

Załącznik 4_1

aktualizacja: lipiec 2023

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej

Art.7 ust.7 pkt 7 lit. a

Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

- 1. Planowane zapotrzebowanie na wodę** (dla całego zespołu zabudowy)
 - a. 767,4 m³/dobę (na cele socjalno-bytowe)
 - b. 20 l/s – przeciwpożarowe z sieci zewnętrznej
 - c. 5 l/s – przeciwpożarowe z sieci wewnętrznej

Ww. zapotrzebowanie jest wyliczone dla maksymalnej określonej we wniosku ilości mieszkań i powierzchni usługowej i może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego w przypadku jej zmiany.

Przyłączenie (za pomocą bezpośrednich przyłączy dla poszczególnych budynków) do istniejących sieci MPWiK w ulicach Tarnogajskiej, Armii Krajowej i Bp Bogedaina, zgodnie z informacją MPWiK o możliwości przyłączenia inwestycji – załącznik nr 14

- 2. Planowane zapotrzebowanie na energię elektryczną** (ze względu na stosowane współczynniki jednoczesności – w rozbiciu na poszczególne budynki)
 - a. **Budynek A** : podstawowe 678,6 kW, rezerwowe 135,0 kW
 - b. **Budynek B** : podstawowe 714,7 kW, rezerwowe 135,0 kW
 - c. **Budynek C** : podstawowe 579,8 kW, rezerwowe 135,0 kW
 - d. **Budynek D** : podstawowe 606,3 kW, rezerwowe 135,0 kW
 - e. **Budynek E** : podstawowe 587,7 kW, rezerwowe 135,0 kW
 - f. **Budynek F** : podstawowe 256,0 kW

Ww. zapotrzebowanie jest wystarczające dla maksymalnej zakładanej ilości mieszkań i powierzchni usługowej i może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego w przypadku jej zmiany.

Przyłączenie do istniejących sieci elektroenergetycznych SN Tauron, zgodnie z wydanymi warunkami przyłączeniowymi (załącznik nr 15) - realizacja i projektowanie sieci, zgodnie z umową z Tauron Dystrybucja, po stronie dostawcy energii elektrycznej. W każdym z budynków przewiduje się lokalizację wbudowanej stacji transformatorowej. Planuje się lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachach, celem poprawy efektywności energetycznej budynków.

3. Planowany sposób odprowadzania ścieków

Zakładane ilości ścieków do odprowadzenia:

- a. 698,4 m³/dobę (ścieki socjalno bytowe)
- b. 18 m³/dobę (ścieki przemysłowe : mycie posadzek garaży, gastronomia)

Przyłączenie (za pomocą bezpośrednich przyłączy dla poszczególnych budynków) do istniejących sieci MPWiK w ulicach Tarnogajskiej, Armii Krajowej i Bp Bogedaina, zgodnie z informacją MPWiK o możliwości przyłączenia inwestycji – załącznik nr 14

4. Planowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych

Woda opadowa w znacznej części zostanie zagospodarowana w obrębie inwestycji mieszkaniowej przy zastosowaniu :

- zielonych dachów retencyjnych
- instalacji do gromadzenia wody deszczowej i podlewania zieleni
- układu rozsączania wody do gruntu (skrzynki rozsączające/studnie chłonne etc)
- ogrodów deszczowych /otwartych zbiorników retencyjnych

Pozostała część wód opadowych będzie odprowadzana od istniejących sieci w al. Armii Krajowej (poprzez jedno z istniejących przyłączy) oraz do sieci w ul. Bp Bogedaina (poprzez nowe przyłącze) . Do sieci kanalizacji deszczowej planuje odprowadzać się, zgodnie z informacją MPWiK (załącznik nr 14), wody opadowe w maksymalnej ilości:

- 3 l/s bezpośrednio, a 10 l/s po zretencjonowaniu – do sieci w al. Armii Krajowej
- 5 l/s bezpośrednio, a 16 l/s po zretencjonowaniu – do sieci w ul. Bogedaina

Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:

5. Planowane zapotrzebowanie na ciepło:

- zapotrzebowanie na ciepło na potrzeby ogrzewania oraz przygotowywania ciepłej wody użytkowej - 6903 kW

Ww. zapotrzebowanie jest wystarczające dla maksymalnej zakładanej ilości mieszkań i powierzchni usługowej - może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego w przypadku jej zmiany.

Możliwość przyłączenia do sieci została potwierdzona informacją gestora sieci – Fortum Power and Heat Polska – załącznik nr 16.

Planuje się przyłączenie zespołu zabudowy do sieci ciepłej w al. Armii Krajowej oraz dalsze rozprowadzenie ciepła po terenie inwestycji za pomocą sieci wewnętrznych.

W zależności od szczegółowych warunków technicznych – ostateczny sposób przyłączenia może ulec zmianie na etapie opracowywania projektu budowlanego.

6. Planowane zapotrzebowanie na teletechnikę

Planuje się przyłączenie zespołu zabudowy do sieci teletechnicznej, prowadzonej w kanałach teletechnicznych w przyległych ulicach (w tym kanałach MKT) . Uzyskano informację – potwierdzenie możliwości przyłączenia od dwóch operatorów: Orange Polska, Vectra (załącznik nr 17)

Przewiduje się doprowadzenie przyłączy kanalizacji teletechnicznej do poszczególnych budynków celem zapewnienia dostępu do infrastruktury różnych operatorów.

7. Niezbędna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych

Planuje się zapewnienie na terenie inwestycji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 0,8 m.p./mieszkanie oraz min 10 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, ale o sumarycznej ilości miejsc postojowych na terenie inwestycji nie większej niż 1249.

Przy założonych wyżej współczynnikach, dla maksymalnej planowanej ilości mieszkań wskazanej we wniosku (1042 mieszkania) oraz maksymalnej powierzchni użytkowej usług (4500m²) – minimalne potrzeby parkingowe wynoszą : $0,8 \times 1042 + 10 \times 4,5 = 879$ mp.

Y

Przy ewentualnym zmniejszeniu ilości mieszkań i/lub powierzchni lokali usługowych, planowana ilość miejsc postojowych zostanie zachowana lub ew. zmniejszona w odpowiednim stosunku w ten sposób, aby zapewnić co najmniej współczynnik miejsc 0,8 m.p./mieszkanie oraz min 10 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

8. Niezbędna liczba miejsc postojowych dla rowerów

Planuje się zapewnienie na terenie inwestycji miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 0,8 m.p./mieszkanie oraz min 10 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

Planowana ilość miejsc postojowych dla rowerów w rowerowniach oraz przy stojakach zewnętrznych: ok. 890 szt. . Przy założonych wyżej współczynnikach, dla maksymalnej planowanej ilości mieszkań wskazanej we wniosku (1042 mieszkania) oraz maksymalnej powierzchni użytkowej usług (4500 m²) - potrzeby miejsc do parkowania rowerów wynoszą : $0,8 \times 1042 + 10 \times 4,5 = 879$ mp.

Przy ewentualnym zmniejszeniu ilości mieszkań i/lub powierzchni lokali usługowych, planowana ilość miejsc postojowych dla rowerów zostanie zachowana lub ew. zmniejszona w odpowiednim stosunku w ten sposób, aby zapewnić co najmniej współczynnik miejsc 0,8 m.p./mieszkanie oraz min 10 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

Szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych dla rowerów, w szczególności – miejsc zewnętrznych – zostanie ustalone na etapie opracowywania projektu budowlanego, z zachowaniem parametrów co najmniej takich, jak opisane powyżej.

9. Planowany sposób zagospodarowania odpadów

Miejsca gromadzenia odpadów stałych planowane są jako wyodrębnione pomieszczenia w parterach budynków – śmietniki wbudowane. Wielkość pomieszczeń będzie wystarczająca do umieszczenia w nich odpowiedniej ilości pojemników pozwalających na prowadzenie segregacji odpadów i ich selektywnego odbioru, zgodnie z odpowiednimi przepisami w tym zakresie. Dopuszcza się także gromadzenie odpadów stałych w planowanych koszach na odpady (elementach małej architektury) rozmieszczonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych i pieszych a także w pobliżu lokali usługowych.

Szczegółowe rozmieszczenie miejsc do gromadzenia odpadów, określenie ich powierzchni i ilości nastąpi na etapie opracowywania projektu budowlanego .

Art.7 ust.7 pkt 7 lit. b

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej.

Inwestycję mieszkaniową planuje się na działkach 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20 obręb Tarnogaj, AM-5 (zgodnie z zestawieniem w załączniku nr 2, wg katastru oraz ksiąg wieczystych) położonych we Wrocławiu przy ulicach Tarnogajskiej/al. Armii Krajowej/Biskupa Bogedaina. Granice terenu objętego wnioskiem zostały oznaczone literami ABCDEFGHIJKA i wskazane na załączniku graficznym nr 1 do wniosku.

W ramach inwestycji mieszkaniowej zostanie zrealizowanych sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczanych na literami ABCDEF – w części graficznej charakterystyki, stanowiącej załącznik nr 5_1 do wniosku, z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. W północno – zachodnim narożniku działki przewiduje się lokalizację dominanty w formie lokalnego podwyższenia zabudowy do max.14 kondygnacji (obszar lokalizacji dominanty określony w części graficznej charakterystyki – załącznik 5_1)

Przewiduje się usługi z grupy usług nieuciążliwych, w szczególności: handel detaliczny małopowierzchniowy, usługi drobne, biura, gastronomia, poradnie i pracownie medyczne, zakłady lecznicze dla zwierząt, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, obiekty opieki nad dziećmi, edukacja, obiekty kształcenia dodatkowego, produkcja drobna.

Podstawową funkcją wszystkich budynków jest funkcja mieszkalna. Funkcja mieszkalna będzie realizowana na kondygnacjach powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej. Dodatkowo, w poszczególnych budynkach, planuje się :

- budynek A: garaż podziemny, lokale usługowe na poziomie parteru i pierwszego piętra
- budynek B: garaż podziemny, garaż na poziomie parteru, lokale usługowe na poziomie parteru i I piętra
- budynek C: garaż podziemny, garaż na poziomie parteru, lokale usługowe na poziomie parteru
- budynek D: garaż podziemny, garaż na poziomie parteru, lokale usługowe na poziomie parteru
- budynek E: garaż podziemny, garaż na poziomie parteru, lokale usługowe na poziomie parteru
- budynek F: garaż podziemny, lokale usługowe na poziomie parteru

W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się m.in. lokalizację lokali przystosowanych do następujących funkcji: punktu przedszkolnego, biblioteki, hali targowej z przyległym czasowym bazarkiem, przestrzeni biurowej typu co-work dla mieszkańców . Planowana lokalizacja tych funkcji została pokazana w koncepcji stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego wniosku.

Zagospodarowanie terenu obejmie:

- ogólnodostępną, centralną część planowanego zespołu, o charakterze rekreacyjnym, z zielenią urządzoną, placami zabaw, ogrodami deszczowymi
- przebiegający przez całe założenie, na osi wschód-zachód, ciąg pieszo rowerowy, łączący ulicę Tarnogajską z Parkiem Tarnogajskim, położonym po wschodniej stronie ulicy Bogedaina
- ogólnodostępne ciągi piesze z zielenią urządzoną, pomiędzy poszczególnymi budynkami
- drogi dojazdowe do budynków (poza strefą dojazdów do garaży wbudowanych – z ograniczeniem ruchu wyłącznie do pojazdów specjalnych, wywozu odpadów komunalnych i dostaw do lokali usługowych)
- ogólnodostępne wnętrza kwaterałów o charakterze rekreacyjnym, z zielenią urządzoną na stropach garaży,
- różnorodne formy małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc rekreacyjnych, infrastruktury rowerowej, placów zabaw, zieleni, oświetlenia terenu
- niezbędną infrastrukturę techniczną podziemną (sieci, instalacje zewnętrzne, przyłącza, zbiorniki retencyjne, urządzenia rozsączające etc.)

Teren inwestycji mieszkaniowej nie zostanie ogrodzony.

Dokładne usytuowanie oraz forma budynków i elementów zagospodarowania terenu zostaną ustalone – w ramach określonych w niniejszej charakterystyce oraz w załączniku 5_1 (charakterystyka w formie graficznej) - na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi w dacie sporządzania projektu i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Zał. 5_1 Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nr 1 w formie graficznej

Art.7 ust.7 pkt 7 lit. C

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

- 1. Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej – 37 357 m²**
- 2. Powierzchnia użytkowa mieszkań:**
 - minimalna 40 000 m²
 - maksymalna 50 000 m²
- 3. Liczba mieszkań:**
 - minimalna 800
 - maksymalna 1042
- 4. Powierzchnia użytkowa usług :**
 - minimalna 3500 m²
 - maksymalna 4500 m²
- 5. Powierzchnia zabudowy**
 - maksymalna 19 243 m²
- 6. Wskaźnik powierzchni zabudowy**
 - maksymalny 52 %
- 7. Powierzchnia biologicznie czynna:**
 - minimalnie 25 % (w tym co najmniej 30 % z tej wartości na gruncie rodzimym)
- 8. Powierzchnia całkowita nadziemna (z włączeniem powierzchni tarasów, balkonów i loggii)**
 - maksymalna 85 000 m²
- 9. Powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnych:**
 - maksymalna 35 000 m²
- 10. Powierzchnia całkowita**
 - maksymalna 120 000 m²
- 11. Liczba kondygnacji nadziemnych i wysokość zabudowy (mierzona od poziomu wejść głównych do budynków do najwyższego punktu pokrycia dachu danego budynku):**
 - Budynek A : 7-14 kondygnacji (max.55 m w strefie podwyższonej zabudowy i lokalizacji dominanty, wskazanych na załączniku nr 5_1, w pozostałej części max.36m)

- Budynek B : 6-11 kondygnacji (max.36m w strefie podwyższonej zabudowy wskazanej na załączniku nr 5_1)
- Budynek C : 5-11 kondygnacji (max.36m w strefie podwyższonej zabudowy wskazanej na załączniku nr 5_1)
- Budynek D : 5-8 kondygnacji (max.26m)
- Budynek E : 5-8 kondygnacji (max.26m)
- Budynek F : 6-8 kondygnacji (max.26m)
- **Liczba kondygnacji podziemnych:** max. 2

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko określa decyzja WSR-OS.62220.126.2022.AN z dn. 20.04.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy al. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina”.

Kopia ww. decyzji stanowi załącznik nr 11 do wniosku.

