



Adres	MIEDŹNO, ul. Gen. Juliana Filipowicza działka nr 1316, obręb Miedźno 0005 Identyfikator działki: 240604_2.0005.1316
Inwestor	Antonina i Andrzej KOCHALSCY ul. Sławowa 78 42-100 Kłobuck
Jednostka projektowa	PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA Witold Dominik Architekt Częstochowa, ul. Jaracza 4, pok. 19
Część architektoniczna	
Projektował	mgr inż. arch. Witold DOMINIK uprawnienia budowlane nr ewidencyjny 65/98 w specjalności architektonicznej bez ograniczeń data – listopad 2024 r. podpis 

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Szesnaście budynków mieszkalnych jednorodzinnych, szesnaście budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, uzupełniających zabudowę jednorodziną oraz, w ramach zabudowy towarzyszącej, budynek usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w m. Miedźno, przy ul. Gen. Juliana Filipowicza, na działce o nr ewidencyjnym 1316, obręb Miedźno 0005.

2. INWESTOR I ZLECENIODAWCA

Antonina i Andrzej KOCHALSCY zam. ul. Stawowa 78, 42-100 Kłobuck.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. z 2024 r., poz. 195).

4. STRUKTURA FUNKcjONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Inwestycja, która ma być realizowana w ramach przygotowania do realizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 195), obejmuje realizację 16 (liczba mieszkań: min. 16, max. 32 – w przypadku budowy budynków dwulokalowych) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, parterowych z poddaszami użytkownikimi wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi lub garażowymi o dachach płaskich i wysokości maksymalnej do 3 m, zapewniającymi obsługę parkingową projektowanej funkcji mieszkaniowej oraz, w ramach zabudowy towarzyszącej, realizację budynku usługowego we frontowej części działki, z dostępem bezpośrednim do drogi publicznej - ul. Gen. Juliana Filipowicza, na działce położonej w m. Miedźno, przy ul. Gen. Juliana Filipowicza, o nr ewidencyjnym 1316, obręb Miedźno 0005.

5. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Zaprojektowano zabudowę mieszkaniową jednorodziną zlokalizowaną wzdłuż drogi wewnętrznej, po jej zachodniej stronie, ze zbliżnionymi budynkami gospodarczo-garażowymi w zachodnich (po stronie północnej i południowej działek). Zabudowa stworzy jednolite urbanistycznie i architektonicznie osiedle zabudowy jednorodzinnej.

Charakter i układ kompozycji urbanistyczno-architektoniczny obrazują rysunki koncepcji architektoniczno-urbanistycznej złożone z następujących rysunków:

L.p.	NAZWA RYSUNKU	SKALA	NR
1.	KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	1:1000	Z-01
2.	SCHEMAT DOJŚCIA do obiektów wymienionych w art. 17 ustawy	1:2000	S-01
3.	WIZUALIZACJA PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	bez skali	Wiz-1
4.	WIZUALIZACJA PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	bez skali	Wiz-2
5.	WIZUALIZACJA PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	bez skali	Wiz-3
6.	WIZUALIZACJA PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	bez skali	Wiz-4

6. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działki dostępne za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej o szer. 6 m, włączonej do ulicy ul. Gen. Juliana Filipowicza. Odpady stałe, segregowane zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miedźno, będą przechowywane na terenie każdej z działek w wydzielonych miejscach do gromadzenia odpadów stałych.

Projektowane budynki zostaną wyposażone w następujące urządzenia infrastruktury technicznej za pośrednictwem projektowanych sieci w drodze wewnętrznej i na wydzielonych działkach:

- zaopatrzenie w wodę z projektowanej w drodze wewnętrznej sieci wodociągowej w110, jako rozbudowa istniejącej sieci w ul. Gen. Juliana Filipowicza, wraz z przyłączami do projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Budynek usługowy przyłączony bezpośrednio do istniejącej w ulicy sieci w110;
- odprowadzenie ścieków do projektowanej w drodze wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej ks200, jako rozbudowa istniejącej sieci w ul. Gen. Juliana Filipowicza, wraz z przyłączami do 4 projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z pismem PWiK) oraz z odprowadzeniem ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe dla 12 pozostałych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Budynek usługowy przyłączony bezpośrednio do istniejącej w ulicy sieci ks200. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w drodze wewnętrznej, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe dla wszystkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej w drodze wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej kd400, jako rozbudowa istniejącej sieci w ul. Gen. Juliana Filipowicza. Kanalizacja deszczowa głównie do odwodnienia projektowanej drogi wewnętrznej. Dopuszcza naturalny spływ wód deszczowych i opadowych z drogi do wpustu liniowego zlokalizowanego na granicy drogi wewnętrznej i ulicy Gen. Juliana Filipowicza. Wody deszczowe i opadowe na działkach budowlanych zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej lub retencjonowane na działce, na powierzchni biologicznie czynnej. Wody opadowe z terenu działek zostaną zatrzymane w granicy przedmiotowej inwestycji, przy jednoczesnym zabezpieczeniu przed spływem wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie za pomocą odpowiednio ukształtowanych spadków terenu oraz zastosowaniu ogrodzenia z podmurówką. Projektowane zagospodarowanie terenu nie naruszy stanu wody na gruncie, zwłaszcza nie wpłynie na zmianę kierunku i intensywności odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- zaopatrzenie w energię elektryczną projektowaną siecią kablową elektroenergetyczną eNN w drodze wewnętrznej wraz z przyłączami do projektowanych działek i budynków;
- zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych kotłowni elektrycznych, pomp ciepła, kotłów na lekki olej opałowy lub kotłów na węgiel czy drewno spełniających wymogi ekoprojektu.

7. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowana inwestycja realizowana będzie w następujących etapach:

- Podział działek z wydzieleniem drogi wewnętrznej, obsługującej przyległe nieruchomości;
- Budowa kablowej linii energetycznej eN wraz ze złączami kontrolno-pomiarowymi w granicy dwóch sąsiednich działek;
- Budowa sieci wodociągowej w100 wraz z trzema hydrantami HP80 w odległościach max. 150m pomiędzy;

- Budowa sieci kanalizacji sanitarnej ks200 do 4 pierwszych budynków oraz przyłączy wraz z przykanalikami, w tym przykanalik bezpośrednio z istniejącej sieci dla obsługi działki usługowej od frontu;
- Etapowa realizacja poszczególnych obiektów budowlanych, objętych niniejszym opracowaniem.

8. POWIĄZANIA PRZESTRZENNEGO PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest po północnej stronie ulicy Gen. Juliana Filipowicza, w pobliżu skrzyżowania z ul. Wiktorowską. W pobliżu obszaru objętego niniejszym opracowaniem, po południowej stronie ul. Gen. Juliana Filipowicza oraz po południowej stronie ul. Wiktorowskiej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Podstawową funkcją terenu inwestycji będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uzupełniona zabudową gospodarczo-garażową. Dodatkowo w ramach zabudowy towarzyszącej, zgodnie z art. 2 pkt 3 i art. 3 pkt 2 ustawy. Po północnej stronie ul. Gen. Juliana Filipowicza, w odległości ~231 m zlokalizowana jest działka, na której usytuowany jest plac zabaw, dom kultury oraz remiza OSP.

