

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r.poz.1538) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna powinna zawierać w szczególności:

1. Informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu,

Teren objęty inwestycją obejmuje działki o nr ewid.1149, 1150, 1151 (obręb Charzykowy, gm. Chojnice) położone w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy gm. Chojnice.

Funkcją podstawową przeznaczenia terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Na obszarze inwestycji planuje się realizację/budowę:

- sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o maksymalnie IV kondygnacjach nadziemnych wraz z trzema wielostanowiskowymi garażami podziemnymi, I kondygnacja podziemna realizowane w III etapach,
- układu komunikacyjnego składającego się z: trzech zjazdów z ul. Jeżynowej, dróg wewnętrznych, pochylni (zjazdu do garażu podziemnego), parkingów oraz chodników,
- niezbędnej infrastruktury technicznej (przyłącza i terenowe instalacje wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej w tym oświetlenie terenu itp.)
- miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz elementów niezbędnych do obsługi i prawidłowego funkcjonowania inwestycji oraz bezpieczeństwa.

Orientacyjny projekt zagospodarowania terenu przedstawia ZAŁĄCZNIK NR 2 do niniejszego wniosku.

CHARAKTERYSTYCZNE DANE INWESTYCJI	
Powierzchnia terenu objętego inwestycją	8872 m ²
Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu	do 4550 m ²
Powierzchnia zabudowy 6 budynków wielorodzinnych	do 2253 m ²
Wskaźnik powierzchni zabudowy	$2253 \text{ m}^2 / 8872 \text{ m}^2 = 0,26$
Utwardzona nawierzchnia (dojścia, dojazdy, parkingi)	do 1500 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	Minimum 30 %
CHARAKTERYSTYCZNE DANE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU	
Powierzchnia zabudowy budynku	do 400 m ²
Szerokość elewacji frontowej budynku od strony drogi	do 20,0 m
Geometria dachu	Płaski, jedno- lub wielospadowy
Kąt nachylenia połaci dachowej	do 12°

Kubatura nadziemna	ok.6 x 5200 m ³
Liczba kondygnacji nadziemnych/podziemnych	IV / I
Wysokość budynku	do 15,0 m
Garaż podziemny	zgodnie z ZAŁĄCZNIKIEM NR 2
Liczba planowanych mieszkań	od 15 do 100
BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH	
Wskaźnik miejsc postojowych	od 1 do 1,1
Ilość miejsc postojowych łącznie	105
Ilość miejsc postojowych na terenie	15
Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym	90

2. Informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej,

Na strukturę tkanki miejskiej - układu urbanistycznego składają się budynki i ich wzajemne relacje przestrzenne i funkcjonalne. Charakter tkanki determinują więc: wysokość budynków (niskie, średnie, wysokie i wysokościenne), kubatura, sposób ulokowania na działce, a co za tym idzie relacja linii zabudowy do przestrzeni ulicy – emblematyczne dla zabudowy wielo i śródmiejskiej są pierzeje ulic, czyli zwarte kaniony których ściany boczne tworzą frontony kamienic, z kolei dla przedmieść naturalna jest swobodna lokalizacja budynku, wycofana od ulicy i oddzielona od sąsiada. Relacje budynków względem siebie czyli: zabudowa zwarta (pierzeja), rozluźniona (budynki nieopodal, tworzące uporządkowany szereg) lub wolnostojąca (domki jednorodzinne, zabudowa podmiejska) decydują również w istotnym stopniu o kwalifikacji rodzajowej tkanki, odzwierciedlając jednocześnie funkcje (przeznaczenie) zabudowy. (Piotr Lorens)

Układ urbanistyczny miejscowości Charzykowy charakteryzuje się intensywniejszą zabudową skupioną przy jeziorze Charzykowy wraz z rozpraszaniem zabudowy promieniście od jeziora, przede wszystkim są to zabudowania o funkcji mieszkalnej oraz rekreacyjno-turystycznej (zabudowa letniskowa) wraz z zabudową niezbędną do funkcjonowania miejscowości z zakresu usług, handlu, kultury, edukacji i użyteczności publicznej mające cechy zabudowy podmiejskiej - nisko intensywnej, wolnostojącej. Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne będą stanowiły element istniejącej tkanki mieszkaniowej miejscowości Charzykowy, jako "kontynuacja" dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej przy ul. Turystycznej (fotografia 1) oraz Mikołaja Reja (fotografia 2). Zarówno powstała zabudowa wielorodzinna przy ul Turystycznej (Rycina 1) jak i Mikołaja Reja (Rycina 2) tworzy pewną dominantę wśród okalającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowane budynki wielorodzinne będą tworzyć zespół zabudowy - mini osiedle wokół którego będzie się rozrastać zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tworząc identyczną strukturę urbanistyczną jak istniejąca przy ul Turystycznej jak i Mikołaja Reja.

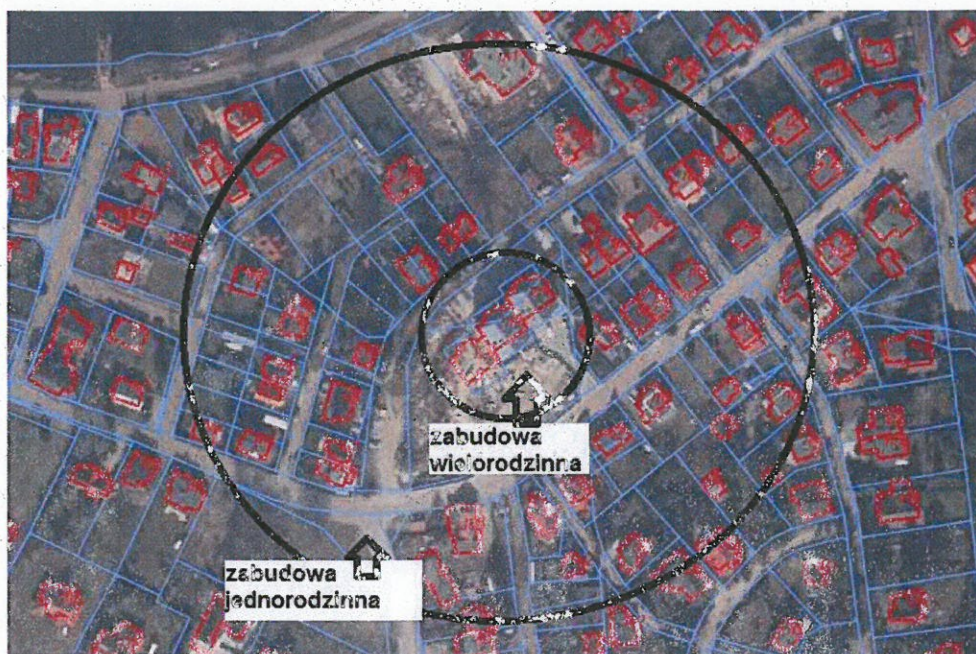


Fotografia 1. Zabudowa wielorodzinna przy ul. Turystycznej 56



Fotografia 2. Zabudowa wielorodzinna przy ul. Mikołaja Reja 2A

Rycina 1. Struktura zabudowy - dominanta zabudowy wielorodzinnej pośród zabudowy jednorodzinnej przy ul. Turystycznej.

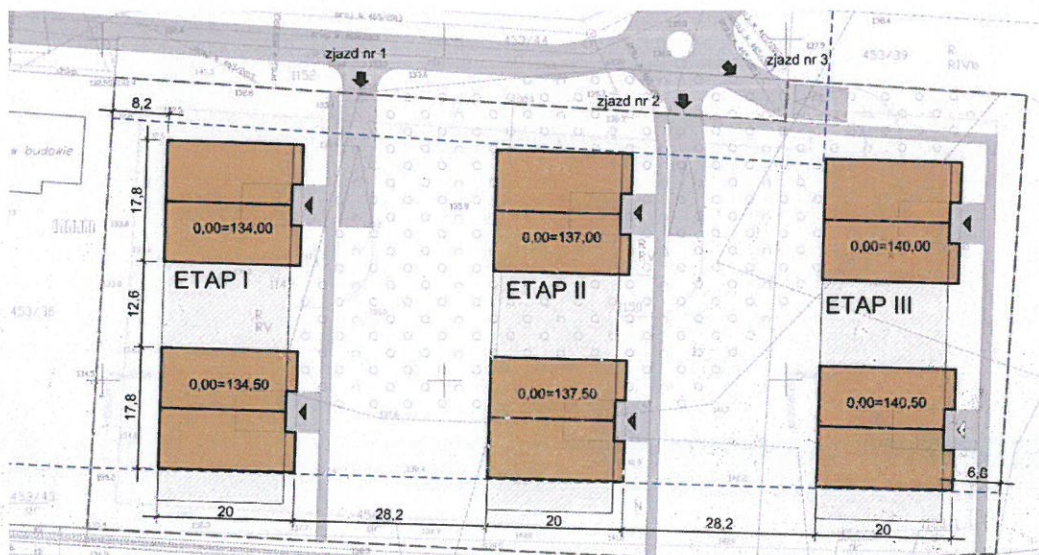


Rycina 2. Struktura zabudowy - dominanta zabudowy wielorodzinnej pośród zabudowy jednorodzinnej przy ul. Mikołaja Reja 2A



Projektowana zabudowa (Rycina 3) będzie tworzyć osiedle-zespół powiązanych ze sobą budynków wielorodzinnych, usytuowanych w sposób regularny na planie prostokąta, w trzech rzędach po dwa budynki wielorodzinne pod którymi będzie znajdował się wielostanowiskowy garaż. Nawiązując tym samym do układu kompozycyjnego zabudowy mieszkalnej na działkach sąsiednich, tworząc swoistą dominantę.

Rycina 3. Projektowana zabudowa.



3. Informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,

Dojazd do planowanej inwestycji będzie się odbywał trzema projektowanymi zjazdami od ul. Jeżynowej, która zostanie przebudowana i dostosowana do standardów spełniających wymogi drogi dojazdowej. Komunikacja wewnętrzna będzie się opierała o ciągi komunikacyjne oraz piesze umożliwiające swobodny dostęp do projektowanych budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

Proponowana zabudowa będzie wymagała realizacji przyłączy do infrastruktury technicznej. Sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, sieć gazowa, sieć energetyczna jest dostępna w ul. Żurawinowej, z której bezpośrednio zostanie doprowadzone uzbrojenie terenu do obszaru inwestycji. Przyłącze wodociągowe i kanalizacji sanitarnej są w trakcie realizacji

4. Informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,

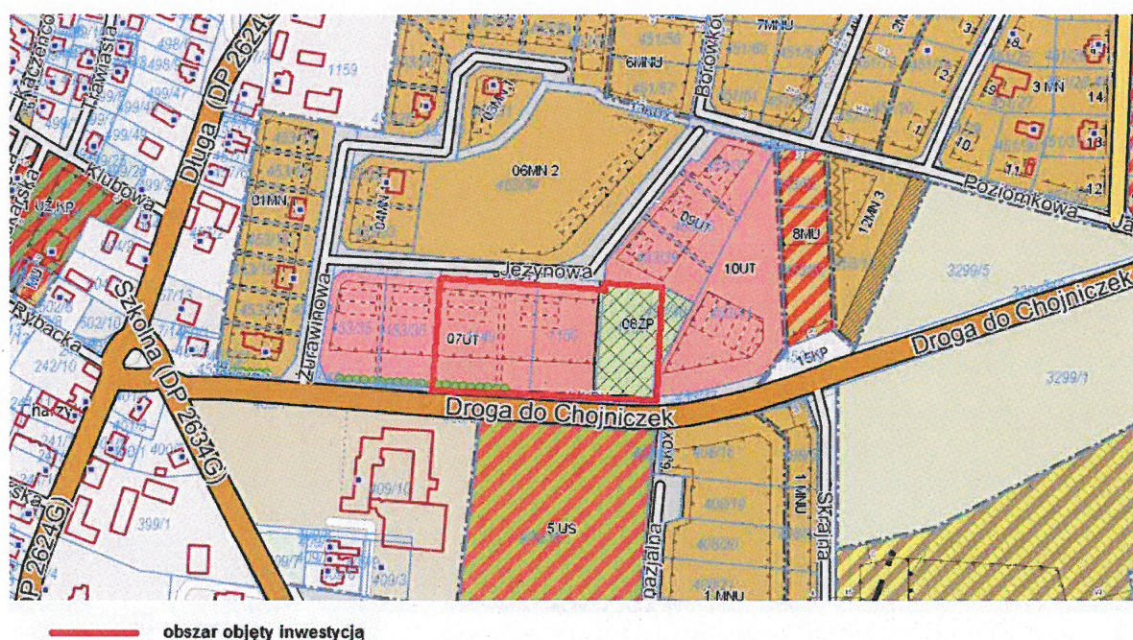
Planowana inwestycja będzie realizowana w III etapach.

Każdy etap obejmuje budowę dwóch budynków wielorodzinnych z wspólnym podziemnym garażem wielostanowiskowym oraz realizację dojścia i dojazdu do budynków oraz zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków zgodnie z ZAŁĄCZNIKIEM NR 2 do niniejszego wniosku.

5. Informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi,

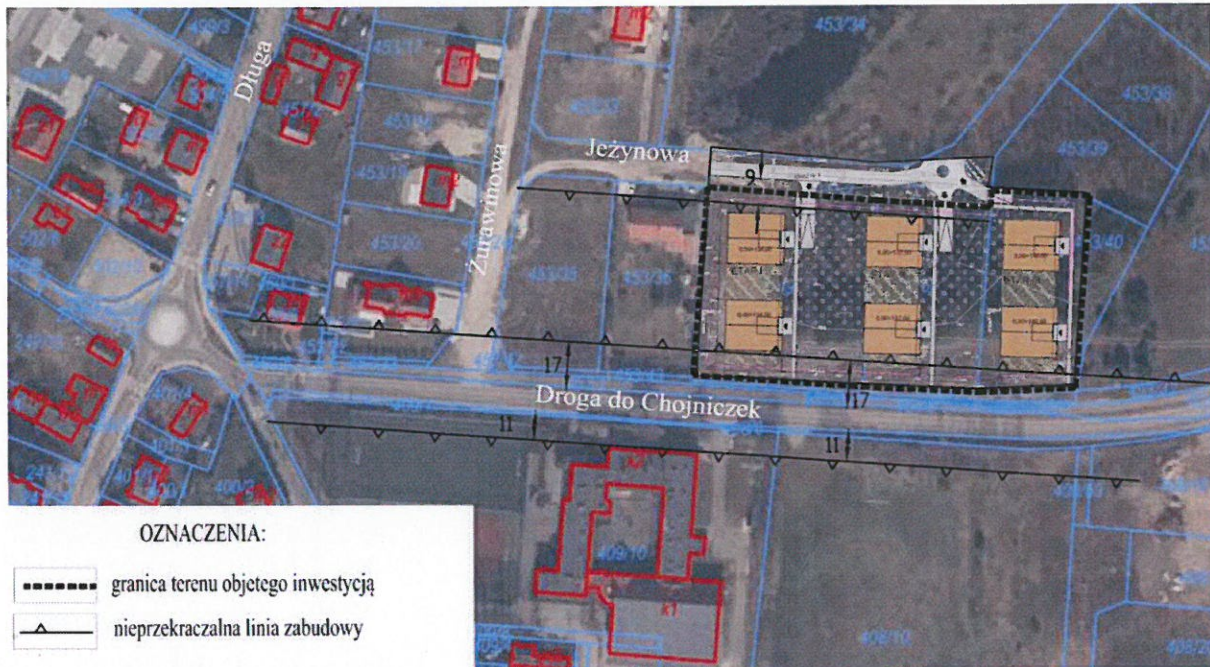
W bezpośrednim sąsiedztwie, na zachód znajduje się rozproszona zabudowa mieszkaniowa. Na północ oraz wschód znajdują się tereny, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod funkcję mieszkaniową oraz usług obsługi turystyki. Na południe od terenu inwestycji znajduje się zabudowa usług publicznych - szkoła wraz z przyległymi terenami sportu i rekreacji (Rycina 4).

Rycina 4 Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie planowanej inwestycji oraz obszarów przyległych.



Projektowana zabudowa byłaby kontynuacją obecnego przeznaczenia terenów przyległych - funkcji mieszkaniowej (Rycina 5). Biorąc pod uwagę cechy układu urbanistycznego stanowiłaby przedłużenie zabudowy na działce 460/6. Ponadto realizacja inwestycji spowoduje wzrost wartości nieruchomości sąsiednich, uporządkuje przestrzeń oraz przyczyni się do rozwoju miejscowości i wpłynie na wzrost atrakcyjności nowo powstałego osiedla. Dzięki wykorzystaniu materiałów o wysokich walorach architektonicznych estetyka przestrzeni znacznie się poprawi. Przedstawione czynniki mogą mieć pozytywny wpływ na przyspieszenie zagospodarowania tej części miejscowości.

Rycina 5 Układ urbanistyczny obszaru inwestycji.



6. Wizualizacja proponowanej zabudowy,

Wizualizacja przedstawia koncepcję projektowanego osiedla.

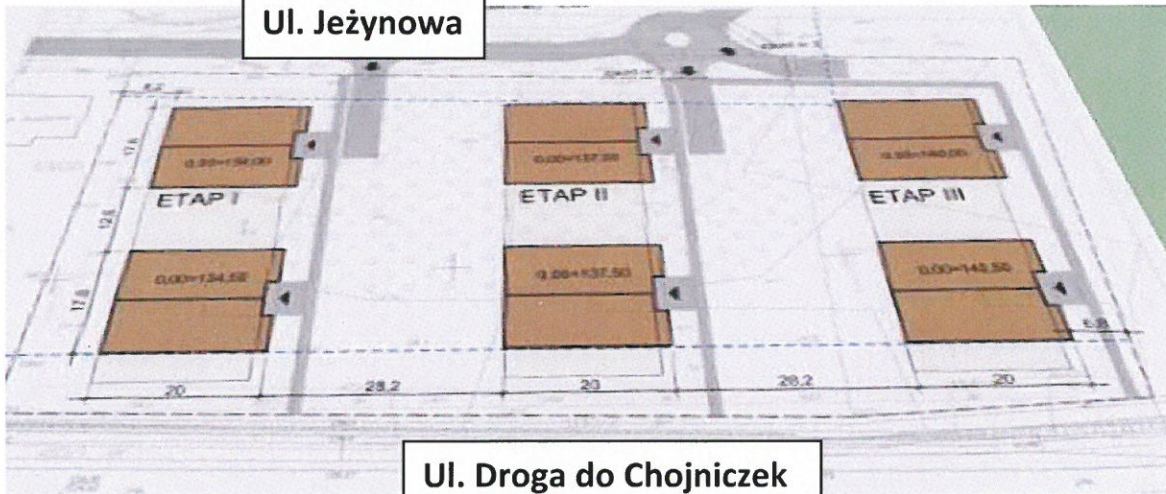


Ul. Jeżynowa



Ul. Droga do Chojniczek

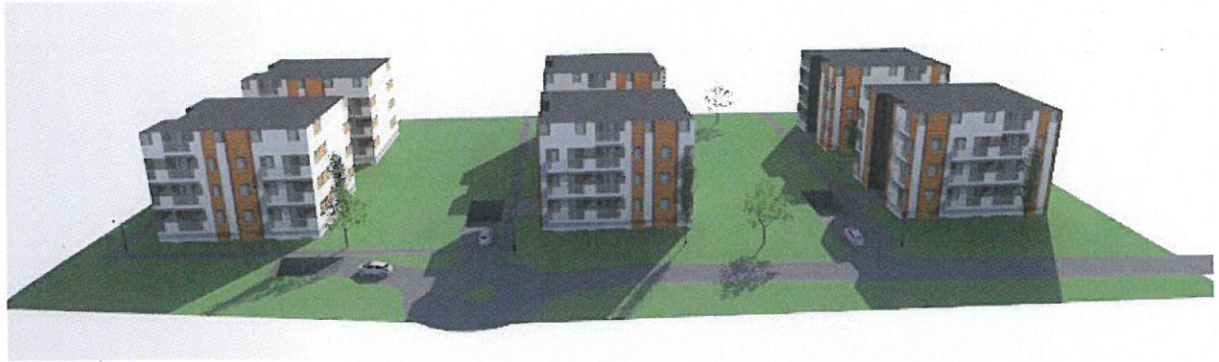
Ul. Jeżynowa



Ul. Droga do Chojniczek



Ul. Jeżynowa



Elewacja projektowanej zabudowy będzie odwzorowaniem poniższych wizualizacji.



Opracowała:
mgr inż. Monika Zdrodowska

Monika Zdrodowska