

Załącznik nr 1

do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu 11 budynków mieszkaniowych wielorodzinnych 8 lokalowych oraz budowie budynku oświaty- budynek przedszkolno-szkolny wraz niezbędną infrastrukturą w gminie Stare Babice, miasto Janów, dz.nr ew. 180.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

sporządzona w myśl art.6 ust.2 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określanie podstawowych funkcji i zagospodarowania terenu

Projektowana inwestycja obejmuje zabudowę o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, uzupełnionej zabudową oświatową w postaci oddziału przedszkolnego, zapewniającą pobyt dla trzydziestu dzieci, oraz szkoły podstawowej dla uczniów w ilości stu czterdziestu czterech, w pierwszej kolejności zamieszkujących na terenie planowanej inwestycji, z możliwością przyjęcia dzieci również z terenu gminy Stare Babice. Miejsca postojowe naziemne spełniają zapotrzebowanie dla mieszkańców projektowanego osiedla oraz dla użytkowników budynków oświaty – przedszkola i szkoły. Zagospodarowanie terenu obejmuje dojścia i dojazdy do budynków, tereny zieleni urządzonej na gruncie rodzimym, właściwą dostępność do mediów.

Budynki mieszkalne wielorodzinne w 100% zajmują lokale mieszkalne. Dla objętego wnioskiem zamierzenia ilość lokali mieszkalnych wynosi 88. Inwestor w ramach inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą wybuduje budynek oświaty – budynek szkolno-przedszkolny:

- 1 miejsce postojowe na 60 m² pow. użytkowej na lokal (44 lokale) ,co stanowi 44 miejsca postojowe;
- 2 miejsca postojowe na lokal o powierzchni powyżej 60 m² pow. użytkowej (44 lokale) ,co daje sumie 88 miejsc postojowych; 6% dodatkowych miejsc ogólnodostępnych- 8 miejsc postojowych;
- 10 miejsc postojowych na oddział przedszkolny, 8 miejsc postojowych na szkołę , 1 miejsce postojowe na autokar .W sumie na terenie inwestycji przewiduje się 158 miejsc postojowe dla obsługi całego zamierzenia.

Dla każdego lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 60m², projektuje się 1 miejsce postojowe na terenie i 2 miejsca dla każdego, o powierzchni użytkowej ponad 60m², co daje w sumie 140 miejsca postojowe dla obsługi inwestycji mieszkaniowej, w tym 3 przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

Wysokość i sposób usytuowania dwukondygnacyjnych budynków zapewnia dostęp do światła dziennego zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Budynek oświaty – budynek przedszkolno-szkolny W trzykondygnacyjnym budynku o powierzchni użytkowej ok.1400,00 m², zaplanowano:

- w części przedszkola dwie sale edukacyjne, każda o powierzchni 37,0m², pomieszczenie kuchni wraz z niezbędnym zapleczem.
- w części szkolnej przewiduje się jednooddziałowe wychowanie edukacyjne, tzn. osiem 18-toosobowych klas po jednym roczniku.

Dla obsługi projektowanego budynku oświatowego zaprojektowano 20 miejsc postojowych na terenie inwestycji, po 10 z przypisaniem dla każdej z funkcji.

2. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycja architektoniczna.

Układ urbanistyczny zakłada zabudowę mieszkalną wielorodzinną w formie 11 budynków punktowych wolnostojących oraz budynku oświaty – budynek przedszkolno- szkolny, nanizanych na główny ciąg pieszo-jezdny, wzdłuż którego zaprojektowano usługi uzupełniające w postaci terenów sportowych i rekreacyjnych, dostępnych dla mieszkańców gminy Stare Babice oraz zgrupowania miejsc postojowych, obsługujące planowaną inwestycję. Takie usytuowanie miejsc postojowych niweluje problem kolizji ruchu pieszego i kołowego, jednocześnie wizualnie uwalniając przestrzeń.

W celu zachowania obecnego charakteru terenu jako obszaru leśnego, układ zabudowy zaprojektowano w taki sposób, by w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan, jednocześnie uzupełniając go ogrodzeniami w postaci żywopłotów o ustalonej wysokości z gatunków rodzimych, które zapewniają poczucie bezpieczeństwa przy jednoczesnej swobodzie użytkowania. Usytuowanie budynku przedszkola i szkoły zostało uwarunkowane względami dostępności zarówno z terenu projektowanego osiedla, jak i istniejącej okolicznej zabudowy oraz przepisami przeciwpożarowymi i Prawa Budowlanego. Budynki mieszkalne oraz budynek oświaty zaprojektowano zgodnie z przepisami §271 pkt.8, lokalizując je w odległości 12m od granicy z działką leśną.

W sąsiedztwie, prócz terenów leśnych, znajduje się istniejąca zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna oraz zabudowa usługowa. koncepcja architektoniczna zakłada zabudowę o analogicznych do istniejącej zabudowy gabarytach, bez dominant, formą i charakterem nawiązującą do zabudowy jednorodzinnej.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg wewnętrznych, niezbędnych do obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wstępnie uzyskane warunki przyłączenia określają możliwość bezpośredniego podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej od strony ul. Sikorskiego oraz zapewnienia odbioru wód opadowych na teren własny działki z zagospodarowaniem jej w przyszłości w zbiorniku wodnym, przewidywanym do wykorzystania w celach rekreacyjnych oraz do podlewania zieleni istniejącej i projektowanej na terenie. Ze względu na bliskość terenów wojskowych - Forty Radiowa, sieci infrastruktury technicznej będą zlokalizowane od strony ul. Radiowej albo w inny, ustalony z gestorami, sposób.

4. Etapowanie realizacji

Przewiduje się, że inwestycja o powierzchni 1,999 ha we wskazanej lokalizacji na terenie będzie wykonana jednoetapowo. W jej skład będzie wchodzić 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych dwukondygnacyjnych oraz część infrastruktury towarzyszącej, w skład której wchodzić będzie budynek przedszkolno-szkolny oraz infrastruktura techniczna (przyłącza - media) zaprojektowana na terenie dz. nr ew. 180.

5. Powiązania przestrzenne we wskazanej, proponowanej zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

Działka nr ew. 180 zlokalizowana jest w miejscowości Janów, graniczącej z Dzielnicą Bemowo m.st. Warszawy, gdzie w najbliższym sąsiedztwie znajdują się budynki jednorodzinne, wielorodzinne i usługowe.

Zgodnie ze stanem z 2007 roku teren inwestycji znajduje się na obszarze gleb antropogenicznie określonych jako gleby "inicjalne". Są to gleby zdegradowane, będące "inicjalnymi" po rekultywacji.

Na terenie działki wykonano badania odkrywkowe, które pozwoliły na potwierdzenie powyższego, co świadczy o małej urodzajności gleb, a co za tym idzie, braku możliwości rekultywacji terenów jako leśnych.

Inwestycja mieszkaniowa lokalizowana jest na terenach w ewidencji gruntów wykazanych jako grunt zabudowany i zurbanizowany Bi (inne tereny zabudowane), utwardzony przez poprzedniego właściciela placami manewrowymi, nasypami, budowlami itp. Na terenie inwestycji funkcjonował fort, powstały jako jeden z czterech planowanych i wzmacniający zachodni fragment Twierdzy Warszawa. W 1909 roku wydany został rozkaz o jej likwidacji, jednak w Forcie IIA nie dokonano poważniejszych wyburzeń. W okresie międzywojennym, od 1922 roku mieściły się tutaj radiostacje Radiotelegrafu Transatlantyckiego (stąd nazwa: Radiowo). Od zakończenia wojny fort zajmowały jednostki Wojska Polskiego, w związku z czym jest on niedostępny dla zwiedzających ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Działka nr ew.180 służyła jako teren szkolenia wojsk oraz zaplecza, na którym do dnia dzisiejszego znajdują się pozostałości zabudowań wojskowych wraz z podziemną infrastrukturą, służącą celom wojskowym.

Rozbiórka istniejących jeszcze elementów zabudowy odkryje dopiero stopień degradacji działki, gdyż, na chwilę obecną nie ma możliwości wykonania pomiarów, które w sposób jednoznaczny by go określiły, zarówno w stosunku do samej działki, jak i jej otoczenia.

Projektowana inwestycja mieszkaniowa w swoim założeniu ma nie ingerować w istniejące drzewostany, stanowiące wartość ekologiczną, a poprzez dodatkowe nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych urozmaicać je i wzbogacać. Co znaczące - inwestycja obejmująca swoim zakresem niecałe 2,00ha - tylko w części wykorzystuje wzmiankowany obszar (41,5%). Co więcej, działka nr ew.180 w mieście Janów w gminie Stare Babice nie była objęta Planem Urządzenia Lasu Bemowskiego w 2000r.

PROJEKTOWANA INWESTYCJA MIESZKANIOWA:

Działka nr ew. 180 miasto Janów, gm. Stare Babice .

Dojazd do inwestycji ul. Radiową, znajdującą się na terenie m.st. Warszawa, Dzielnica Bemowo

Dane liczbowe (dane te są szacunkowe, wynikające z opracowania koncepcji zabudowy i mogą ulec zmianom w trakcie realizacji projektu budowlanego):

Ilość mieszkań	88
Powierzchnia użytkowa mieszkań	8640,0m ²
Powierzchnia użytkowa usług- usługi oświaty- przedszkolno-szkolna	około 304,5 m ²

STRUKTURA ZABUDOWY:

Budynki mieszkalne wielorodzinne:

- ilość budynków: 11

- wysokość zabudowy do 10,90m, 2 kondygnacje naziemne.

Budynek oświaty-budynek przedszkolno-szkolny

- ilość budynków: 1

- wysokość – do 11,90m, 3 kondygnacje.

- usługa oświaty o charakterze nieuciążliwym, usytuowana od strony wjazdu na teren projektowanej inwestycji, uwzględniając łatwość dostępu dla użytkowników spoza obszaru zamierzenia oraz dystans, konieczny do pokonania przez dzieci i ich opiekunów, zamieszkujących projektowaną inwestycję.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

- obejmuje dojścia i dojazdy do budynków, zieleni urządzonej oraz infrastrukturę podziemną (sieć wodna i kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna, gazowa). Ogrzewanie budynków z kotłowni gazowych własnych, zlokalizowanych na poziomie technicznym każdego z projektowanych budynków mieszkalnych oraz dwóch niezależnych kotłowni usytuowanych w pomieszczeniach kotłowni na ostatniej kondygnacji budynku oświatowego.