

projektowanie architektoniczne , konsultacje , eksport usług projektowych



mgr inż.arch. Janusz Czarniecki , mgr inż.arch. Ireneusz Podolski  
NIP 612-10-10-147 Regon 230065560

**STADIUM: KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA  
ZAŁĄCZNIK NR 8**

**TEMAT: BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH  
WIELORODZINNYCH 9-KONDYGNACYJNYCH Z GARAŻEM  
2-KONDYGNACYJNYM I GARAŻEM PODZIEMNYM  
ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

**ADRES: 59-620 BOLESŁAWIEC - dz. nr 477,  
OBRĘB 0010 BOLESŁAWIEC-10, J.E. 020101\_1 BOLESŁAWIEC**

**INWESTOR: KRAS-DOM SP. Z O.O., SPÓŁKA KOMANDYTOWA  
59-700 BOLESŁAWIEC, UL. ZGORZELECKA 37**

**PROJEKTANT: mgr inż. arch. IRENEUSZ PODOLSKI,**

BOLESŁAWIEC, WRZESIEŃ 2024

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

### część opisowa:

1. Przedmiot inwestycji .....	str. 4
2. Informacje ogólne .....	str. 4
3. Rys historyczny .....	str. 4
4. Opis stanu istniejącego .....	str. 5
5. Uwarunkowania planistyczne:	
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Bolesławiec .....	str. 5
5.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec .....	str. 5
6. Zestawienie powierzchni i inne dane liczbowe:	
6.1. Zestawienie powierzchni .....	str. 8
6.2. Pozostałe dane dotyczące planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu .....	str. 8
7. Uwarunkowania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymagań specustawy:	
7.1. Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych .....	str. 9
7.2. Spełnienie standardów specustawy w planowanej zabudowie i zagospodarowaniu terenu inwestycji mieszkaniowej .....	str. 10
8. Planowane zagospodarowanie terenu:	
8.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu .....	str. 11
8.2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej .....	str. 12
8.3. Przebieg głównych elementów uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu .....	str. 12
8.4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu .....	str. 13
8.5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi .....	str. 13
8.6. Powierzchnie biologicznie czynne, w tym ogólnodostępne, nieogrodzone, urządzone tereny rekreacji oraz wypoczynku lub sportu .....	str. 14
9. Obsługa komunikacyjna, parkingi .....	str. 14
10. Określenie danych charakteryzujących wpływ planowanej inwestycji na środowisko:	
10.1. Decyzja środowiskowa .....	str. 15
10.2. Planowane przedsięwzięcia z zakresu ochrony środowiska .....	str. 16
11. Koncepcja architektoniczna budynków mieszkalnych:	
11.1. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne budynków .....	str. 16
11.2. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe .....	str. 17
11.3. Charakterystyczne parametry techniczne budynków .....	str. 17
11.4. Zapotrzebowanie na media i charakterystyka instalacji wewnętrznych .....	str. 17
11.5. Dostęp osobom niepełnosprawnym .....	str. 18

11.6. Ogólne warunki ochrony przeciwpożarowej .....	str. 19
12. Koncepcja architektoniczna budynków garażowych:	
12.1. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne budynków garażowych .....	str. 19
12.2. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe .....	str. 20
12.3. Charakterystyczne parametry techniczne budynków .....	str. 20
12.4. Zapotrzebowanie na media i charakterystyka instalacji wewnętrznych .....	str. 20
12.5. Dostęp osobom niepełnosprawnym .....	str. 20
12.6. Ogólne warunki ochrony przeciwpożarowej .....	str. 21

#### część graficzna – załączniki:

8.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu .....	skala 1:2000
8.2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej .....	skala 1:2000
8.3. Przebieg głównych elementów uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi zabudowy i zagospodarowania terenu .....	skala 1:1000
8.4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu .....	skala 1:1000
8.5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi .....	skala 1:2000

#### część graficzna – koncepcja urbanistyczno-architektoniczna:

Z.1. Koncepcja zagospodarowania terenu .....	skala 1:500
A.1. Budynek mieszkalny wielorodzinny „A” – rzut parteru .....	skala 1:200
A.2. Budynek mieszkalny wielorodzinny „A” – rzut kondygnacji powtarzalnej .....	skala 1:200
A.3. Budynek mieszkalny wielorodzinny „A” – przekrój A-A .....	skala 1:200
A.4. Budynek mieszkalny wielorodzinny „A” – elewacja zachodnia i południowa .....	skala 1:200
A.5. Budynek mieszkalny wielorodzinny „A” – elewacja wschodnia i północna .....	skala 1:200
B.1. Budynek mieszkalny wielorodzinny „B” – rzut parteru .....	skala 1:200
B.2. Budynek mieszkalny wielorodzinny „B” – rzut kondygnacji powtarzalnej .....	skala 1:200
B.3. Budynek mieszkalny wielorodzinny „B” – przekrój B-B .....	skala 1:200
B.4. Budynek mieszkalny wielorodzinny „B” – elewacja zachodnia i południowa .....	skala 1:200
B.5. Budynek mieszkalny wielorodzinny „B” – elewacja wschodnia i północna .....	skala 1:200
C.1. Garaż dwukondygnacyjny „C” – rzut przyziemia .....	skala 1:200
C.2. Garaż dwukondygnacyjny „C” – rzut parteru .....	skala 1:200
C.3. Garaż dwukondygnacyjny „C” – rzut stropodachu .....	skala 1:200
C.4. Garaż dwukondygnacyjny „C” – przekroje X-X, Y-Y .....	skala 1:100
C.5. Garaż dwukondygnacyjny „C” – elewacje .....	skala 1:200
D.1. Garaż podziemny „D” – rzut i przekrój .....	skala 1:150

## **1. PRZEDMIOT INWESTYCJI**

Przedmiotem inwestycji jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-cio kondygnacyjnych wraz z obiektami towarzyszącymi: 2-kondygnacyjnym budynkiem garażowym, podziemnym garażem między budynkami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną: uliczkami dojazdowymi i parkingami w poziomie terenu, przyłączami wod.-kan., elektroenergetycznym i przyłączem ciepłowniczym.

W ewidencji gruntów teren będący przedmiotem opracowania oznaczony jest numerem 477, w obrębie 10 miasta Bolesławiec.

Inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie w oparciu o zapisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dla inwestycji, zwanej dalej „specustawą” (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz.1538, ze zmianą Dz.U. z 2024 r., poz.195).

## **2. INFORMACJE OGÓLNE**

Teren inwestycji mieszkaniowej stanowi działka nr 477 o powierzchni 10.477 m<sup>2</sup> (1,0477 ha), w obrębie 0010, Bolesławiec-10, jednostka ewidencyjna 020101\_1, Bolesławiec.

Teren działki kształtem zbliżony do trójkąta prostokątnego z podstawą od strony północnej położony jest pomiędzy terenami ogródków działkowych – od strony wschodniej, nie użytkowanymi terenami - od strony północnej, końcowym odcinkiem ulicy Hutniczej od strony zachodniej i wydzieloną działką drogową pod projektowany pieszo-jezdny łącznik ulic Hutniczej i Staroszkolnej – od południowego-zachodu.

## **3. RYS HISTORYCZNY**

Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji mieszkaniowej to dawne tereny kolejowe – nasypy i byłe torowisko kolei wąskotorowej, której budowę rozpoczęto w 1905 r. budową linii do Nowej Wsi Grodziskiej, poprowadzoną m.in. przez Wartę Bolesławiecką. Drugą linię w kierunku północnym do Modłej, przez Trzebień ukończono w 1913 roku. Doprowadzone były także bocznice kolejowe wąskotorowe do okolicznych zakładów przemysłowych. Obie linie kończyły swój bieg na stacji kolejowej Kleinbahnhof Bunzlau, potem Bolesławiec-Wschód, przy obecnej ulicy Bolesława Chrobrego. Koleje wąskotorowe funkcjonujące jeszcze w latach 90-tych XX wieku zlikwidowane zostały ostatecznie na początku XXI wieku (11. 2000 r.), tory kolejowe i urządzenia infrastruktury zostały zdemontowane (2011 r.), w 2013 roku rozebrano budynek parowozowni (źródło: <https://www.bazakolejowa.pl/index.php?dzial=stacje&id=1418&ed=0&okno=start>, dostęp: 20.08.2024).

W 2010 roku dawne tereny kolejowe przejęło Miasto Bolesławiec na podstawie umowy Prezydenta Miasta z Dyrektorem Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami PKP we Wrocławiu. Dawny budynek dworca został sprzedany a na terenach po-kolejowych realizowane są kolejne inwestycje (źródło:

[https://pl.wikipedia.org/wiki/Boles%C5%82awiec\\_Wsch%C3%B3d](https://pl.wikipedia.org/wiki/Boles%C5%82awiec_Wsch%C3%B3d) dostęp 20.08.2024).



1. Dawny dworzec kolejowy Kleinbahnhof Bunzlau, potem Bolesławiec-Wschód (źródło: [https://fotopolska.eu/Boleslawiec/b19381,Stacja\\_kolejowa\\_Boleslawiec\\_Wschod.html?f=62332-foto](https://fotopolska.eu/Boleslawiec/b19381,Stacja_kolejowa_Boleslawiec_Wschod.html?f=62332-foto), dostęp 20.08.2024 r.).

#### **4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

Teren inwestycji stanowi północną część terenów kolejowych związanych z funkcjonowaniem stacji kolei wąskotorowych, bezpośrednio przy dawnym rozjeździe dwóch linii w kierunku Nowej Wsi Grodzkiej i Modłej oraz dawnej bocznicy do zakładów przy ulicy Hutniczej. O dawnym przeznaczeniu terenu świadczy jedynie wyniesiony teren dawnego nasypu oraz „wawóz” dawnej bocznicy. Teren w większości pokrywany krzewy i drzewa-samosiejki. Na powierzchni nie zachowały się żadne elementy dawnej infrastruktury kolejowej.





2. Dawne torowisko – widok w kierunku północno-wschodnim, fot.własna.



3. Dawne torowisko – widok w kierunku południowym, fot.własna.





4. Drzewa-samosiejki wzdłuż „wąwozu” dawnej bocznicy kolejowej, fot.własna.

## **5. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE**

### **5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec.**

Studium przyjęte zostało uchwałą Rady Miasta Bolesławiec nr XLVI/471/2018 z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec.

Teren inwestycji znajduje się w obszarze aktywności gospodarczej [AG], na którym nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej (wg części III-2, pkt 11 studium). Ze względu na fakt, że działka składa się w większości z dawnych terenów kolejowych, na których zaprzestano dotychczasowej działalności nie zachodzi sprzeczność z zapisami przyjętymi w studium:

*Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane – art. 5 ust.4 specustawy.*

### **5.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec.**

Dla terenu planowanej inwestycji obowiązują zapisy przyjęte uchwałą Rady Miasta

Bolesławiec nr XLVIII/388/2014 z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Staroszkolnej, Chrobrego, Polna w Bolesławcu.

Teren oznaczony został symbolem C-U9 o podstawowym przeznaczeniu – zabudowa usługowa (§19 pkt 1. ust. 1) części opisowej planu), co wyklucza realizację budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy:

*Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, oraz zgodnie z art. 5 ust. 4 specustawy (cyt. w pkt.5.1).*

## **6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I INNE DANE LICZBOWE**

### **6.1. Zestawienie powierzchni:**

- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (działka nr 477) – **10.477 m<sup>2</sup>**,
- powierzchnia zabudowy – **3.019,12 m<sup>3</sup>**, w tym budynek mieszkalnych „A” – **768,94 m<sup>2</sup>**, budynek mieszkalny „B” – **764,32 m<sup>2</sup>**, budynek garażu „C” – **1.485,86 m<sup>2</sup>**,
- powierzchnia utwardzona ( dojazdy, parkingi, chodniki, śmietniki) – **3.053,70 m<sup>2</sup>**
- minimalna powierzchni biologicznie czynna 25% powierzchni terenu – **2.620 m<sup>2</sup>**, z tego 50% jako ogólnodostępny urządzonej teren rekreacji oraz wypoczynku lub sportu – **1.310 m<sup>2</sup>**,
- projektowana powierzchnia biologicznie czynna - **4.295,80 m<sup>2</sup>** (41%) w tym: urządzonej teren rekreacji oraz wypoczynku lub sportu – **1.412,00 m<sup>2</sup>**,
- minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci (zgodnie z § 40, pkt 8, ust.3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. z 2023 r, poz.2442) –  $0,5 \text{ m}^2 \times 180 =$  **90,0 m<sup>2</sup>**,
- projektowana powierzchnia placu zabaw dla dzieci – **93,80 m<sup>2</sup>**,
- powierzchnia terenów utwardzonych pozostałych (mury, pochylnie, schody terenowe, tarasy na poziomie terenu) - **108,38 m<sup>2</sup>**.

### **6.2. Pozostałe dane dotyczące planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- projektowana liczba lokali mieszkalnych:  
budynek wielorodzinny „A” – **90** lokali mieszkalnych,  
budynek wielorodzinny „B” – **90** lokali mieszkalnych, **razem 180 lokali mieszkalnych**,
- charakterystyczne parametry zabudowy:  
budynek mieszkalny „A”: długość **43,55 m**, szerokość **20,60 m**, wysokość **28,47 m**,



budynek mieszkalny „B”: długość **43,55 m**, szerokość **20,60 m**, wysokość **28,47 m**,  
budynek garażowy „C”: długość **46,05 m**, szerokość **32,85 m**, wysokość **5,10 m**,  
- powierzchnia użytkowa mieszkań i przewidywana liczba mieszkańców (obliczona zgodnie z art.17 pkt 9 specustawy):

budynek mieszkalny „A” – **4.698,00 m<sup>2</sup> (168 mieszkańców)**,

budynek mieszkalny „B” – **4.668,75 m<sup>2</sup> (167 mieszkańców)**, **razem 335 osób**,

- wymagana liczba pojemników na odpady – 335 x 55 l/os = **18.425 litrów(dcm<sup>3</sup>)**,

- przyjęta liczba pojemników o pojemności 1.100 litrów każdy - **18 szt. (19.800 litrów)**.

## **7. UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ SPECUSTAWY**

### **7.1. Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.**

Wymagane standardy nowej zabudowy mieszkaniowej i zagospodarowania terenu realizowanej w oparciu o specustawę zostały określone w art.17 i 19:

*Art.17.1. Inwestycję mieszkaniową realizuje się na terenie, który ma zapewnić:*

- 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:*
- 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 2023 r. poz. 537 i 1688);*
- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.*

*Art.17.2. 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 2023 r. poz.2778),*
- 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 niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.*

*Art.17.4. 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<sup>2</sup>. 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.

*Art.17.4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:*

- 1) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust.4;*
- 2) *minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.*

*Art.17.6. 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;*
- 2) *w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.*

*Art.17.7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust.6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust.6 wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.*

*Art.19.1. Standardy, o których mowa w art.17 ust.2, 4, 6 i 7 obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust.2*

## **7.2. Spełnienie standardów specustawy w planowanej zabudowie i zagospodarowaniu terenu**

**Ad.17.1.** Teren inwestycji mieszkaniowej ma zapewniony dostęp do dróg publicznych poprzez istniejącą i planowaną drogę C-KDp1 o szerokości w liniach rozgraniczających 6-10 m, poprowadzoną bezpośrednio przy granicy inwestycji.

Realizację zapotrzebowania na wodę i odbiór ścieków zapewniają istniejące miejskie sieci – wodociągowa przebiegająca w ulicy Staroszkolnej i kanalizacyjna przebiegająca przez północno-wschodnią część terenu inwestycji.

Sieć elektroenergetyczna przewidziana do zasilania projektowanych budynków przebiega w pasie drogowym ulicy C-KDp1.

**Ad.17.2.** W odległości około 370 m od dalej lokalizowanego budynku „B” znajduje się przystanek komunikacji miejskiej (ul. Staroszkolna), drugi znajduje się w odległości około 630 m (ul. Gałczyńskiego).

Szkoła podstawowa nr 2 znajduje się w odległości ok. 1.100 m licząc drogą dojścia od planowanej zabudowy. Z przelicznika planowanej liczby mieszkańców (335 os. x 7% = 23,45) wynika potrzeba zapewnienia przyjęcia **24 dzieci** do szkoły. W odległości nie większej jak 900 m licząc drogą dojścia znajduje się miejskie przedszkole publiczne.

**Ad. 17.4.** Dla 335 mieszkańców planowanej inwestycji wymagany jest urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni minimum  $335 \times 4 \text{ m}^2 = 1.340 \text{ m}^2$ .

W odległości nie większej jak 1400 m licząc drogę dojścia znajdują się urządzone tereny: urządzonego terenu wypoczynku z placem zabaw dla dzieci (ok. 1,39 ha), park miejski z placem zabaw i amfiteatrem (ok. 2,29 ha), teren sportu i rekreacji na stadionie miejskim (ok. 2,36 ha).

**Ad. 17.4a.** Minimalna powierzchni biologicznie czynna dla inwestycji –  $2.620 \text{ m}^2$ , z tego  $1.310 \text{ m}^2$  powinien stanowić ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Na terenie inwestycji planuje się **4.295,8 m<sup>2</sup>** powierzchni biologicznie czynnej, w tym **1.412,0 m<sup>2</sup>** stanowić będzie ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu.

Dla planowanej ilości 180 mieszkań na terenie inwestycji minimalna liczba miejsc parkingowych wynosi 270 m.p. W budynkach garażowych oraz na terenie inwestycji zapewniono lokalizację **270 miejsc parkingowych**.

**Ad. 17.6 i 7.** W odległości mniejszej od 500 metrów od planowanej inwestycji znajduje się zespół pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych 10-kondygnacyjnych o wysokości **około 31-32 m**.

## **8. PLANOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

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

Teren inwestycji znajduje się na styku obszarów funkcjonalnych:

- od strony południowo –wschodniej znajduje się duży zespół zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej Osiedla Piastów wraz z obiektami usług podstawowych i lokalnych; nowo powstającym elementem tego zespołu jest realizowana obecnie zabudowa mieszkalna wielorodzinna w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji,
- drugim obszarem funkcyjnym, położonym od strony zachodniej jest zabudowa produkcyjno-magazynowa, przede wszystkim zakładów Gerresheimer Bolesławiec S.A.; prowadzona na



tym terenie działalność przemysłowa, rzemieślnicza i usługowa nie jest uciążliwa dla środowiska,

- od strony północnej i północno-wschodniej z terenem inwestycji graniczą tereny, które w obecnym stanie użytkowania stanowią teren rekreacji; są to ogródki działkowe zlokalizowane w pasie terenu wzdłuż ulicy Staroszkolnej i leżący od strony północnej nie użytkowany teren ograniczony od północy przebiegiem północnej obwodnicy miejskiej i linią kolejową.

Planowana zabudowa stanowić będzie przedłużenie obszaru funkcyjnego zabudowy mieszkalnej, powiązana z nim komunikacyjnie i korzystająca z istniejących na tym terenie usług podstawowych i lokalnych. Struktura zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycji i terenów sąsiednich przedstawiona została na załączniku graficznym 8.1. Planowana jest realizacja dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A” i „B” o wysokości do 30 m (9 kondygnacji) oraz związanych z nimi budynków garażowych: garażu wielostanowiskowego 2-kondygnacyjnego „C” i garażu podziemnego „D”.

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

Teren planowanej zabudowy wpisany jest urbanistycznie w układ prawie równoległe do siebie biegnących ulic: Staroszkolnej o charakterze ulicy lokalnej od strony południowo-wschodniej oraz ulicy Hutniczej o charakterze ulicy dojazdowej, obsługującej tereny produkcyjno-magazynowe. Pomiędzy tymi ulicami, bezpośrednio przy terenie planowanej inwestycji wydzielona jest działka drogowa pod realizację łącznika komunikacyjnego. Droga ta opisana w miejscowym planie zagospodarowania terenu jako ciąg pieszo-jezdny C-KDp1 zapewni obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy.

Teren graniczący z planowaną inwestycją mieszkaniową od strony północnej, obecnie nie zdefiniowany urbanistycznie stanowi strefę buforową od uciążliwości związanych z funkcjonowaniem obwodnicy miejskiej i terenów kolejowych.

Układ urbanistyczny planowanej zabudowy i terenów sąsiednich przedstawiono na załączniku graficznym 8.2.

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

Główne elementy sieci uzbrojenia terenu związane są z przebiegiem ulicy Staroszkolnej.

W pasie drogowym tej ulicy przebiegają sieci: wodociągowa wD100, kanalizacji ogólnej

kD1200, sieć gazowa niskiego ciśnienia, sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Od ulicy Staroszkolnej, w kierunku terenu inwestycji poprowadzony został kolektor sanitarny kD1400 przecinający północno-wschodni teren działki nr 477, stanowiącej obszar inwestycji. Drugim obszarem lokalizacji sieci uzbrojenia terenu jest pas drogowy ulicy Hutniczej, przebiegający wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji. Sieć ciepłownicza zaopatrywana z miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej została doprowadzona do skrzyżowania ulic Staroszkolnej i projektowanego łącznika drogowego C-KDp1.

Łącznik drogowy od południowego zachodu bezpośrednio przylegający do terenu planowanej inwestycji oraz położony na zachód od niej fragment ulicy Hutniczej zapewnią obsługę komunikacyjną inwestycji. Z łącznika planowany jest wjazd na drogę dojazdową do budynków mieszkalnych i wjazd na kondygnację parteru garażu wielostanowiskowego; od strony ulicy Hutniczej – dojazd na poziom przyziemia garażu wielostanowiskowego oraz do garażu podziemnego zlokalizowanego między budynkami mieszkalnymi.

Przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu w sąsiedztwie inwestycji wraz z lokalizacją przyłączy oraz istniejący i planowany układ dróg publicznych i dojazdów do obiektów przedstawiony został na załączniku graficznym 8.3.

#### **8.4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie w dwóch etapach:

- etap pierwszy – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” w części południowej terenu i budynku garażu wielostanowiskowego 2-kondygnacyjnego „C” – ok. 55% terenu;
- etap drugi – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” w części północno-wschodniej terenu oraz garażu podziemnego „D” – ok. 45% terenu.

Dla każdego etapu inwestycji zrealizowana zostanie w odpowiednim zakresie infrastruktura techniczna, w tym przyłącza do budynków, dojazdy i miejsca parkingowe, utwardzone miejsca na lokalizację pojemników na odpady. Dodatkowo w pierwszym etapie inwestycji planowane jest wykonanie placu zabaw dla dzieci z przyległym terenem rekreacji.

Planowane etapy realizacji inwestycji przedstawione zostały na załączniku graficznym 8.4.

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

W ramach inwestycji mieszkaniowej planowana jest realizacja dwóch budynków średniowysokich, 9-cio kondygnacyjnych, zorientowanych wschód-zachód z odchyleniem związanym z przebiegiem granic terenu. Planowana zabudowa nawiązuje przestrzennie do istniejącego zespołu pięciu 10-cio kondygnacyjnych budynków mieszkalnych usytuowanych na południe od terenu inwestycji, w kwartale ulic: Staroszkolna, Aleja Tysiąclecia, ulica Jana

Pawła II, w odległości ok. 235-350 m od projektowanej zabudowy. Planowane budynki przestrzennie stanowią także kontynuację zabudowy średnio-wysokiej realizowanej na terenie sąsiadującym od południowego zachodu z terenem inwestycji mieszkaniowej. Przestrzenne powiązania istniejącej i planowanej zabudowy przedstawiono na załączniku graficznym nr 8.5.

#### **8.6. Powierzchnie biologicznie czynne, w tym ogólnodostępne, nieogrodzone, urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.**

Teren biologicznie czynny na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej zajmie około 40% terenu działki, przy wymaganym minimalnym wskaźniku 25%.

Wymagana przez specustawę część terenu biologicznie czynnego zostanie wykonana jako ogólnodostępny, urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji, w tym zostanie zrealizowany plac zabaw dla małych dzieci o powierzchni nie mniejszej jak 90 m<sup>2</sup>. Planowana jest lokalizacja terenów urządzonych w części północnej, z wykorzystaniem ukształtowania terenu i zieleni istniejącej dawnego „wąwozu” bocznic kolejowej oraz w części północno-wschodniej jako teren rekreacji lub sportu. Pomiędzy budynkami mieszkalnymi, nad garażem podziemnym powstanie teren urządzone wypoczynku oraz rekreacji dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Lokalizacja terenów urządzonych rekreacji oraz wypoczynku lub sportu została przedstawiona na załączniku graficznym 8.4.

### **9. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA, PARKINGI**

Wzdłuż budynków zostanie wykonana droga dojazdowa z wjazdem z ciągu pieszo-jezdnego C-KDp1, zakończona zatoką do zawracania, spełniająca wymogi drogi przeciwpożarowej.

Droga ta zapewnia dojazd do klatek schodowych, placów śmietnikowych, terenów zieleni urządzonej oraz wjazd na parking zlokalizowany na stropodachu budynku garażowego „C”.

Wzdłuż drogi zlokalizowane zostały zatoki parkingowe, w tym z miejscami dla samochodów osób niepełnosprawnych.

Drugim elementem obsługi komunikacyjnej jest dojazd do garażu podziemnego „D” i wjazd na poziom przyziemia garażu „C”. Wzdłuż dojazdu zlokalizowane zostały na terenie miejsca parkingowe. Dojazd ten zapewni też obsługę komunikacyjną urządzonych terenów rekreacyjnych.

Wymagana na terenie inwestycji ilość miejsc parkingowych:

- projektowana ilość lokali mieszkalnych – **90 + 90 = 180 lokali**,
- minimalna ilość miejsc parkingowych wyliczona zgodnie z art.17 pkt 4a, ust. 1) specustawy:



**180 x 1,5 = 270** miejsc parkingowych,

- projektowana liczba miejsc parkingowych na terenie inwestycji mieszkaniowej – **270 m.p.**,  
w tym na dwóch kondygnacjach garażu wielostanowiskowego „C” – 116 m.p.

na stropodachu budynku garażowego „C” – 60 m.p.,

w garażu podziemnym „D” – 18 m.p.

w zatokach parkingowych na poziomie terenu – 76 m.p.

- liczba miejsc do parkowania dla samochodów osób niepełnosprawnych – **11 m.p.**, co stanowi **4,07 %** wszystkich miejsc parkingowych.

## **10. OKREŚLENIE DANYCH CHARAKTERYZUJĄCYCH WPŁYW PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA ŚRODOWISKO**

### **10.1. Decyzja środowiskowa.**

Zgodnie z § 3. ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839) oraz zmianą w § 1. c) rozporządzenia wprowadzoną rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz.1724) w przypadku planowanej inwestycji mieszkaniowej, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:

pkt 55 b) – zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni zabudowy **niemniejszej niż 2 ha** innych niż wymienione w tiret pierwsze,

pkt 58 b) – garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni użytkowej **nie mniejszej niż 1,0 ha** na obszarach innych niż wymienione w lit. a,

pkt 62 – drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia **powyżej 1 km** inne niż wymienione w § 2, ust.1, pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody.

W projektowanej inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych wynosi **0,3019 ha < 2,0 ha**,

- powierzchnia użytkowa garaży i parkingów na terenie wynosi **0,5938 ha < 1,0 ha**,
- całkowita długość dróg dojazdowych na terenie inwestycji wynosi **0,225 km < 1,0 km**.

Zgodnie z art. 71.2 2), art. 72.1 3) i 16 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz.1112) **nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.**

## **10.2. Planowane przedsięwzięcia z zakresu ochrony środowiska.**

Na terenie inwestycji mieszkaniowej planuje się wprowadzenie następujących rozwiązań w zakresie ochrony środowiska:

- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
- gromadzenie ponad 70 % wód opadowych z odwodnienia powierzchni dachów do zbiornika retencyjnego i wykorzystanie tej wody do podlewania terenów zielonych,
- podczyszczanie wód z odwodnienia garaży i parkingu w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie zanieczyszczeń gazowych z budynków garażowych emiterami o parametrach zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych wartości emisji zanieczyszczeń,
- gromadzenie odpadów bytowych w zamykanych pojemnikach z zastosowaniem selektywnej zbiórki odpadów,
- zachowanie istniejących i posadzenie nowych drzew na powierzchniach biologicznie czynnych.

## **11. KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**

### **11.1. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne budynków.**

Planowana inwestycja mieszkaniowa zakłada wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o dziewięciu kondygnacjach każdy. Budynki zbliżone do siebie rzutem kondygnacji, przy czym budynek „A” ze względu na ukształtowanie granic działki posiada przesunięcie bryły w połowie długości. Budynki zaprojektowano jako jednoklatkowe, z pionem komunikacyjnym mieszczącym klatkę schodową i dwa szyby windowe, jeden o parametrach kabiny do przewozu wózka inwalidzkiego, drugi typu szpitalnego z kabiną, dostosowaną do przewozu osób na noszach i mebli wielkogabarytowych.

Dzięki usytuowaniu południkowemu bryły budynku zaprojektowany został układ korytarzowy, pozwalający na doświetlanie lokali mieszkalnych zlokalizowanych od strony wschodniej i zachodniej. Przyjęta struktura mieszkań zakłada lokalizację na każdej

kondygnacji po sześć małych dwupokojowych lokali mieszkalnych, doświetlanych i przewietrzanych jednostronnie oraz po cztery większe trzypokojowe lokale doświetlane i przewietrzane narożnikowo. Każdy lokal mieszkalny posiada pokój dzienny z aneksem kuchennym, łazienkę oraz jeden lub dwa pokoje sypialne i przestronny balkon.

Wszystkie kondygnacje budynku posiadają jednakowy rzut i schemat lokali mieszkalnych z wyjątkiem parteru, gdzie w budynku „B” z części lokalu mieszkalnego wydzielone zostało pomieszczenie na wózki i rowery. W budynku „A” podobną funkcję spełniają pomieszczenia gospodarcze na każdej kondygnacji.

Na poziomie piwnic zostaną wydzielone komórki lokatorskie, po jednej dla każdego lokalu mieszkalnego oraz pomieszczenia techniczne związane z infrastrukturą budynku.

Na poziomie piwnic przewiduje się połączenie budynków mieszkalnych z garażem podziemnym „D” zlokalizowanym pomiędzy budynkami oraz poprzez korytarz przejazdowy z garażem dwukondygnacyjnym „C”.

### **11.2. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe.**

Budynki przewidziano do realizacji w konstrukcji szkieletowej płytowo-ramowej, z wypełnieniem ścian w ramach z pustaków ceramicznych lub bloczków gazobetonowych. Fundamentowanie budynków na ławach fundamentowych lub płycie, w zależności od warunków gruntowych. Wydzielony pion komunikacyjny wykonany w technologii monolitycznej żelbetowej.

Budynek zostanie przekryty płaskim stropodachem niewentylowanym.

### **11.3. Charakterystyczne parametry techniczne budynków.**

Powierzchnia zabudowy budynków: „A” – 768,94 m<sup>2</sup>, „B” – 764,32 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia całkowita kondygnacji powtarzalnej: „A” – 768,94 m<sup>2</sup>, „B” – 758,19 m<sup>2</sup>.

Minimalna powierzchnia lokali mieszkalnych: w budynku „A” – 43,08 m<sup>2</sup>, w budynku „B” na parterze 34,80 m<sup>2</sup>, na pozostałych kondygnacjach – 43,08 m<sup>2</sup>.

Maksymalna powierzchnia lokali mieszkalnych w obu budynkach – 64,05 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa budynków: „A” – 4.698,00 m<sup>2</sup>, „B” – 4.668,75 m<sup>2</sup>.

Kubatura budynków: „A” – 23.840 m<sup>3</sup>, „B” – 23.500 m<sup>3</sup>.

### **11.4. Zapotrzebowanie na media i charakterystyka instalacji wewnętrznych.**

Przewidywane zapotrzebowanie na media:

- woda z wodociągu miejskiego: budynek „A” – 13,57 m<sup>3</sup>/h, budynek „B” – 13,57 m<sup>3</sup>/h,
- ścieki do kanalizacji miejskiej: budynek „A” – 13,57 m<sup>3</sup>/h, budynek „B” – 13,57 m<sup>3</sup>/h,



- gaz do celów bytowych i grzewczych – nie będzie używany,
- ciepło z sieci miejskiej: budynek „A” – **184 kW**, budynek „B” – **173 kW**,
- energia elektryczna: budynek „A” – **139 kW**, budynek „B” – **139 kW**,
- odprowadzenie wód opadowych: budynek „A” – **11,6 l/s**, budynek „B” – **7,3 l/s**.

Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji miejskiej możliwe w ilości łącznej **18,9 l/s**.

Pozostała ilość wód opadowych w ilościach odpowiednio **31,1 l/s** i **19,5 l/s**, wynikających z pięcioletniego deszczu nawalnego zostanie zgromadzona w zbiorniku retencyjnym o pojemności 55 m<sup>3</sup> zlokalizowanym na terenie działki.

Zapewnienia dostawy mediów lub warunki techniczne przyłączenia zostały dołączone do opracowania.

Przewidywane instalacje wewnętrzne w budynku:

- instalacja wodociągowa wody zimnej, wody ciepłej i cyrkulacji,
- instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- instalacja grzewcza centralnego ogrzewania,
- instalacja wentylacji mechanicznej wyciągowej,
- instalacja oświetlenia i gniazd wtykowych,
- instalacja przepięciowa i odgromowa,
- instalacje teletechniczne: telewizji kablowej, internetowa, domofonowa,
- instalacje przeciwpożarowe: oświetlenia awaryjnego, czujek dymowych, oddymiania klatki schodowej,
- instalacja zasilania dźwigów windowych.

### **11.5. Dostęp osobom niepełnosprawnym.**

Na poziom wejścia do budynku dostęp zapewniają zewnętrzne pochylnie spełniające wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późniejszymi zmianami).

Dostęp na wszystkie kondygnacje zapewniają dwie windy, jedna osobowa z kabiną przystosowaną do przewozu osób na wózkach inwalidzkich, druga przystosowana do przewozu chorych na noszach, mebli, niepełnosprawnych. Windy wyposażone zostaną w dodatkowe oznakowanie dla osób niewidomych i informację głosową.

W budynku nie ma lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, parametry drzwi wejściowych i przestrzenie wewnątrz pozwalają na przystosowanie lokalu dla potrzeb osoby niepełnosprawnej w zależności od stopnia i rodzaju niepełnosprawności.

## **11.6. Ogólne warunki ochrony przeciwpożarowej.**

Budynki mieszkalne 9-cio kondygnacyjne – **średniowysokie**.

Kategoria zagrożenia ludzi – **ZL IV**.

Wielkość obciążenia ogniowego dla pomieszczeń technicznych – **do 500 MJ/m<sup>2</sup>**.

Wymagana klasa odporności pożarowej budynku – **„C”**.

W budynku nie będzie można przechowywać i używać materiałów niebezpiecznych pożarowo, w tym powodujących zagrożenie wybuchem.

Dopuszczalna maksymalna powierzchnia strefy pożarowej dla budynku wynosi 5.000 m<sup>2</sup>.

Budynek zostanie podzielony na strefy pożarowe:

**piwnic, kondygnacji 1-8 razem, kondygnacji 9-tej, strefę dymową pionu komunikacyjnego.**

Doprowadzenie drogi pożarowej do budynku: **wymagane**.

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożarów – **20 dcm<sup>3</sup>/s**.

## **12. KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA BUDYNKÓW GARAŻOWYCH**

### **11.1. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne budynków garażowych.**

Planowana inwestycja wymaga lokalizacji 270 miejsc postojowych dla mieszkańców i gości.

Ze względu na wielkość powierzchni działki nie jest możliwa lokalizacja tych miejsc w poziomie terenu, z kolei piwnice budynków mieszkalnych zostaną wykorzystane na lokalizację komórek lokatorskich i niezbędnych pomieszczeń technicznych, dlatego projektowany jest duży budynek garażowy „C”, łącznie ze 176 miejscami postojowymi.

Ukształtowanie terenu pozwala na wykonanie trzech poziomów garażowania z osobnymi wjazdami, bez konieczności wykonania wewnętrznej komunikacji między poziomami. Dolny poziom dostępny z projektowanego dojazdu, z wjazdem na poziom przyziemia zapewnia garażowanie dla 57 pojazdów. Poziom parteru z wjazdem bezpośrednio z drogi C-KDp1 zapewnia garażowanie 59 pojazdów. Górny poziom rozwiązany jako parking otwarty usytuowany na płycie stropodachu budynku posiada 60 miejsc postojowych.

Pomiędzy budynkami mieszkalnymi, w poziomie piwnic planowany jest mały jednokondygnacyjny garaż podziemny „D” z 18 miejscami parkingowymi. Garaż ten posiada bezpośrednie połączenie z piwnicami budynków mieszkalnych, a pośrednio poprzez małą klatkę schodową z dwoma poziomami parkingowymi budynku garażowego „C”.

Wjazd wyposażony w system świetlny sterowania ruchem zaplanowany został z dojazdu poprowadzonego wzdłuż ścian budynku garażowego „C”.

Na płycie stropowej garażu „D” zostanie wykonana nawierzchnia biologicznie czynna i urządzony teren rekreacyjny.

### **11.2. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe.**

Budynki garażowe przewidziano do realizacji w konstrukcji monolitycznej jako jednoprzestrzenne hale ze stropem opartym na siatce słupów. W budynku garażowym „C” każdy poziom garażowania jest wydzielony jako osobna strefa pożarowa.

Garaż podziemny „D” o konstrukcji analogicznej stanowi wydzieloną strefę pożarową.

### **11.3. Charakterystyczne parametry techniczne budynków.**

Powierzchnia zabudowy budynków: „C” – **1.485,86 m<sup>2</sup>**, powierzchnia całkowita części podziemnej budynku „D” – **548,75 m<sup>2</sup>**.

Powierzchnia użytkowa budynków: „C” – **4.217,05 m<sup>2</sup>**, „D” – **511,78 m<sup>2</sup>**.

Kubatura budynków: „C” – **8.273 m<sup>3</sup>**, „D” – **1.712 m<sup>3</sup>**.

### **11.4. Zapotrzebowanie na media i charakterystyka instalacji wewnętrznych.**

Przewidywane zapotrzebowanie na media:

woda do celów pożarowych dla budynku garażowego „C” – **3,0 l/s**,

woda do celów pożarowych dla budynku garażowego „D” – **1,5 l/s**,

moc zapotrzebowana dla budynków garażowych razem – **15 kW**.

Budynki garażowe wyposażone będą w instalacje:

oświetlenia ogólnego i ewakuacyjnego,

wentylacji mechanicznej wyciągowej,

instalację hydrantów wewnętrznych „33”,

wjazd i wyjazd w garażu podziemnym „D” sterowany będzie sygnalizacją świetlną.

### **11.5. Dostęp osobom niepełnosprawnym.**

Na poziomie kondygnacji zamkniętych garaży nie przewiduje się wydzielenia stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych ruchowo. Dla innych rodzajów niepełnosprawności przewiduje się odpowiednie systemy oznakowania i faktury powierzchni posadzek (osoby niewidzące i niedowidzące).

Dla osób o utrudnionym sposobie poruszania dostępne są poziomy garażowania od strony wjazdów. Na poziomie parkingu zlokalizowanego na stropodachu garażu „C” zaplanowano siedem miejsc parkingowych dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

### **11.6. Ogólne warunki ochrony przeciwpożarowej.**

Budynki garażowe **PM** niskie, o powierzchni wewnętrznej kondygnacji poniżej 1.500 m<sup>2</sup>, obowiązują wymagania przeciwpożarowe określone dla garaży zamkniętych.

Kategoria zagrożenia ludzi – **nie określa się**.

Wielkość obciążenia ogniowego – **do 500 MJ/m<sup>2</sup>**.

Wymagana klasa odporności pożarowej budynku – **„C”**.

W garażach nie będzie można przechowywać i używać materiałów niebezpiecznych pożarowo, w tym powodujących zagrożenie wybuchem, parkowanie samochodów zasilanych LPG i elektrycznych wymaga zastosowania odpowiednich instalacji przeciwpożarowych.

Dopuszczalna maksymalna powierzchnia strefy pożarowej dla garaży wynosi **5.000 m<sup>2</sup>**.

Budynek garażowy „C” stanowi dwie niezależne strefy pożarowe: **przyziemie i parter**.

Budynek garażowy „D” stanowi jedną strefę pożarową wydzieloną od budynków mieszkalnych przedsięwkami przeciwpożarowymi.

W budynkach garażowych na każdej kondygnacji wymagana jest instalacja hydrantów wewnętrznych, w garażu „C” – dwa hydranty „33” na kondygnacji, w garażu „D” – jeden hydrant „33” na kondygnacji.

Doprowadzenie drogi pożarowej do budynku: **nie wymagane**.

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożarów – **10 dcm<sup>3</sup>/s**.