3 (teren zarezerwowany na komunikację w MPZP).

Przy zjeździe planuje się także chodnik w celu umożliwienia dojścia pieszym.

IX. Wejścia I Wjazdy

Główne wejścia i wjazdy na działki jednorodzinne przewidziano od strony północnej.

Planuje się wykonanie podjazdów z pełnej kostki betonowej lub kostki typu hydrofuga.

X. Miejsca Gromadzenia Odpadów i Typ Odpadów

W ramach inwestycji planuje się budowę domów jednorodzinnych, których użytkowanie z racji funkcji generuje typowe odpady komunalne.

Przewiduje się segregację odpadów na wymagane frakcje zgodnie z UCHWAŁA NR XVI/1/2020 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI z dnia 21 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Pruszcz Gdański.

Miejsca do gromadzenia odpadów zostaną przewidziane przy podjazdach na każdej działce z domem jednorodzinny.

XI. Media I Instalacje – Planowane Parametry Techniczne Sieci, Instalacji I Urządzeń Uzbrojenia Terenu

Przewiduje się podłączenie inwestycji (wszystkich budynków) do zewnętrznych sieci uzbrojenia terenu:

- sieci wodociągowej,
- sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej,
- sieci gazowej
- sieci elektroenergetycznej,
- sieci teletechnicznej

Przewiduje się następujące instalacje wewnętrzne w każdym budynku i na wydzielonych działkach:

- instalacja wodna, instalacja kanalizacyjna — bytowe i deszczowa,

- instalacja gazowa
- instalacja kotłowni indywidualnej gazowej centralnego ogrzewania,
- instalacja wentylacji mechanicznej bytowej z rekuperacją
- instalacja elektryczna,
- instalacja teletechniczne,
- przewiduje się także przyszłą możliwość zainstalowania indywidualnej instalacji klimatyzacji i instalacji paneli fotowoltaicznych przez użytkowników

Powiązanie z istniejącym uzbrojeniem terenu

i planowane zapotrzebowanie na media wraz z analizą

Wykazane zgodnie z art.7 ust.7. pkt. 6 oraz 7 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Dostęp do sieci wodociągowej:

- Kontynuacja sieci – z istniejącej sieci w ul. Młyńskiej
- Przyłącza wodociągowe indywidualne — z planowanego przewodu wodociągowego w wewnętrznym układzie komunikacyjnym

Woda do celów socjalno-bytowych szacowane zapotrzebowanie:

- 0,5 m³/dobę dla jednego domu jednorodzinnego
- 8,5 m³/dobę dla inwestycji
- woda do celów przeciwpożarowych (hydrant zewnętrzny na sieci) — 10,0 dm³/s

Dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej:

- Kontynuacja sieci – z istniejącej sieci w ul. Młyńskiej
- Przyłącza kanalizacji sanitarnej indywidualne — z planowanego przewodu kanalizacji sanitarnej w wewnętrznym układzie komunikacyjnym

Szacowana ilość zrzuty ścieków:

- max 8,5 m³/dobę dla inwestycji

Dostęp do sieci energetycznej:

- Kontynuacja sieci – z istniejącej sieci w ul. Młyńskiej
- Przyłącza indywidualne — z planowanej sieci w wewnętrznym układzie komunikacyjnym

Szacowane zapotrzebowanie:

- 16 kW dla jednego domu jednorodzinnego
- 272 kW dla inwestycji

Dostęp do sieci gazowej:

- Kontynuacja sieci – z istniejącej sieci w ul. Młyńskiej
- Przyłącza indywidualne — z planowanej sieci w wewnętrznym układzie komunikacyjnym

Szacowane zapotrzebowanie:

- 12 000 kWh/rok dla jednego domu jednorodzinnego
- 216 000 kWh/rok dla inwestycji

Dostęp do telekomunikacyjnej:

- Kontynuacja sieci – z istniejącej sieci w ul. Młyńskiej lub indywidualne nadajniki bezprzewodowe.

Instalacja kanalizacji deszczowej

Na docelowych działkach indywidualnych wody opadowe z dachów budynków mieszkalnych, terenów utwardzonych oraz odwodnień liniowych zlokalizowanych przy wjeździe na teren działki zostaną odprowadzone do szczelnych zbiorników podziemnych lub zbiorników retencyjnych typu ogród deszczowy lub innego rozwiązania po wykonaniu szczegółowego bilansu wód deszczowych. Do doprecyzowania na etapie projektu budowlanego.

Wody opadowe z dróg do systemu rozkurczającego lub w grunt wypadku zastosowania nawierzchni ażurowych.

Bilans wód deszczowych

Ze wstępnego bilansu wynika, że istnieje możliwość zagospodarowania wód deszczowych na terenie inwestycji, co nie wyklucza przyjęcia wariantu połączenia z zewnętrznym układem odprowadzenia wód deszczowych na etapie projektu architektonicznego.

Na granicach docelowo wydzielanych działek projektuje się ogrodzie systemowe na podmurówce o wysokości 10 cm co uniemożliwia zalewanie działek sąsiednich.

XII. Ukształtowanie Terenu i Zieleni

Ilość mas ziemnych do nawiezienia lub wywiezienia możliwa do przeliczenia po wyborze metody fundamentowania i wykonaniu projektu architektonicznego, określającego ostateczne ukształtowanie terenu oraz warstwy konstrukcyjne utwardzeń.

Projekt przewiduje podniesienie walorów estetycznych zieleni na działce - projektuje się dodatkowe nasadzenia w formie zieleni niskiej, głównie krzewów.

Na terenie przy planowanej drodze na zachodzie działki planuje się obsadzenie pasa zieleni izolacyjnej stanowiącej bufor pomiędzy istniejącymi budynkami przemysłowymi a planowanym osiedlem.

Dobór zieleni na etapie projektu wykonawczego winien odbywać się z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

Planuje się zabezpieczenie skarp o pochyłości powyżej 1:1 nasadzeniami roślinności i geosiatkami.

Miejscowo oraz wzdłuż granicy pd i pd-wsch planuje się wykonanie murów oporowych żelbetowych (lanych na mokro lub prefabrykowanych w postaci kształtek typu L) o wysokości ponad gruntem od 1,5m do 3m w zależności od miejsca.

7 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I DANE LICZBOWE

Zestawienie liczbowe powierzchni			
Powierzchnia działki (m²)			13781,00
Powierzchnia zabudowy (m²)			2623,85
	jednostkowo	razem	
budynek bliźniaka	148,27	2372,32	
budynek wolnostojący		217,03	
Obudowa śmietnikowa bliźniaka	2	32,00	
Obudowa śmietnikowa wolnostojącego		2,50	
Wyszczególnienie powierzchni			
	jednostkowo	razem	
Utwardzenia pełne (m²)			
główna droga wjazdowa		614,90	
Sięgacze – ciągi pieszo jezdne		1258,74	
chodniki ogólne		114,04	
dojścia bliźniak	37	592,00	
+ ostatni fragment dojścia do bliźniaka		7,80	
tarasy przy bliźniaku	14,74	235,84	
dojście wolnostojący		30,10	
tarasy przy wolnostojącym		86,07	
podjazdy, mp bliźniak	30,34	485,44	
podjazd, mp wolnostojący		151,52	
		<i>razem</i>	3576,45
Inne (m²)			
opaska żwirowa		156	
Wzmocnienie geokratą drogi przy zach. granicy		115	
		<i>razem</i>	271,00
		razem wszystkie	6471,30
Powierzchnia biologicznie czynne w części (m²)			
nawierzchnia zielona (50%)		0	
		<i>razem</i>	0,00
Powierzchnia biologicznie czynne 100% (m²)			
trawniki i inna zieleń		7309	
		<i>razem</i>	7309,00
SUMA CAŁOŚCIOWA		razem wszystkie	7309,00
Współczynniki			
procent zabudowy			19,04%
procent pow. biologicznie czynnej			53,04%

Planowane poziomy posadowienia poszczególnych budynków podano na rysunku projektu zagospodarowanie terenu.

8 INNE INFORMACJE ZWIĄZANE Z ZAGOSPODAROWANIEM

I. Informacja O Formie Ochrony Konserwatorskiej

Teren inwestycji poza obszarem ochrony. Teren w obszarze ochrony archeologicznej. Dla projektu na etapie projektu budowlanego zostanie zastosowana odpowiednia ścieżka uzgodnieniowa z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytów.

II. Wpływ Eksploracji Górniczej

Teren inwestycji poza obszarem wpływu eksploatacji górniczej. Nie dotyczy.

III. Inne Zagrożenia Dla Terenu

Inwestycja jest poza obszarami zagrożenia powodzią zgodnie z mapami ISOK. Nie dotyczy.

IV. Zagrożenia Dla Środowiska I Użytkowników

W projektowanych budynkach zarówno w fazie budowy i eksploatacji nie będą występowały żadne czynniki mogące mieć wpływ na środowisko.

Planowany generowany hałas - typowa funkcja mieszkaniowa - przez pojedynczy budynek i jego użytkowanie będzie mieścił się w normach dla terenów mieszkaniowych wyznaczonych przez rozporządzenie.

Wszystkie instalacje sanitarne projektuje się jako szczelne.

9 ARCHITEKTURA INWESTYCJI

I. Podstawowe Założenia Funkcjonalne

Podstawową funkcją projektowanych budynków jest funkcja mieszkaniowa (wraz z pomieszczeniami technicznymi i garażami)

Idea i materiały:

Idea architektury zespołu budynków i zagospodarowania działki objętej inwestycją polega na jak najlepszym wykorzystaniu walorów widokowych oraz wpisaniu się w teren. Przewiduje się stworzenie nowoczesnej, minimalistycznej, harmonizującej się z pobliskimi budynkami i zielenią architektury, która swoją formą będzie podwyższać jakość przestrzeni.

Budynki wznoszone w zabudowie bliźniaczej na oddzielnych zdylatowanych konstrukcjach, oddzielone użytkowo i funkcjonalnie ze ścianą oddzielenia przeciwpożarowego pomiędzy nimi.

Na zlecenie inwestora zaprojektowano budynki dwukondygnacyjne (bliźniaki) i jeden budynek o 3 kondygnacjach (jednorodzinny wolnostojący, 2 kondygnacje nadziemne i jedna podziemna) o prostej, nowoczesnej, przełamanej wykuszami formie. Budynki przykryte są dachami płaskimi, a wykusze parteru w większości stanowią tarasy. Oba te elementy współgrają z liniowymi detalami na elewacjach budynków. Naturalne ukształtowanie terenu zostało wykorzystane do ekspozycji widoku z południowych

salonów projektowanej zabudowy poprzez zastosowanie dużych przeszkleń na elewacjach budynków.

Kolorystyka i szlachetne, naturalne materiały użyte na elewacjach budynku mają mu zapewnić ponadczasowy, nowoczesny wygląd dobrze wpisujący się w otoczenie.

Układ funkcjonalny budynku bliźniaka

Funkcjonalnie budynek zaprojektowano z podziałem na trzy części o różnej intensywności użytkowania i stopniu prywatności. Na parterze znajduje się strefa dzienna i strefa gospodarcza, a na piętrze część nocna.

Do budynku wchodzi się przez przedsionek połączony z garderobą i garażem, który wprowadza nas za pośrednictwem niewielkiej komunikacji do strefy dziennej.

Strefa dzienna – składa się z niewielkiej łazienki, otwartej kuchni, z możliwością wydzielenia oraz przestronnego salonu połączonego z jadalnią. Dzięki dużym przeszkleniom zapewniono tu bardzo dobre oświetlenie wnętrza i połączenie wizualne z ogrodem. W strefie dziennej zaprojektowano wyjście na częściowo zadaszony taras.

Strefa gospodarcza – składa się z dwustanowiskowego garażu i pomieszczenia technicznego, z którego zaprojektowano wyjście na zewnątrz budynku, od strony ogrodu.

Strefa nocna – składa się z 3 dużych sypialni, mniejszego pokoju oraz łazienki. Do strefy nocnej prowadzą schody zlokalizowane na parterze tuż za przedsionkiem wejściowym. Z części sypialni zaprojektowano wyjścia na tarasy.

Układ funkcjonalny budynku wolnostojącego

Funkcjonalnie budynek zaprojektowano z podziałem na pięć części o różnej intensywności użytkowania i stopniu prywatności. Na parterze znajduje się strefa dzienna oraz niezależny fragment strefy nocnej, a także garaż. Pozostała część strefy nocnej znajduje się na piętrze, natomiast w kondygnacji podziemnej zaprojektowano strefę gospodarczą oraz relaksacyjną.

Do budynku wchodzi się przez wiatrołap połączony z garderobą, a następnie z garażem. Wiatrołap prowadzi nas do przestronnego holu z otwartą klatką schodową, który powiązany jest ze wszystkimi strefami w budynku.

Strefa dzienna – składa się z niewielkiego WC, otwartej kuchni z możliwością wydzielenia, spiżarni dostępnej z kuchni, oraz przestronnego salonu połączonego z jadalnią. W salonie zaprojektowano duże przeszklenie obejmujące 2 kondygnacje budynku, otwierające salon na wspaniałe widoki. Dodatkowo w części jadalnianej zaplanowano wyjście na częściowo zadaszony taras, który stanowi przedłużenie strefy dziennej. Dzięki dużym przeszkleniom zapewniono tu bardzo dobre oświetlenie wnętrza, połączenie wizualne z ogrodem oraz atrakcyjny widok.

Strefa nocna – niezależny fragment strefy nocnej zaprojektowano na parterze. Składa się on z sypialni, garderoby oraz łazienki. Wszystkie pomieszczenia mają atrakcyjny widok oraz doświetlenie południowe. W sypialni zaplanowano narożne przeszklenie, które dodatkowo wprowadza światło zachodnie.

Pozostała część strefy nocnej znajduje się na piętrze i składa się z przestronnego holu z pustką nad salonem oraz 3 dużych sypialni, z czego jedna z własną garderobą, z łazienki oraz pomieszczenia gospodarczego. Z dwóch sypialni oraz z holu zaplanowano wyjście na tarasy.

Strefa gospodarcza – zlokalizowana jest w północnej części kondygnacji podziemnej i składa się z pomieszczenia gospodarczego i pomieszczenia technicznego.

Strefa relaksu – znajduje się w południowej części kondygnacji podziemnej, która ze względu na duże różnice wysokości terenu jest dobrze doświetlona. Strefa składa się z pokoju fitness/hobby, pokoju, który może stanowić gabinet/biuro oraz z pokoju spa z sauną i WC. W pokoju spa zaplanowano narożne przeszklenie z atrakcyjnym widokiem, które wprowadza światło południowe i zachodnie.

II. Konstrukcja Budynków

Budynki zaprojektowano w konstrukcji tradycyjnej – ścianowo-żelbetowej. Konstrukcję nośną stanowią słupy, ściany i stropy żelbetowe.

- Fundamenty żelbetowe
- ściany zewn. konstrukcyjne – gazobeton gr.24 cm
- ściany wewn. konstrukcyjne – cegła silikatowa gr. 24 cm
- ściany działowe – cegła silikatowa gr.12 cm lub gr. 8 cm
- słupy oraz inne usztywnienia w ścianach – żelbetowe wylewane na mokro
- stropy – żelbetowe wylewane na mokro lub prefabrykowane
- wieńce – żelbetowe wylewane na mokro
- belki – żelbetowe, wylewane na mokro

Uwaga: Całość elementów konstrukcyjnych i ich szczegółowe parametry w projekcie na etapie pozwolenia na budowę. Powyższe zestawienie stanowi wyłącznie orientacyjne zestawienie elementów konstrukcyjnych budynku.

III. Energooszczędność budynków

Budynki projektuje się zgodnie z wymaganiami WT obowiązującymi od stycznia 2021.

Ponadto inwestycja będzie spełniać wyższe wymogi związane z energooszczędnością niż przewidziane w przepisach

- Optymalna izolacyjność termiczna ponad wymagane minimum
- Wentylacja mechaniczna z rekuperacją (odzyskiem ciepła)
- Przygotowanie pod instalacje paneli fotowoltaicznych na dachu
- Przygotowanie pod montaż ładowarek elektrycznych do aut

IV. Instalacje Wewnętrzne

- kanalizacja sanitarna
- instalacja wody ciepłej i zimnej
- ogrzewania
- instalacja oświetlenia ogólnego budynku
- instalacja gniazd wtykowych
- instalacja gazowa
- instalacje nisko prądowe
- instalacja wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła

V. Materiały Wykończeniowe Zewnętrzne i Kolorystyka

- cokół – tynk mozaikowy kolor ciemny
- ściany z okładziną – detal w postaci materiału szlachetnego
- ściany w tynku – tynk w jasnych i ciemnych odcieniach
- dach – zgodnie z kolorem hydroizolacji

Uwaga: Kolorystyka i jej szczegółowe parametry w projekcie na etapie pozwolenia na budowę. Powyższe zestawienie stanowi wyłącznie orientacyjne zestawienie.

VI. Dane liczbowe

Liczba lokali mieszkalnych na docelowej działce

1 lokal

Dane liczbowe segment bliźniaka

powierzchnia zabudowy	148,27 m²
powierzchnia użytkowa mieszkalna	129,22 m²
powierzchnia użytkowa (razem z garażem i pom. techn.)	174,35 m²
Liczba kondygnacji naziemnych	2
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Szacowana wysokość budynku od PPP	6,8 m
Ilość miejsc postojowych (w garażu)	2
Ilość miejsc postojowych (na terenie)	2 (zależne)

Dane liczbowe budynek wolnostojący

powierzchnia zabudowy	217,03 m²
powierzchnia użytkowa mieszkalna	311,32 m²
powierzchnia użytkowa (razem z garażem i pom. techn.)	357,82 m²
Liczba kondygnacji naziemnych	2
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Szacowana wysokość budynku od PPP	6,8 m
Ilość miejsc postojowych (w garażu)	2
Ilość miejsc postojowych (na terenie)	1

DANE LICZBOWE CAŁE OSIEDLE (ZESPÓŁ)

Liczba lokali mieszkalnych w zespole

**17 lokali mieszkalnych
(17 budynków jednorodzinnych)**

Tym samym minimalna i maksymalna liczba mieszkań zgodnie z Art.7 ust.7. pkt. 3 jest równa 17)

powierzchnia zabudowy	2589,35 m ²
powierzchnia użytkowa mieszkalna	2378,84 m ²
powierzchnia użytkowa (razem z garażem i pom. techn.)	3147,42 m ²

minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodnie z Art.7 ust.7. pkt. 2
2300 m²

maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodnie z Art.7 ust.7. pkt. 2
2700 m²

Ilość miejsc postojowych (w garażach)	34
Ilość miejsc postojowych (na terenie)	35
Razem	69

Uwaga – podane powierzchnie lokali mogą ulec nieznacznej zmianie w projekcie budowlanym po ostatecznym doborze technologii wykonania budynku i rozwiązań konstrukcyjnych. Tolerancja ta uwzględniona jest w powierzchni minimalnej i maksymalnej.

VII. Opis Ochrony Przeciwpożarowej

1. Ogólna charakterystyka inwestycji:

Projektowane budynki to budynki mieszkalne jednorodzinne przeznaczone dla 4 do 5 osób.

2. Odległość od sąsiednich obiektów:

Opracowywane budynki usytuowane są zgodnie z wymaganiami wynikającymi z warunków technicznych i przepisów dot. ochrony przeciwpożarowej. Budynki spełniają wymagania odległościowe od granic działki i innych obiektów budowlanych.

3. Parametry pożarowe występujących materiałów palnych:

W obiektach nie przewiduje się magazynowania, używania materiałów pożarowo niebezpiecznych.

4. Gęstość obciążenia ogniowego:

W pomieszczeniach ZL nie wyznacza się gęstości obciążenia ogniowego.

5. Kategoria zagrożenia ludzi:

Projektowane budynki zaliczamy do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV

6. Strefy zagrożenia wybuchem:

Nie występuje.

7. Strefy pożarowe:

Każdy z budynków mieszkalnych znajduje się w odrębnych strefach pożarowych. Wielkość każdej strefy pożarowej nie przekracza dopuszczalnych wielkości określonych w przepisach.

8. Klasa odporności ogniowej budynku:

Biorąc pod uwagę parametry obiektu – budynek niski „N” oraz kategorię zagrożenia ludzi w nim występują ZL IV w proj. obiekcie przyjęto klasę „D”.

Z racji łącznia się większości poza jednym budynków dłuższą ścianą w każdym segmencie zastosowano ścianę oddzielenia przeciwpożarowego wzniesioną na własnym fundamencie i o odporności ogniowej REI 60.

Poza ww zabezpieczeniem rozdzielenia budynków ścianą oddzielenia pożarowego, zgodnie z paragrafem 213, wymaganie dotyczące klasy odporności ogniowej nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

9. Warunki ewakuacji:

Ewakuacja z budynku odbywa bezpośrednio na zewnątrz budynku.

Długości dojsć ewakuacyjnych nie przekraczają wartości dopuszczalnych określonych w § 256 pkt3, tj. - dla strefy pożarowej S1 - ZL IV przy jednym dojściu – 60m.

Długość przejść ewakuacyjnych w obrębie pomieszczeń oraz zespołów pomieszczeń z najdalej oddalonych miejsc do wyjścia na drogi ewakuacyjne lub na zewnątrz budynku nie przekracza dopuszczalnych 40m.

Szerokości drzwi ewakuacyjnych z pomieszczeń nie są mniejsze niż 90cm, przy czym dopuszcza się szerokość minimum 80cm z pomieszczeń, w których może przebywać do 3 osób.

10. Sposób zabezpieczenia p/poż instalacji użytkowych:

Nie wymaga się.

11. Dobór urządzeń przeciwpożarowych w obiekcie, dostosowany do wymagań wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej i przyjętego scenariusza rozwoju zdarzeń w czasie pożaru:

Nie wymaga się.

12. Gaśnice:

Nie wymaga się.

13. Woda do zewnętrznego gaszenia pożaru:

Nie wymaga się. Jednak dla podwyższenia bezpieczeństwa na osiedlu przewiduje się budowę min. jednego nowego hydrantu na sieci wodociągowej.

14. Droga pożarowa:

Nie wymaga się. Zapewniono dojazd dla ekip ratunkowych – drogi wewnętrzne. Z racji możliwego scenariusza rozwoju pożaru dla terenu przemysłowego na zachód od działki inwestycji drogę na zachodzi na wysokości istniejącego budynku projektuje się jak drogę pożarową o odpowiednich wymiarach i parametrach nośności.

VIII. Określenie Wpływ Inwestycji Na Środowisko

Wykazane zgodnie z art.7. ust.7. pkt.7 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Dla planowanej inwestycji z racji jej funkcji i skali nie zachodzi potrzeba uzyskiwania decyzji środowiskowej.

Roboty budowlane będą prowadzone z zachowaniem odpowiednich rozwiązań zabezpieczających naturalną roślinność.

W projekcie zastosuje się m.in. poniższe rozwiązań chroniące środowisko:

- ogrzewanie budynku wysoce efektywnych pieców gazowych z automatyką;
- zastosowanie urządzeń o parametrach akustycznych zapewniających dotrzymanie norm w zakresie emisji hałasu;
- odprowadzanie wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych do zintegrowanego systemu zagospodarowania wód deszczowych dla całej inwestycji.
- wykorzystywanie wód opadowych ze zbiorników retencyjnych do podlewania zieleni na terenie
- odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z uchwałami gminy;

10 UWAGI OGÓLNE

Nieśniejsza koncepcja urbanistyczno-architektoniczna została opracowana z najwyższą starannością na podstawie danych znanych architektowi w dniu jej opracowania.

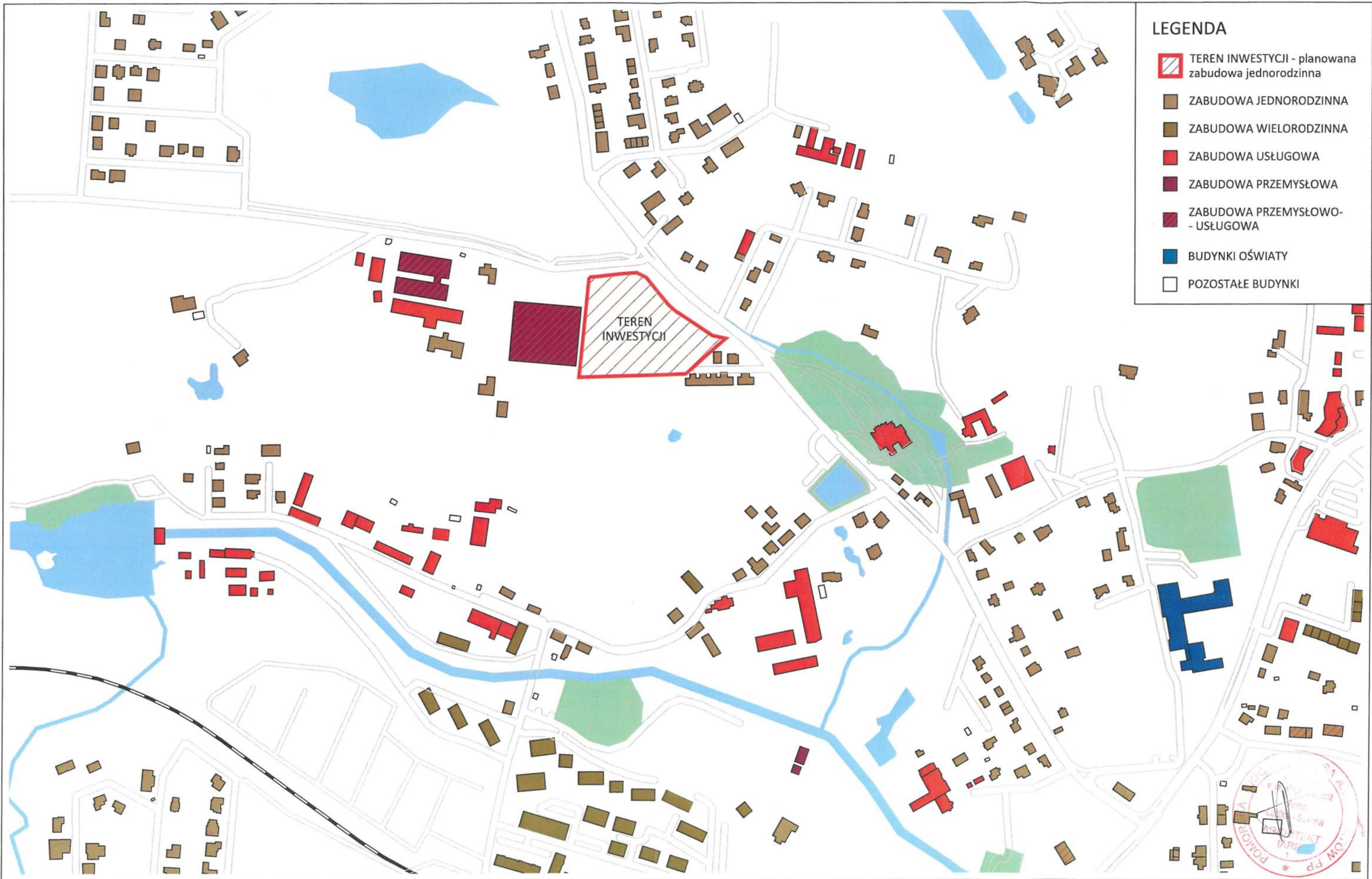
Podane konkretne wartości liczbowe w koncepcji na etapie projektu budowlanego mogą ulec zmianie lecz ich odchyły względem podanych wartości nie powinien przekraczać 2%.

Konkretne rozwiązania techniczne wskazano jako optymalne na etapie koncepcji. Ich ostateczny kształt zostanie doprecyzowany na etapie projektu pow wykonaniu wszystkich badań, obliczeń i analiz.

Opracowała

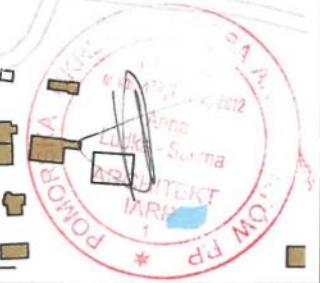


mgr inż. arch. Anna Ludka-Sulima upr. nr 478/POOKK/2012
do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej



- LEGENDA**
- TEREN INWESTYCJI - planowana zabudowa jednorodzinna
 - ZABUDOWA JEDNORODZINNA
 - ZABUDOWA WIELORODZINNA
 - ZABUDOWA USŁUGOWA
 - ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA
 - ZABUDOWA PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWA
 - BUDYNKI OŚWIATY
 - POZOSTAŁE BUDYNKI

TEREN
INWESTYCJI



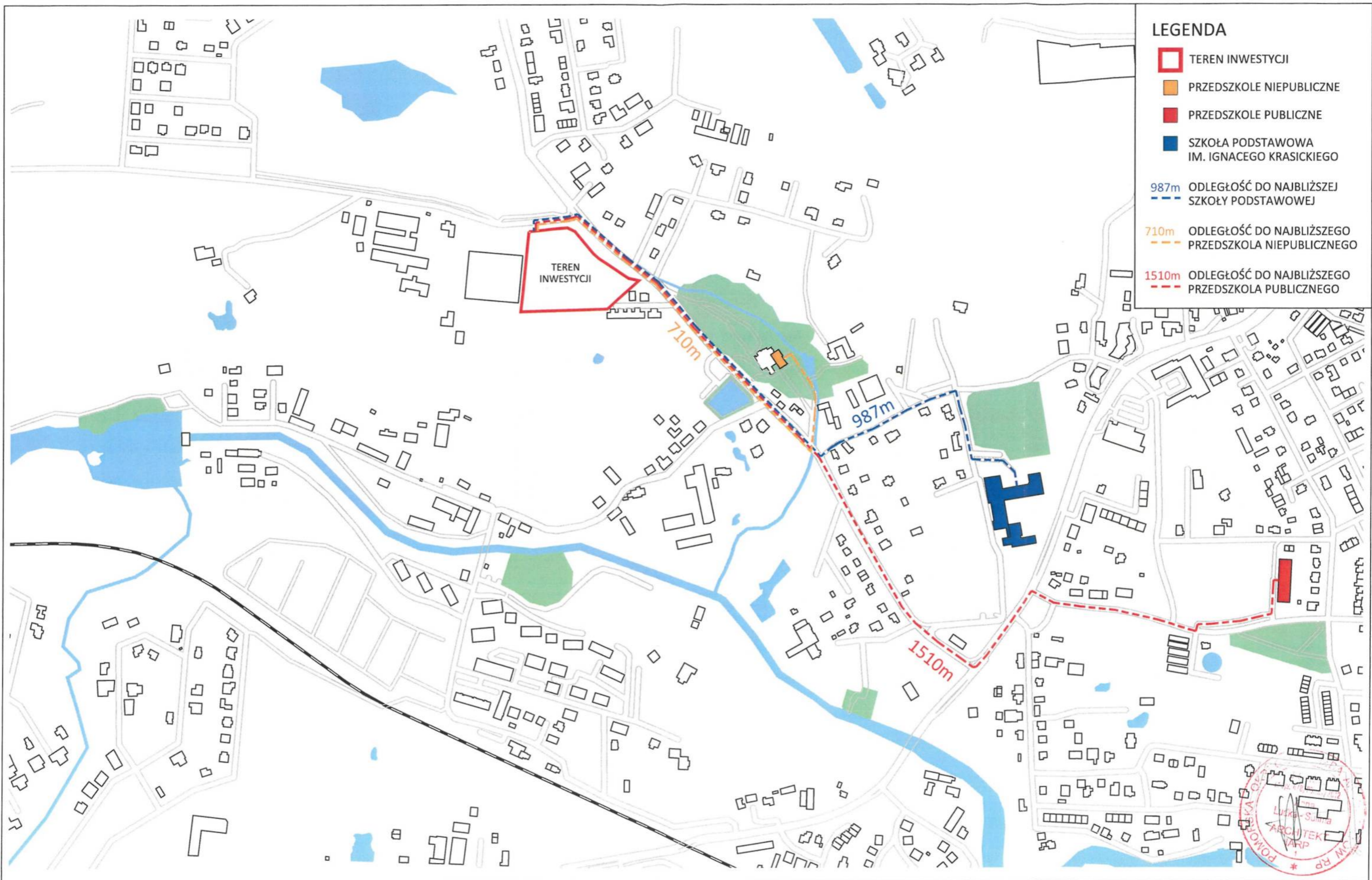
Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
NIP: 604-021-90-96
KRS: 0000851716

ANALIZA FUNKCJI ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ
 BUDOWA ZESPOŁU SZESNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZIAZDEM
 Straszyn, ul. Młyńska, jednostka ew. 220404_2, obręb 0016, dz. nr 55/5

SKALA
1 : 4000



źródło podkładu: cadmapper.com



Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
 83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
 NIP: 604-021-90-96
 KRS: 0000851716

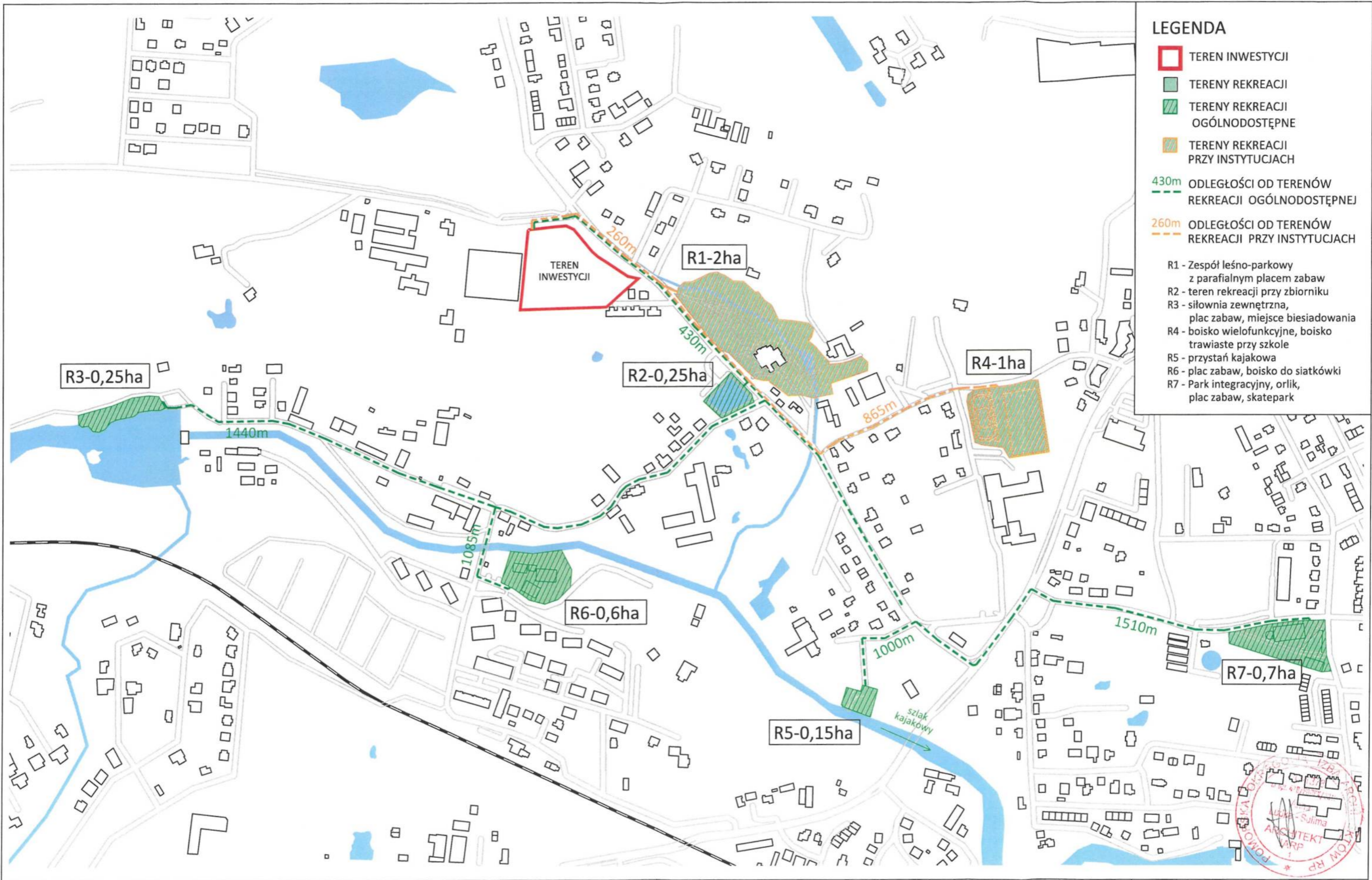
ANALIZA ODLEGŁOŚCI OD SZKÓŁ I PRZEDSZKOLI

BUDOWA ZESPOŁU SZESNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZJAZDEM
 Straszyn, ul. Młyńska, jednostka ew. 220404_2, obręb 0016, dz. nr 55/5

SKALA
 1 : 5000



źródło podkładu: cadmapper.com



Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
NIP: 604-021-90-96
KRS: 0000851716

ANALIZA ODLEGŁOŚCI OD TERENÓW REKREACJI

BUDOWA ZESPOŁU SZESNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZJAZDEM Straszyn, ul. Młyńska, jednostka ew. 220404_2, obręb 0016, dz. nr 55/5

SKALA
1 : 5000



źródło podkładu: cadmapper.com





- LEGENDA:**
- ZAGOSPODAROWANIE**
- proj. utwardzenie - kostka betonowa
 - proj. utwardzenie - kostka betonowa / kostka betonowa ażurowa
 - proj. utwardzenie chodniki - kostka betonowa
 - proj. utwardzenie - nawierzchnia ażurowa np. hydrofuga
 - proj. dojścia piesze do budynku - kostka betonowa
 - proj. utwardzenie przy budynku - tarasy, schody, balkony
 - proj. utwardzenie - nawierzchnia ażurowa geokrata
 - proj. zieleni niska - trawa
 - proj. zieleni wysoka
 - proj. nasadzenia - krzewy
 - proj. skarpy - umocnienie zielenią
 - proj. koty terenu
 - granicza działki
 - oznacznie granicy obszaru oddziaływania
 - proj. podział na działki i ich pow.
 - proj. systemowe ogrodzenie działki
 - proj. miejsce na odpadki
- OBIEKTY**
- proj. budynek mieszkalny jednorodzinny
 - liczba kondygnacji proj. budynku
 - główne wejścia do budynku
 - wjazdy do garażu
 - mury oporowe
- UZBROJENIE TERENU**
- proj. instalacje i sieci kan. sanitarnej
 - proj. instalacje i sieci kan. deszczowej
 - proj. instalacje i sieci gazu
 - proj. instalacje i sieci wody
 - proj. instalacje i sieci energii



Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
 83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
 NIP: 604-021-90-96
 KRS: 0000851716

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 BUDOWA ZESPOŁU SZESNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO
 JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZJAZDEM
 Straszyn, ul. Młyńska, jednostka ew. 220404_2, obręb 0016, dz. nr 55/5

SKALA
 1 : 600





Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
NIP: 604-021-90-96
KRS: 0000851716

WIZUALIZACJA Z POZIOMU CZŁOWIEKA

BUDOWA ZESPOŁU SZESNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO
JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZJAZDEM
Straszyn, ul. Młyńska, jednostka ew. 220404_2, obręb 0016, dz. nr 55/5





Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
NIP: 604-021-90-96
KRS: 0000851716

WIZUALIZACJA Z LOTU PTAKA - WIDOK OD STRONY PÓŁNOCNEJ

BUDOWA ZESPOŁU SZESNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO
JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZJAZDEM
Straszyn, ul. Młyńska, jednostka ew. 220404_2, obręb 0016, dz. nr 55/5



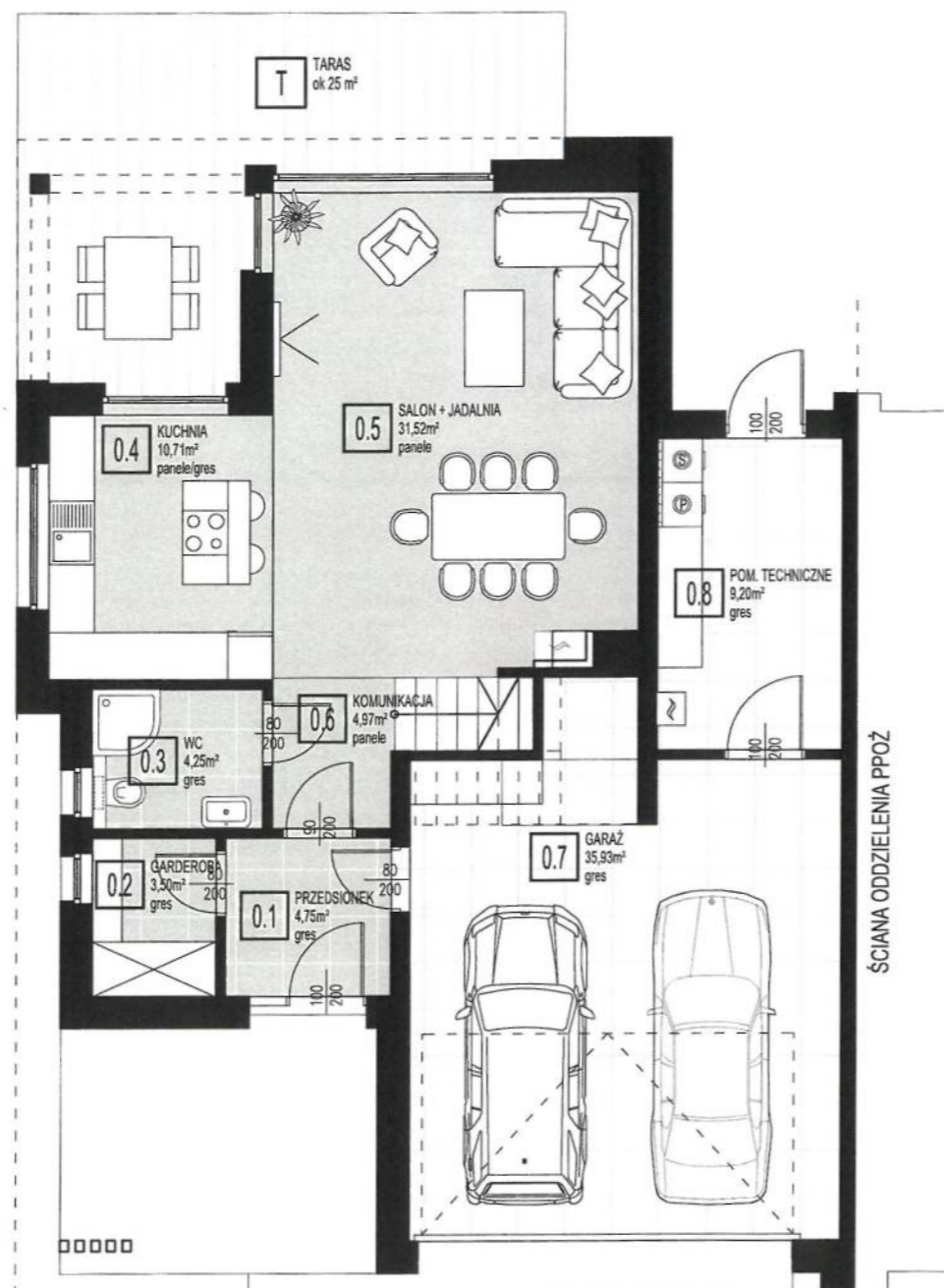


Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
NIP: 604-021-90-96
KRS: 0000851716

WIZUALIZACJA Z LOTU PTAKA - WIDOK OD STRONY ZACHODNIEJ

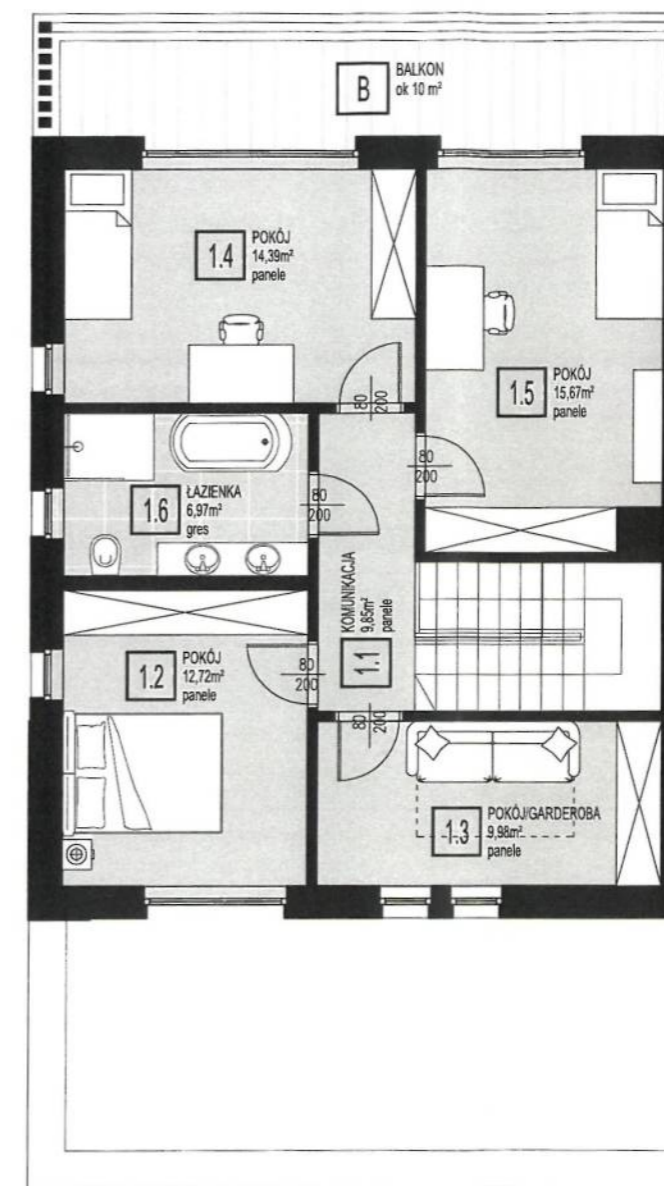
BUDOWA ZESPOŁU SZESNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO
JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZJAZDEM
Straszyn, ul. Młyńska, jednostka ew. 220404_2, obręb 0016, dz. nr 55/5





PARTER

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
nr	nazwa	pow.(m ²)
0.1	PRZEDSIONEK	4.75
0.2	GARDEROBA	3.50
0.3	WC	4.25
0.4	KUCHNIA	10.71
0.5	SALON + JADALNIA	31.52
0.6	KOMUNIKACJA	4.97
RAZEM		59.70
SUMA (PARTER+PIĘTRO) -129,22 m ²		
0.7	GARAŻ	35.93
0.8	POM. TECHNICZNE	9.20



I PIĘTRO

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
nr	nazwa	pow.(m ²)
1.1	KOMUNIKACJA	9.85
1.2	POKÓJ	12.72
1.3	POKÓJ/GARDEROBA	9.98
1.4	POKÓJ	14.39
1.5	POKÓJ	15.61
1.6	ŁAZIENKA	6.97
RAZEM		69.52
SUMA (PARTER+PIĘTRO) -129,22 m ²		

* PODANE POWIERZCHNIE SĄ SZACUNKOWE I MOGĄ ULEC ZMIANIE W FAZIE PROJEKTU BUDOWLANEGO

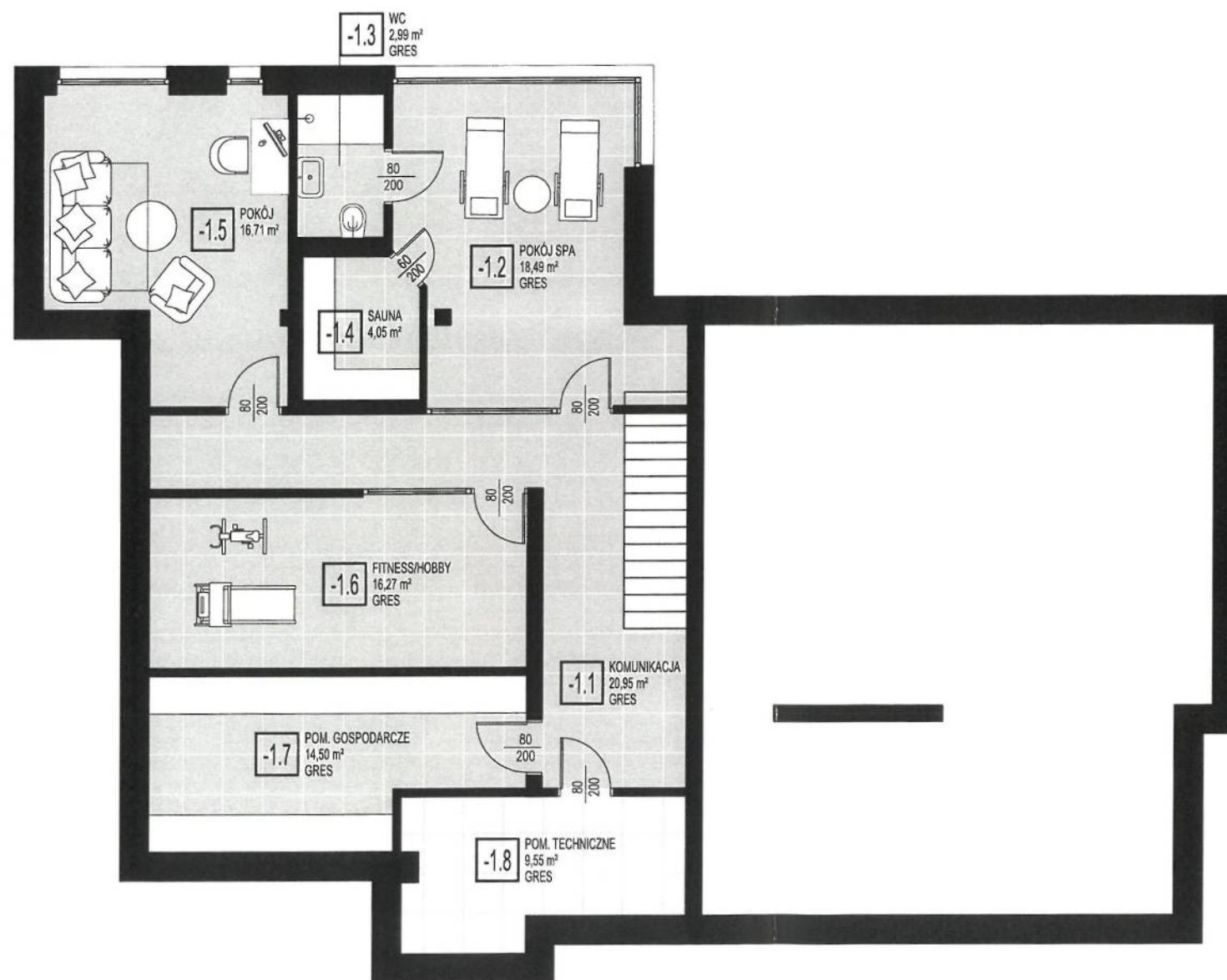
Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
NIP: 604-021-90-96
KRS: 0000851716

RZUTY BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ

BUDOWA ZESPOŁU SZESNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZJAZDEM Straszyn, ul. Młyńska, jednostka ew. 220404_2, obręb 0016, dz. nr 55/5

SKALA
1 : 100





PIWNICA

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
nr	nazwa	pow. (m²)
-1.1	KOMUNIKACJA	20.95
-1.2	POKÓJ SPA	18.49
-1.3	WC	2.99
-1.4	SAUNA	4.05
-1.5	POKÓJ	16.71
-1.6	FITNESS/HOBBY	16.27
-1.7	POM. GOSPODARCZE	14.50
	RAZEM	93.96

SUMA KONDYGNACJI - 311,32 m²

-1.8	POM. TECHNICZNE	9.55
------	-----------------	------

* PODANE POWIERZCHNIE SĄ SZACUNKOWE I MOGĄ ULEC ZMIANIE W FAZIE PROJEKTU BUDOWLANEGO



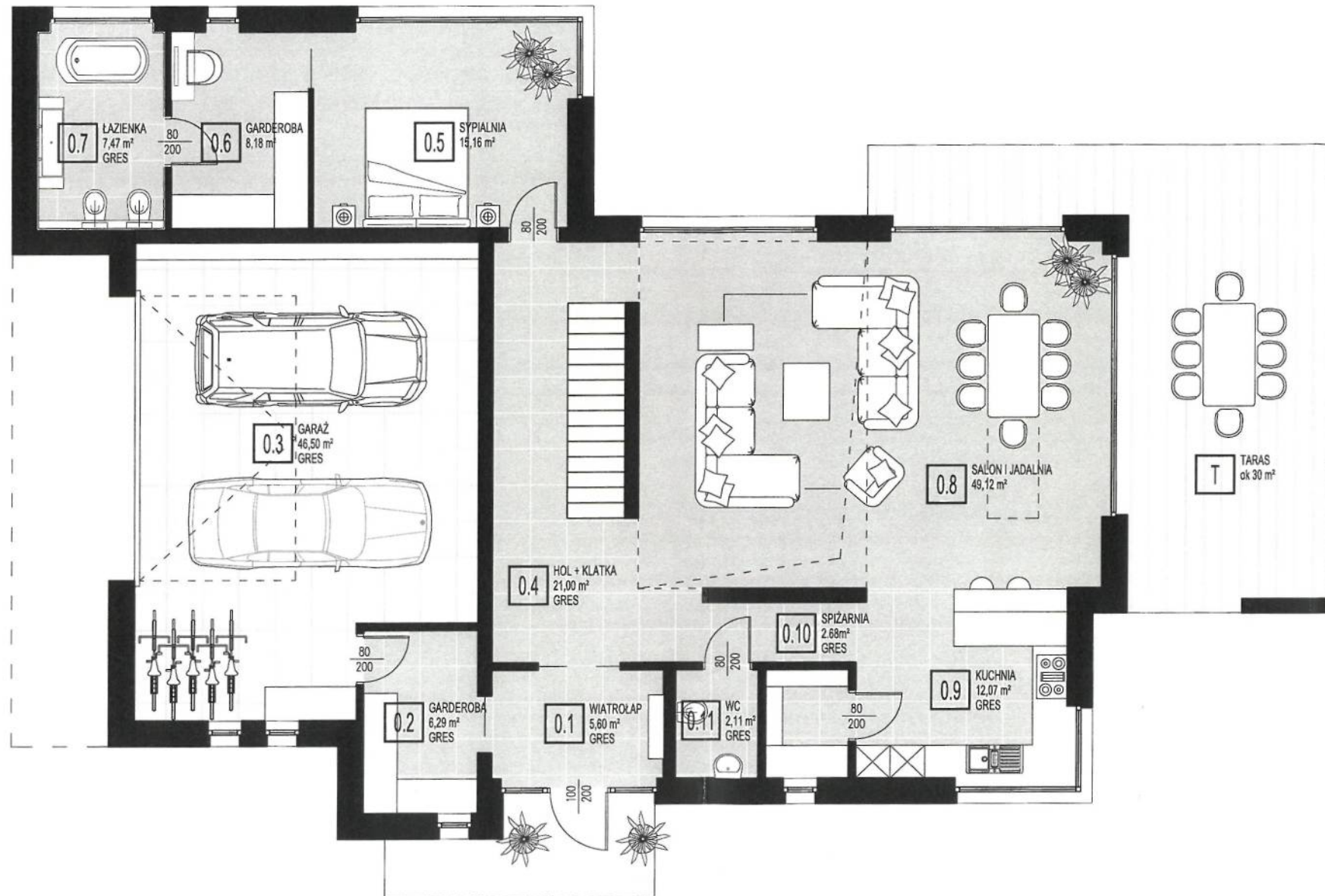
Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
NIP: 604-021-90-96
KRS: 0000851716

RZUT PIWNICY BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO

BUDOWA ZESPOŁU SZESNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZJAZDEM Straszyn, ul. Młyńska, jednostka ew. 220404_2, obręb 0016, dz. nr 55/5

SKALA
1 : 100





PARTER

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
nr	nazwa	pow.(m ²)
0.1	WIATROLAP	5.60
0.2	GARDEROBA	6.29
0.4	HOL + KLATKA	21.00
0.5	SYPIALNIA	15.16
0.6	GARDEROBA	8.18
0.7	ŁAZIENKA	7.47
0.8	SALON I JADALNIA	49.12
0.9	KUCHNIA	12.07
0.10	SPIŻARNIA	2.68
0.11	WC	2.11
	RAZEM	129.68

SUMA KONDYGNACJI - 311,32 m²

0.3	GARAŻ	46.50
-----	-------	-------

* PODANE POWIERZCHNIE SĄ SZACUNKOWE I MOGĄ ULEC ZMIANIE W FAZIE PROJEKTU BUDOWLANEGO



Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
NIP: 604-021-90-96
KRS: 0000851716

RZUT PARTERU BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO

BUDOWA ZESPOŁU SZESNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZJAZDEM Straszyn, ul. Młyńska, jednostka ew. 220404_2, obręb 0016, dz. nr 55/5

SKALA
1 : 100





I PIĘTRO

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
nr	nazwa	pow.(m ²)
1.1	HOL	21.21
1.2	SYPIALNIA	15.57
1.3	SYPIALNIA	16.24
1.4	GARDEROBA	3.00
1.5	SYPIALNIA	17.75
1.6	ŁAZIENKA	6.98
1.7	POM. GOSPODARCZE	6.93
RAZEM		87.68

SUMA KONDYGNACJI - 311,32 m²

* PODANE POWIERZCHNIE SĄ SZACUNKOWE I MOGĄ ULEC ZMIANIE W FAZIE PROJEKTU BUDOWLANEGO



Kelle sp. z o. o. spółka komandytowa
83-010 Straszyn, ul. Objazdowa 10
NIP: 604-021-90-96
KRS: 0000851716

RZUT I PIĘTRA BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO

BUDOWA ZESPOŁU SZESNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZJAZDEM Straszyn, ul. Młyńska, jednostka ew. 220404_2, obręb 0016, dz. nr 55/5

SKALA
1 : 100

