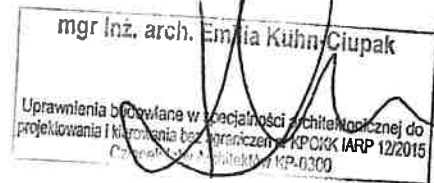


Za. 3

# Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

**Budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą zewnętrzną i komunikacyjną przy ul. Biskupia 23 w Chełmnie**

**Sporządził:**



**Podstawa prawa: Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 poz. 195), zwana dalej Ustawą**

**- Czerwiec 2024 -**

Zakres opracowania przygotowany jest na podstawie art. 6 ust 2 Ustawy. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zawiera informacje w zakresie:

- 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
- 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

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

Przedmiotem opracowania jest opis zamierzenia budowlanego pt. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą zewnętrzną i komunikacyjną przy ul. Biskupia 23 w Chełmnie. Oznaczenie nieruchomości: działka nr 377/6 obręb 1, nr księgi wieczystej TO1C/00031790/4. Teren inwestycji położony jest w miejscowości Chełmno i wchodzi w obręb zabudowy śródmiejskiej.

Na terenie inwestycji planuje się realizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego częściowo podpiwniczonego, w którym przewiduje się miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie. Podstawowa funkcja budynku, to funkcja mieszkaniowa. Kondygnacja „-1” podziemna przeznaczona jest pod parkingi oraz komórki lokatorskie. Pozostałe kondygnacje tj. parter jako kondygnacja „0”, pierwsze piętro jako kondygnacja „1” oraz poddasze jako kondygnacja „2” przeznaczone są na lokale mieszkalne. Budynek usytuowany zostanie równolegle do ulicy Ignacego Danielewskiego przebiegającej z zachodniej strony planowanej inwestycji. Wjazd prowadzić będzie od strony północno-zachodniej od ulicy Biskupiej poprzez służebność przejścia i przejazdu drogą wewnętrzną (droga wewnętrzna przeznaczona pod drogą dojazdową zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XVIII/131/2020 Rady Miasta Chełmna z dnia 15 kwietnia 2020 r. oznaczona symbolem 23KDW. Wejście do budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajduje się od strony wschodniej prowadzącej do klatki schodowej dalej na korytarz i bezpośrednio do lokali mieszkalnych. Wokół budynku planowana jest komunikacja piesza, w tym zniwelowanie różnicy w terenie, i tereny zielone w formie zieleni urządzonej jak i istniejącej. Na terenie biologicznie czynnym zaplanowano urządzone, nieogrodzony, ogólnodostępny teren wypoczynku i rekreacji. Zaplanowano również szeroki dojazd do miejsc parkingowych znajdujących się na

kondygnacji „-1”. Wyjątkowa lokalizacja budynku pod murami miasta to tylko niektóre zalety lokalizacji budynku. To inwestycja, która daje również wyjątkową okazję do zamieszkania w odpowiednim standardzie w centrum miasta. Lokalizacja oraz wkomponowanie w wielofunkcyjny teren zapewni mieszkańcom budynku dostęp do bogatej infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej oraz nieodległych stref wypoczynku. Jest to miastotwórczy projekt dobrze wpisujący się w estetykę miasta Chełmna. Inwestycja idealnie wkomponuje się w charakter Miasta.

Głównym celem realizacji inwestycji jest wzmocnienie atrakcyjności funkcji mieszkaniowej, obejmujące poprawę warunków zamieszkania w dzielnicy od strony zachodniej miasta. Miasto Chełmno boryka się m.in. z problemem depopulacji, w części spowodowanym brakiem ofert nowego mieszkalnictwa, szczególnie dla rodzin średniozamożnych, których nie stać na zakup własnego mieszkania. Planowane działania inwestycyjne, to jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wychodzą bez wątplenia naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom lokalnej społeczności, uzupełniają i wzmacniają ofertę mieszkaniową.

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

Projektowany budynek jest pojedynczym, wolno stojącym obiektem. Wpisuje się bezkonfliktowo w istniejący kontekst urbanistyczny, tworząc wraz z zabudową w sąsiedztwie kompleks zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Od strony zachodniej jak i od strony południowo-zachodniej teren sąsiaduje z osiedlem wielorodzinnym 750-lecia Miasta. Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny wpisze się w charakter tego miejsca. Od strony wschodniej znajduje budynek mieszkalny wielorodzinny -kamienica oraz mury obronne. Od strony północno-zachodniej znajduje się jednostka wojskowa, na terenie której również zaplanowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami. Od strony północnej znajduje się duży miejski parking.

Jednostka urbanistyczna, w której zawiera się teren inwestycji, to obszar oznaczony w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Chełmna symbolem 25MW/U zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Chełmna nr XVIII/131/2020 z dn. 15.04.2020 r. Jest to obszar intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, dla którego podstawowe kierunki przeznaczenia to zabudowa mieszkaniowo wielorodzinną oraz zabudowa usługowa. Zgodnie z ustaleniami planu jeden z podstawowych kierunków rozwoju miasta Chełmno to rozwój budownictwa mieszkaniowego o wysokim standardzie. Zatem projektowany obiekt odpowiada planowanym kierunkom rozwoju miasta pod względem funkcjonalnym. Wpisuje się również w kontekst przestrzenny. Obiekt wypełni przestrzeń, na której obecnie znajdują się budynki przeznaczone do rozbiórki, o złym stanie technicznym, nawiązując do występujących w tej jednostce urbanistycznej form obiektów.

Projektowany obiekt jest budynkiem czterokondygnacyjnym (3+1), z garażem podziemnym oraz komórkami lokatorskimi. Budynek przykryty jest dachem dwuspadowym mansardowym, bryła oparta jest na bazie rozszerzonej litery „L”. Postanowiono o zaprojektowaniu takiej bryły, aby wykorzystać topografię i ukształtowanie terenu. Analiza urbanistyczna doprowadziła do zaprojektowania budynku w kształcie litery „L”, a istniejące ukształtowanie terenu sprawiło iż można było zaprojektować parkingi podziemne z niewielką ingerencją w teren. Zaprojektowany budynek wyrasta w sposób konsekwentny z formy całego zespołu, podkreślając cechy naturalne terenu. Wykorzystanie topografii terenu pozwala na uzyskanie harmonijnej struktury i jednocześnie przestrzenne wyeksponowanie obiektu. Prostą bryłę rozbija forma balkonów i tarasów, wprowadzając grę światłocieniem. Celem zaprojektowanego dachu mansardowego jest jak najlepsze wykorzystanie terenu i stworzenie jak najwięcej mieszkań i pozostawienie bardzo dużej powierzchni biologicznie czynnej, tak aby mieszkańcy mogli wykorzystać na odpoczynek i rekreację. Zaprojektowany budynek, poprzez zastosowaną formę oraz materiały wykończeniowe, wpisuje się w charakter dzielnicy. To architektura nowoczesna lecz nieagresywna, przyjazna dla człowieka i środowiska, wzbogacająca układ urbanistyczny przestrzeni, w której powstaje.

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

W pasach drogowych, okalających teren inwestycji, znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna i gazowa.

Planowane są do budowy następujące przyłącza:

- Przyłącze wodociągowe
- Przyłącze kanalizacyjne
- Przyłącze elektroenergetyczne
- Przyłącze gazowe
- Przyłącze kanalizacji deszczowej

Wszystkie trasy przebiegu przyłączy pokazane w załączniku PZT.

Dodać należy, że planowane jest zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych poprzez projektowany hydrant w północno wschodniej części działki inwestycyjnej z istniejącej sieci

wodociągowej. Podobnie kształtuje się sytuacja z obsługą komunikacyjną, która jest zapewniona poprzez istniejące drogi publiczne. Zjazd na teren inwestycji projektuje się w części wschodniej z ul. Biskupiej dalej drogą wewnętrzną do projektowanego zjazdu na działkę w której planowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny.

#### 4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Nie zakłada się etapowania inwestycji. Czas realizacji inwestycji od uzyskania pozwolenia na budowę to ok dwa lata.

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

W bliskim sąsiedztwie znajdują się obiekty kultu religijnego, usługi gastronomii, handlu i zdrowia, szkoły.

Projektowany budynek stanowi funkcjonalne i przestrzenne uzupełnienie obszaru. Teren jest bardzo dobrze skomunikowany: odległości od przystanków komunikacyjnych to odpowiednio: 200 m, 350 m i 450 m.

Teren inwestycyjny położony jest w sąsiedztwie szkół i przedszkoli. Odległości od szkoły podstawowej to 400 m, 1400m, 1800m, 2100m a odległości od przedszkola to 300 m i 1100 m, 1300m. Odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu to 1100. W niewielkiej odległości znajduje się m.in. Park Pamięci i Tolerancji im. dr Rydygiera. Obiekt usytuowany jest również w pobliżu Kompleksu sportowego Moje Boisko - Orlik al. 3 Maja.