

Projekt

z dnia 10 lutego 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SANDOMIERZA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami towarzyszącymi dla
zamierzenia: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, z garażem
podziemnym, wraz z urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną na działce nr
ewid.geod.787/8 przy ulicy Okrzei w Sandomierzu (kategoria XIII i XVII)**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi pod nazwą „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, z garażem podziemnym, wraz z urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną na działce nr ewid.geod.787/8 przy ulicy Okrzei w Sandomierzu (kategoria XIII i XVII)” składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1. Załącznik Nr 1 - Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:500 (Rys.20)
2. Załącznik Nr 2 - Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:500 (Rys.1)
3. Załącznik Nr 2a - Charakterystyka zabudowy - wizualizacja.

§ 2. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, z garażem podziemnym, wraz z urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną na działce nr ewid.geod.787/8 przy ulicy Okrzei w Sandomierzu.

§ 3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem (po odcięciu pasa drogowego) wynosi ok 4730,00 m².

**Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe**

§ 4. 1. Dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o którym mowa w § 1, ustala się:

- 1) minimalną sumaryczną powierzchnię użytkową mieszkań - 3000,00 m²;
- 2) maksymalną sumaryczną powierzchnię użytkową mieszkań - 4500,00 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 68;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 100;
- 5) wielkość powierzchni użytkowej inwestycji przeznaczonej na działalność handlowo - usługową (handel i usługi nieuciążliwe) - stanowić będzie minimum 600,00 m² do maksimum 900,00 m², tj. do 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 5. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

1. Realizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowana na terenie, o którym mowa w § 2 wymusi wyburzenie istniejącej na działce zabudowy, usunięcie kolidujących sieci i przyłączy na terenie inwestycji oraz wycinkę drzew we frontowej części działki.

2. Przewiduje się prace stanowiące bezpośredni przedmiot inwestycji, czyli budowę budynku, wykonanie ciągów pieszych i pieszonojezdnych, miejsc postojowych, nawierzchni biologicznie czynnej oraz realizację przyłączy.

3. Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji z istniejących dróg gminnych - ulicy Okrzei i ulicy Energetycznej, poprzez dwa istniejące zjazdy, które na potrzeby inwestycji zostaną poddane remontowi, lub w zależności od potrzeb gruntownej przebudowie.

4. Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Okrzei” na obszarze miasta Sandomierza zatwierdzony uchwałą Nr LII/404/2002 Rady Miasta Sandomierza z dnia 19 września 2002r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Woj. Świętokrzyskiego Nr 175, poz. 2185 z dnia 10 grudnia 2002r.

§ 6. 1. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do najbliższej studni kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ul. Okrzei;
- 2) doprowadzenie wody od istniejącej sieci wodociągowej DN-100, zlokalizowanej w obrębie pasa drogowego ul. Okrzei;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do najbliższej studni kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Energetycznej;
- 4) możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów, po złożeniu wniosku o określenie warunków przyłączenia
- 5) możliwe przyłączenie do istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia o średnicy 110 mm, materiał PE100/17,6 (przewidziany do przebudowy na średnicę dn250 mm), lokalizacja: Sandomierz, ul. Okrzei.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. przewidywanego średniego zapotrzebowania na:

- 1) wodę - 100 m³/d;
- 2) energię elektryczną - 547,8 kW;
- 3) ścieki socjalno-bytowe odprowadzane do sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej - 100 m³/d;
- 4) wody opadowe odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej - 50 dm³/s
- 5) gaz - 106m³/h

2. niezbędnej ilości miejsc postojowych:

- 1) dla samochodów osobowych około 90 miejsc postojowych:
 - a) 60 miejsc w garażu podziemnym;
 - b) 30 miejsc na terenie inwestycji (w tym 10 użytkowanych przez osoby niepełnosprawne);

3. sposobu zagospodarowania odpadów:

- 1) na terenie inwestycji mieszkaniowej odpady bytowe segregowane, przechowywane w wyznaczonym miejscu lub pomieszczeniu i odbierane przez przedsiębiorstwo komunalne w oparciu o odrębną umowę.

4. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:

- 1) sposób zagospodarowania terenu przedstawiono na Rys. 1, stanowiącym Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały. Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, z garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi, tj. utwardzoną nawierzchnią dla miejsc postojowych, ruchu pieszego i kołowego, zlokalizowany na terenie oznaczonym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Okrzei” symbolem U3. Jest to działka o nr ewid. 787/8

o kształcie zbliżonym do prostokąta ze ściętym narożnikiem. Wzdłuż południowej granicy działki uwzględniono odcięcie wąskiego fragmentu terenu na potrzeby poszerzenia pasa drogowego ul. Okrzei.

- 2) inwestycja posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych o szerokości pasa drogowego minimum 6 m, parametry dróg publicznych zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej.
- 3) budynek mieszkalny wielorodzinny zaprojektowano jako obiekt o prostej, geometrycznej bryle, składający się z pięciu kondygnacji nadziemnych. Strukturę funkcjonalną przedmiotowego budynku rozplanowano wg następującego porządku:
 - a) w piwnicach zlokalizowane będą pomieszczenia techniczne i parking podziemny;
 - b) w poziomie parteru przewiduje się lokale o charakterze handlowym i usługowym oraz niezbędną komunikację;
 - c) cztery kondygnacje nadziemne powyżej parteru mieściłyby mieszkania o zróżnicowanej wielkości i strukturze funkcjonalnej. W odpowiedzi na wymagania rynku nieruchomości przewiduje się, że dużą część mieszkań stanowić będą lokale dwu i trzypokojowe o powierzchni PUM między 40 a 60 m², przewiduje się zdecydowanie mniejszą ilość mieszkań jednopokojowych (ok. 30 m²), nieliczne mieszkania czteropokojowe i większe (w tym pojedyncze mieszkania dwupoziomowe o metrażu przekraczającym 100m²);
 - d) ponad ostatnią, piątą kondygnacją znalazłyby się dachy i wyniesione ponad nie pomieszczenia techniczne, ewentualnie antresole mieszkań i tarasy.

5. charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia zabudowy z uwzględnieniem garażu podziemnego ok. 2 800 m²
- 2) powierzchnia zabudowy kondygnacji nadziemnych ok. 1 635 m²
- 3) powierzchnia tarasów nad garażem ok. 585 m²
- 4) powierzchnia ciągów pieszych ok. 255 m²
- 5) powierzchnia ciągów pieszojezdnych ok. 605 m²
- 6) powierzchnia parkingów ok. 445 m²
- 7) nawierzchnia biologicznie czynna (w tym zielone dachy) ok. 1 205 m²
- 8) powierzchnia działki 787/8 (po odcięciu pasa drogowego) ok. 4 730 m²
- 9) parametry techniczne budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
 - a) wysokość budynku - do 21 m
 - b) szerokość elewacji frontowej, od ul. Energetycznej - 33-43 m
 - c) szerokość elewacji od ul. Okrzei - 55-70 m
 - d) dach płaski, kąt nachylenia połaci - 0-15 stopni
 - e) wysokość górnej kalenicy – nie występuje przy płaskim dachu.

6. inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko.

- 1) Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 t. j.)

§ 8.1. Ustala się nieruchomości na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) realizację inwestycji mieszkaniowej przewidziano na działce o nr ewidencyjnym 787/8, obręb ewidencyjny 0003 - Sandomierz Lewobrzeżny, KW KII S/00007553/3

§ 9. 1. Ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) działka nr ewid. 954, obręb 0003 - Sandomierz Lewobrzeżny, KW KI1S/00086420/9 - nieruchomość drogowa, której właścicielem jest Gmina Sandomierz
- 2) działka nr ewid. 955, obręb 0003 - Sandomierz Lewobrzeżny, KW KI1S/00086420/9 - nieruchomość drogowa, której właścicielem jest Gmina Sandomierz.

§ 10. Planowana inwestycja nie wywołuje skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

1. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrona powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2019.1396 t. j. z 2019.07.28).

2. Wszelkie ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią, wysoką należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dz.U.2018.1614 t. j. z dnia 2018.08.22).

3. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie zespołu urbanistyczno-architektonicznego i krajobrazowego Sandomierza, wpisanego do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego pod nr A.719, który ma bardzo duże wartości zabytkowe - urbanistyczne, historyczno - architektoniczne, krajobrazowe i archeologiczne. Lokalizacja inwestycji nie wpłynie negatywnie na walory zespołu urbanistyczno-architektonicznego i krajobrazowego Sandomierza (Postanowienie Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: DS.N.UR.5151.35.2.2019).

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§ 12. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem trzech lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę nie stała się ostateczna.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierza.

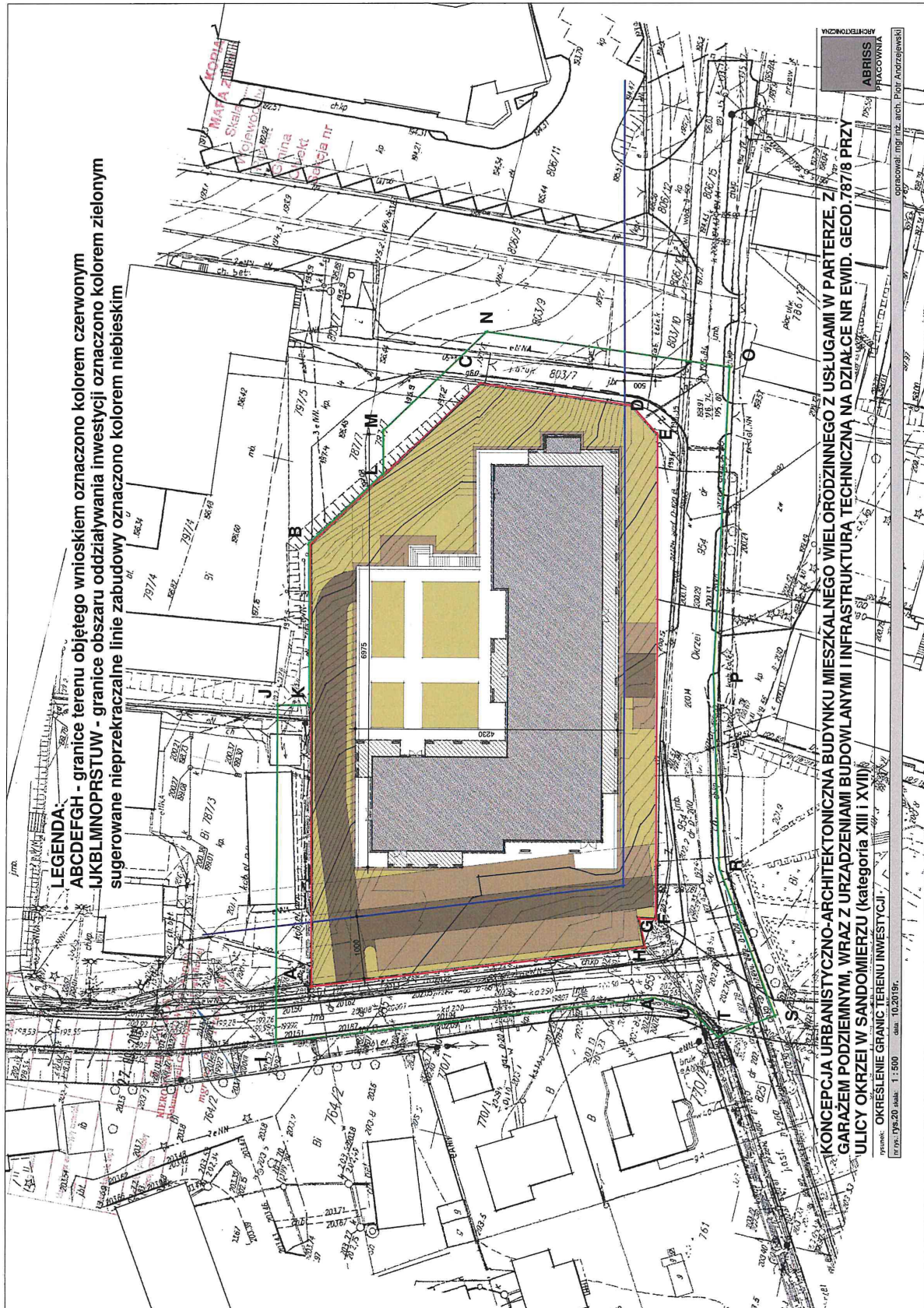
§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

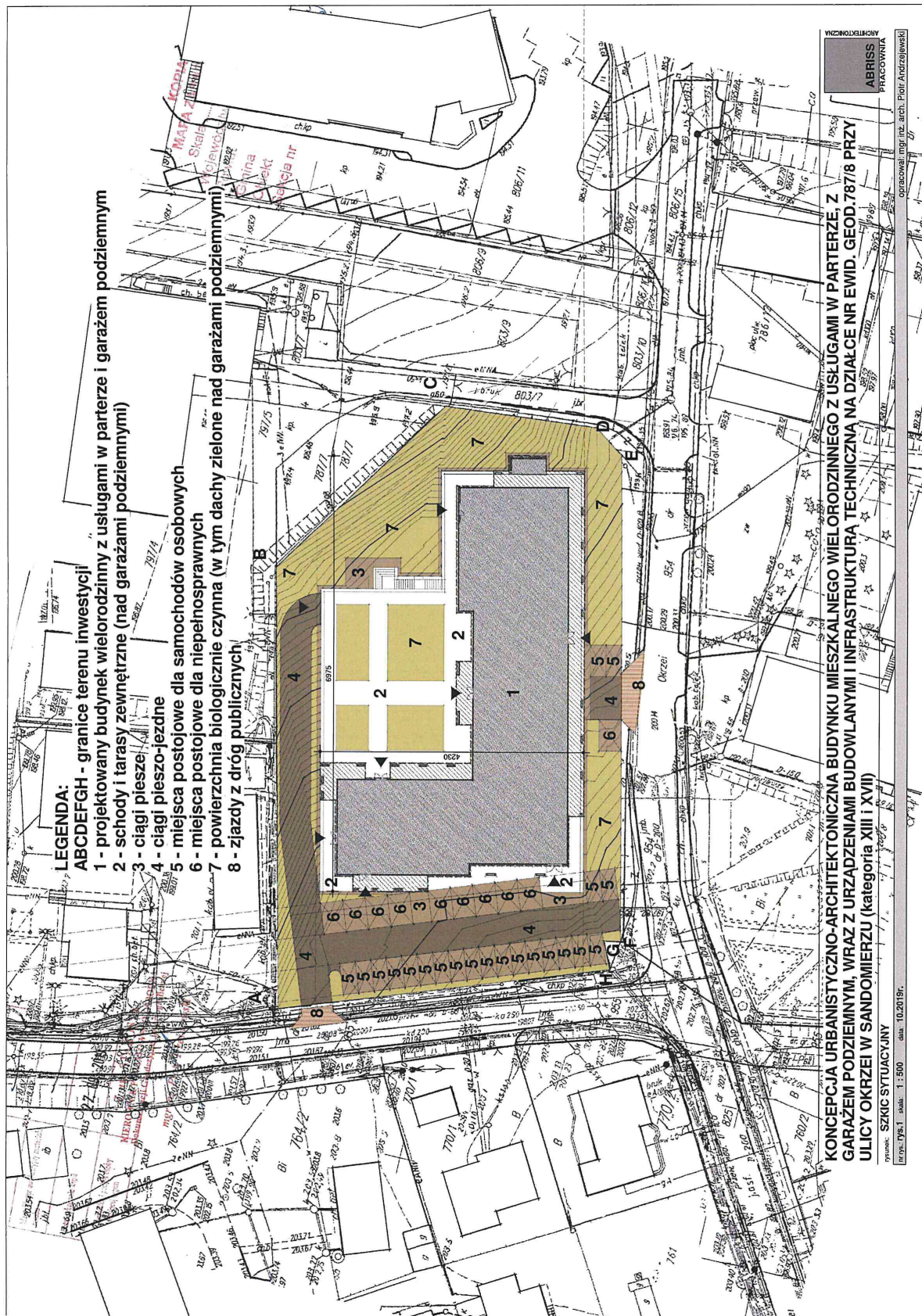
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 2020 r.





**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z
USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM,
WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR
EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W
SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)**

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (kategoria XIII) z usługami w parterze (kategoria XVII) wraz z urządzeniami budowlanymi, tj utwardzoną nawierzchnią dla miejsc postojowych, ruchu pieszego i kołowego.

2. Cel opracowania

Uzyskanie formalnych oraz administracyjnych podstaw dla realizacji inwestycji w trybie przewidzianym przez zapisy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 roku.

3. Podstawa opracowania

- umowa zawarta z Inwestorem na opracowanie dokumentacji
- zalecenia Inwestora dotyczące usytuowania, bryły obiektu oraz odnośnie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i aktualne studium
- kopia mapy zasadniczej
- zapewnienia dostarczenia mediów wydane przez ich gestorów
- ustalenia międzybranżowe

OPIS DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

1. STRUKTURA FUNKCJONALNEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przedmiotowy teren oznaczony w planie miejscowym symbolem U3 to działka 787/8 o kształcie zbliżonym do prostokąta ze ściętym narożnikiem. Wzdłuż południowej granicy działki uwzględniono odcięcie wąskiego fragmentu terenu na potrzeby poszerzenia pasa drogowego ulicy Okrzei.

Teren znacząco opada w kierunku wschodnim. Działka obecnie jest zabudowana, znajduje się tam sześciokondygnacyjny budynek internatu ze stołówką – nieużytkowany od lat i nieodpowiadający dzisiejszym standardom funkcjonalnym i przepisowym. Do budynku prowadzą utwardzone ciągi piesze i pieszojezdne. Pozostałą część terenu porastają trawa, drzewa i krzewy. Teren jest ogrodzony, posiada dostęp do sieci dróg publicznych oraz możliwość podłączenia do mediów. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu przechodzą sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowe, gazowe, elektryczne i kanalizacji deszczowej.

Przewiduje się wyburzenie istniejącej na działce zabudowy, jak również wycinkę drzew we frontowej części działki i realizację podpiwniczonego budynku wielorodzinnego z udziałem usług i podziemnym garażem. Do obiektu prowadzić będą ciągi komunikacji pieszej i kołowej (z możliwością ruchu pieszego). Przewiduje się też realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsca dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne. Ponad 25% powierzchni działki przeznaczono na tereny zielone.

Strukturę funkcjonalną przedmiotowego budynku rozplanowano wg następującego porządku – w piwnicach zlokalizowane będą pomieszczenia techniczne i parking podziemny. W poziomie parteru przewiduje się lokale o charakterze handlowym i usługowym oraz niezbędną komunikację. Cztery kondygnacje nadziemne powyżej parteru mieściłyby mieszkania o zróżnicowanej wielkości i strukturze funkcjonalnej. W odpowiedzi na wymagania rynku nieruchomości przewiduje się, że lwią część mieszkań stanowić będą lokale dwu i trzypokojowe o powierzchni PUM między 40 a 60 m², przewiduje się zdecydowanie mniejszą ilość mieszkań jednopokojowych (ok. 30 m²), nieliczne mieszkania czteropokojowe i większe (w tym pojedyncze mieszkania dwupoziomowe o metrażu przekraczającym 100 m²). Ponad ostatnią, piątą kondygnacją znalazłyby się dachy i wyniesione ponad nie pomieszczenia techniczne, ewentualne antresole mieszkań i tarasy – zatem w rozumieniu przepisów poziom ten nie stanowiłby kondygnacji.

Budynek zaprojektowano jako obiekt o pięciu kondygnacjach nadziemnych na podstawie art.17.7 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 roku. Powyższe udokumentowano w oparciu o mapy i pomiary elektroniczne, potwierdzono pomiarami na portalu GEOPORTAL 2 dla miasta Sandomierz.

Dane liczbowe:

powierzchnia zabudowy z uwzględnieniem garażu podziemnego ok. 2 800 m²

powierzchnia zabudowy kondygnacji nadziemnych	ok. 1 635 m ²
powierzchnia tarasów nad garażem	ok. 585 m ²
powierzchnia ciągów pieszych	ok. 255 m ²
powierzchnia ciągów pieszojezdnych	ok. 605 m ²
powierzchnia parkingów	ok. 445 m ²
nawierzchnia biologicznie czynna (w tym zielone dachy)	ok. 1 205 m ²
powierzchnia działki 787/8 (po odcięciu pasa drogowego)	ok. 4 730 m ²

wysokość budynku	do 21 m
powierzchnia netto	do 9 500 m ²
powierzchnia całkowita	do 11 500 m ²
powierzchnia PUM (przedział)	3 000 - 4 500 m ²
powierzchnia lokali handlowych (przedział)	600 - 900 m ²
kubatura	do 40 000 m ³

liczba mieszkań	68-100
przedział powierzchni mieszkań	25-150m ²

liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:	
w garażu	ok.60
na terenie	ok.21
użytkowanych przez osoby niepełnosprawne	ok.10

Dane procentowe:

powierzchnia zabudowana kondygnacji nadziemnych	do 35%
powierzchnia zabudowana z uwzględnieniem garażu podziemnego	do 60%
wskaźnik zabudowy (z garażami)	do 250%
powierzchnia biologicznie czynna	od 25%

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

Przewiduje się realizację na działce jednego obiektu o funkcji podstawowej. Jego gabaryty, charakter oraz prosta, geometryczna bryła tworzyć będą spójność kompozycyjną i nawiązanie do obecnej zabudowy na działce

inwestora, do budynków na działkach sąsiednich, a także będą współgrać z ukształtowaniem terenu.

Projektowany budynek o pięciu kondygnacjach nadziemnych stanowić będzie gabarytową kontynuację przewidzianego do rozbiórki sześciokondygnacyjnego internatu. Budynki na działkach sąsiednich są niższe, po drugiej stronie ulicy Okrzei znajduje się szkoła o trzech kondygnacjach nadziemnych, niższe przedszkole, a nieco na wschód od obiektu zlokalizowany jest czterokondygnacyjny hotel. Przy ulicy energetycznej grupę najwyższych obiektów stanowią trzy i czterokondygnacyjne budynki ZSG i bursy, które dodatkowo zlokalizowane są na znacznym wzniesieniu. Pozostałe obiekty to zabudowa jedno i dwukondygnacyjna o charakterze biurowym, magazynowym i mieszkalnym.

Okoliczna zabudowa nie zachowuje jednolitego charakteru. Zwraca uwagę różnorodność gabarytowa, ale też stylistyczna i jakościowa. Znajdują się tu proste budynki szkolne z płaskimi dachami, ale też obiekty o stromych, skomplikowanych geometrycznie dachach i bogatej formie. Z uwagi na tę różnorodność postawiono na płaskie dachy jako rozwiązanie bardziej neutralne, a jednocześnie silniej zakorzenione w nowoczesnej zabudowie miejskiej. Zdecydowano, iż bryła i architektura projektowanego obiektu powinny wyróżniać się stylistycznie przy zachowaniu prostej lecz eleganckiej formy, podnosząc jednocześnie wizualny odbiór całej, otaczającej przestrzeni.

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

Teren wnioskowanej inwestycji posiada możliwość przyłączenia do sieci uzbrojenia terenu. W pasie drogowym ulic Okrzei i Energetycznej biegną trasy kanalizacji deszczowej kd200 i kd250, kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa, sieć energetyczna oraz gazociąg.

Możliwość przyłączenia do opisanych wyżej mediów potwierdzają załączone zapewnienia od gestorów.

Dojazd do nieruchomości gwarantuje sieć dróg publicznych w tym ulica Stefana Okrzei i ulica Energetyczna. Na przedmiotową działkę prowadzą dwa istniejące zjazdy, które na potrzeby inwestycji zostaną poddane remontowi lub w zależności od potrzeb bardziej gruntownej przebudowie.

4.ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obecnie nie przewiduje się rozdzielania niniejszej inwestycji na poszczególne etapy. Założono, iż całe przedsięwzięcia będzie realizowane jako jedno zamierzenie inwestycyjne.

5. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Projektowany obiekt wkomponowano przestrzennie w istniejące otoczenie zarówno w obrębie samej działki stanowiącej przedmiot inwestycji czy jej bezpośredniego sąsiedztwa, ale też szerszym kontekście urbanistycznym. Budynek w zaproponowanej formie stanowić będzie znaczący akcent w strefie skrzyżowania ulic Okrzei i Energetycznej.

Plan budynku ukształtowano podkreślając kierunki ciągów komunikacyjnych ze szczególnym akcentem ulicy Okrzei, zapewniając odczucie większej przestrzeni w strefie skrzyżowania. Forma obiektu podąża również za ukształtowaniem terenu, bryła wpisuje się w istniejące spadki i pochyłości na terenie inwestycji.

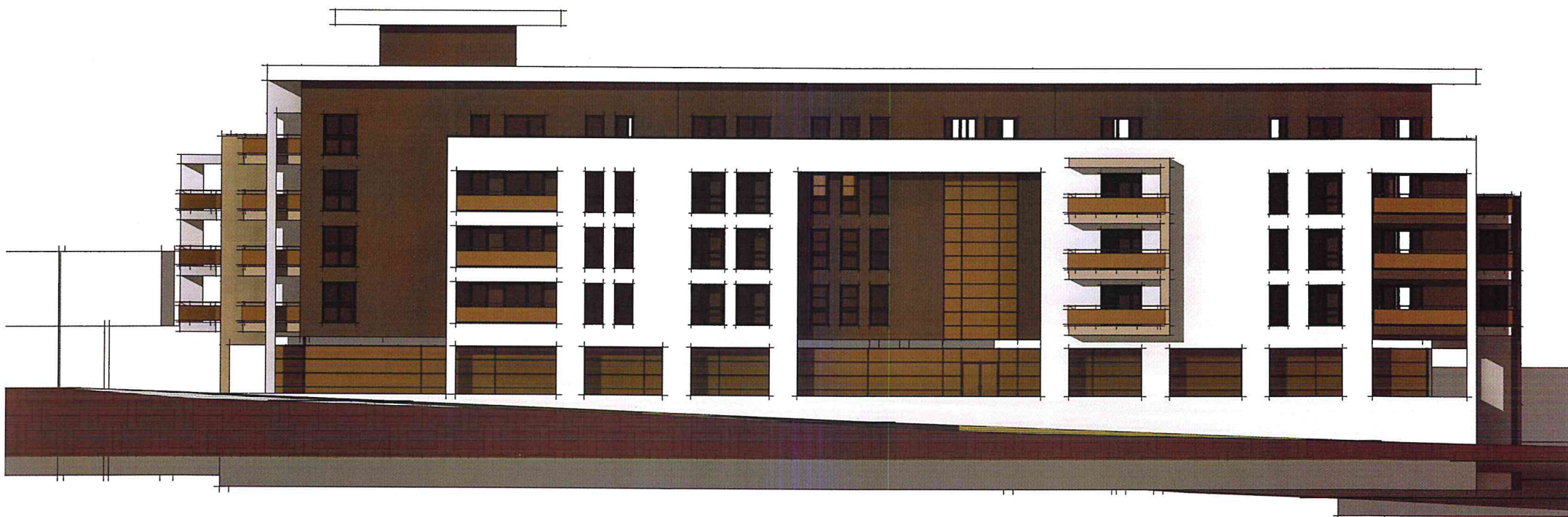
Realizacja budynku przyczyni się do bardziej efektywnego zagospodarowania działki, dzięki atrakcyjnej stylistyce wprowadzi nową, spójną jakość w strefie zróżnicowanej i nieco chaotycznej zabudowy. Nowy budynek utrzyma charakter dominanty lecz już nie tylko gabarytowej, ale również estetycznej.

Projektował:

mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA
PIOTR ANDRZEJEWSKI
28-130 SUCHEDNIÓW, UL. WARSZAWSKA 118B
tel./fax 41-344-49-59 NIP 693-143-74-59

[Signature]
mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski
uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
nr ewid. SW-2/2003



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: **ELEWACJA POŁUDNIOWA**

nr rys.: **rys.2** skala: **1 : 200** data: **10.2019r.**

ABRISS
ARCHITEKTURA
PRACOWNIA

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: **ELEWACJA PÓŁNOCNA**

nr rys.: **tys.3** skala: **1 : 200** data: **10.2019r.**

ABRISS
ARCHITEKTURA
PRACOWNIA

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski



1 elewacja wschodnia
1 : 200

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: ELEWACJA WSCHODNIA

nr rys.: rys.4 skala: 1 : 200 data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA



1 elewacja zachodnia
1 : 200

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: ELEWACJA ZACHODNIA

nr rys.: rys.5 skala: 1 : 200 data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA



1 Widok 3D 1

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

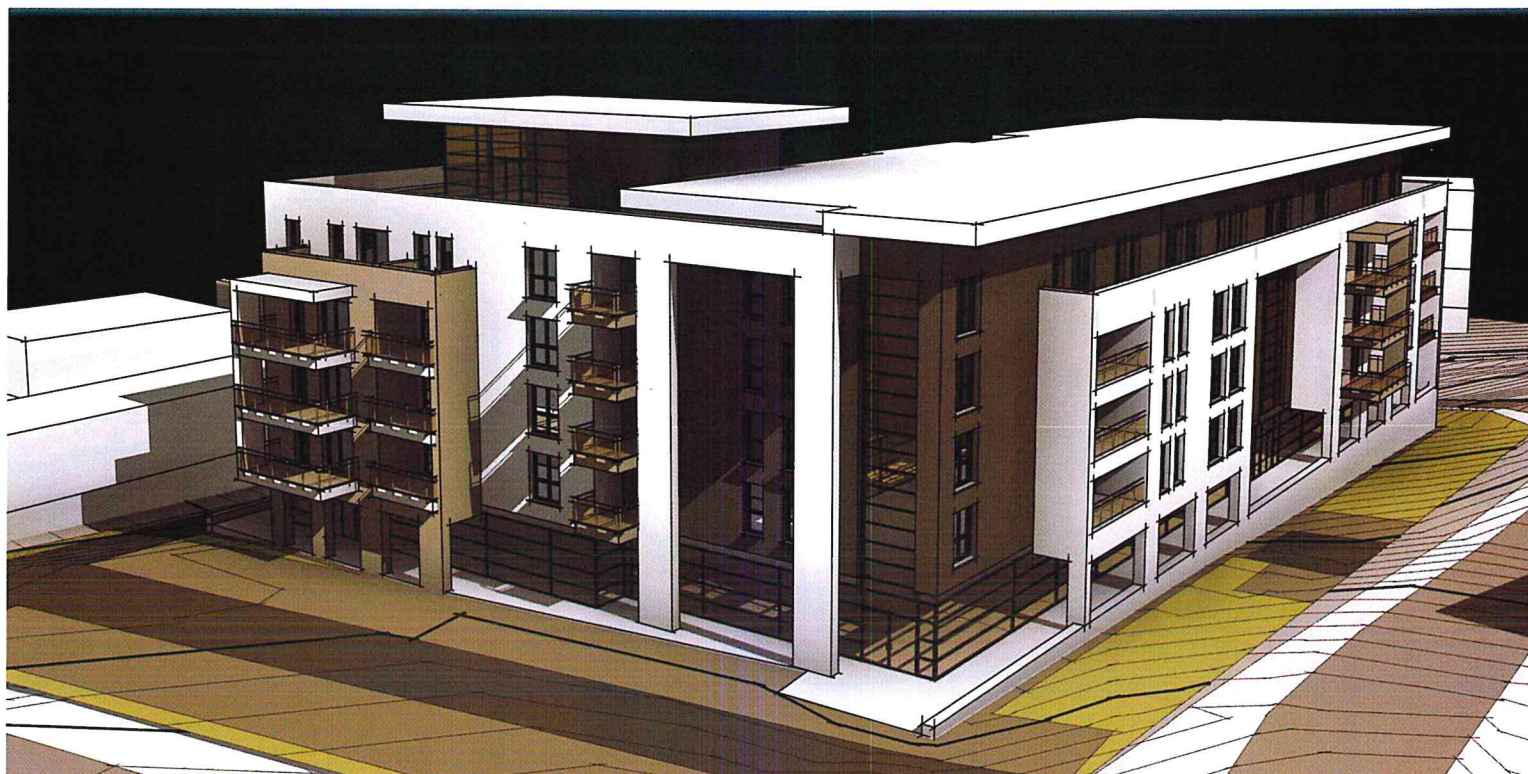
rysunek: WIDOK 1

nr rys.: rys.6 skala:

data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA



1

Widok 3D 1a

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: WIDOK 1 z lotu ptaka

nr rys.: rys.7

data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA



1

Widok 3D 2

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: WIDOK 2

nr rys.: rys.8

skala:

data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA



1

Widok 3D 2a

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: WIDOK 2 z lotu ptaka

nr rys.: rys.9 skala:

data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA



1 Widok 3D 3

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: WIDOK 3

nr rys.: rys.10 skala:

data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA



1 Widok 3D 3a

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

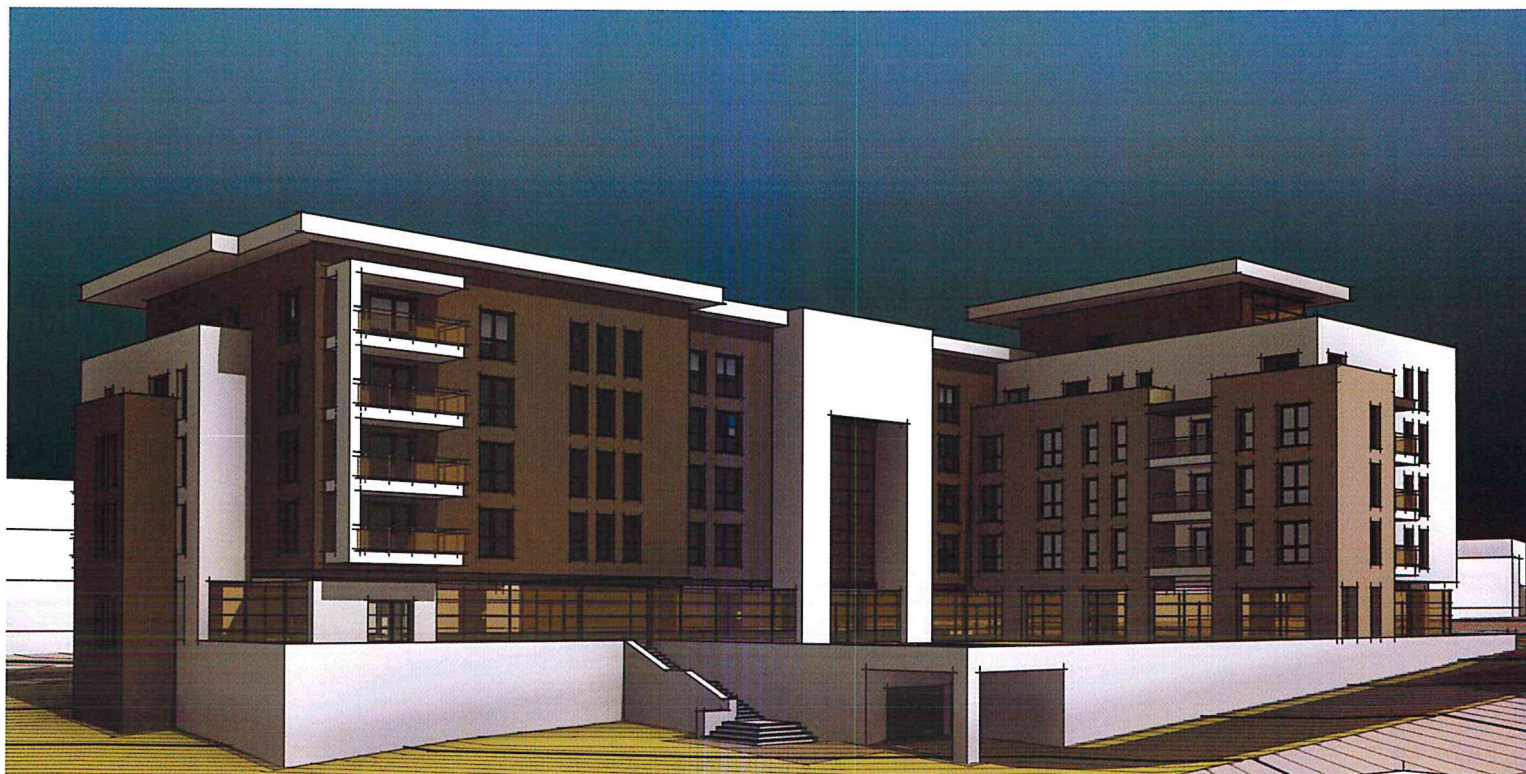
rysunek: WIDOK 3 z lotu ptaka

nr rys.: rys.11 skala:

data: 10.2019r.

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski



1 Widok 3D 4

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAZEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

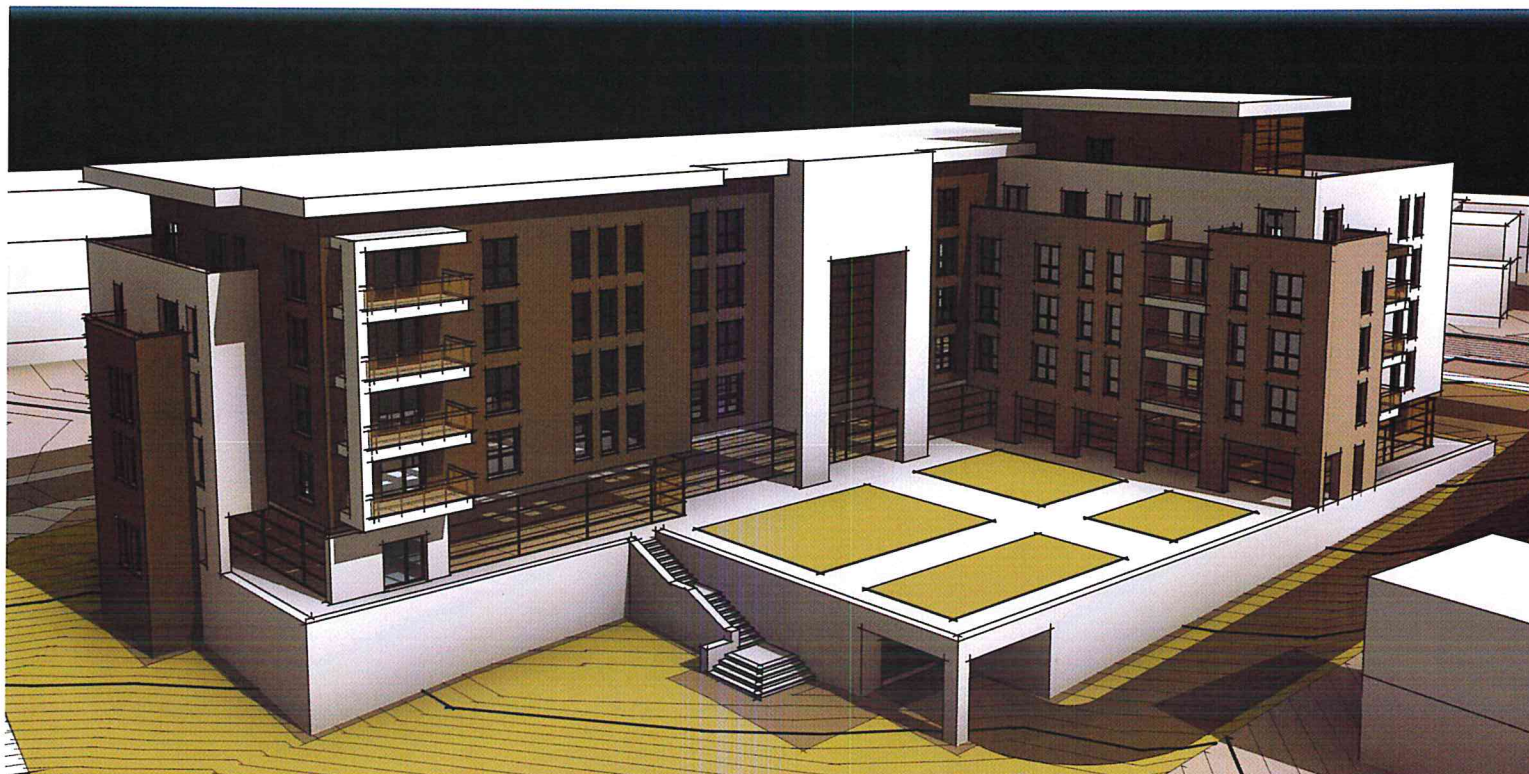
rysunek: **WIDOK 4**

nr rys.: **rys.12** skala:

data: **10.2019r.**

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA



1 Widok 3D 4a

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

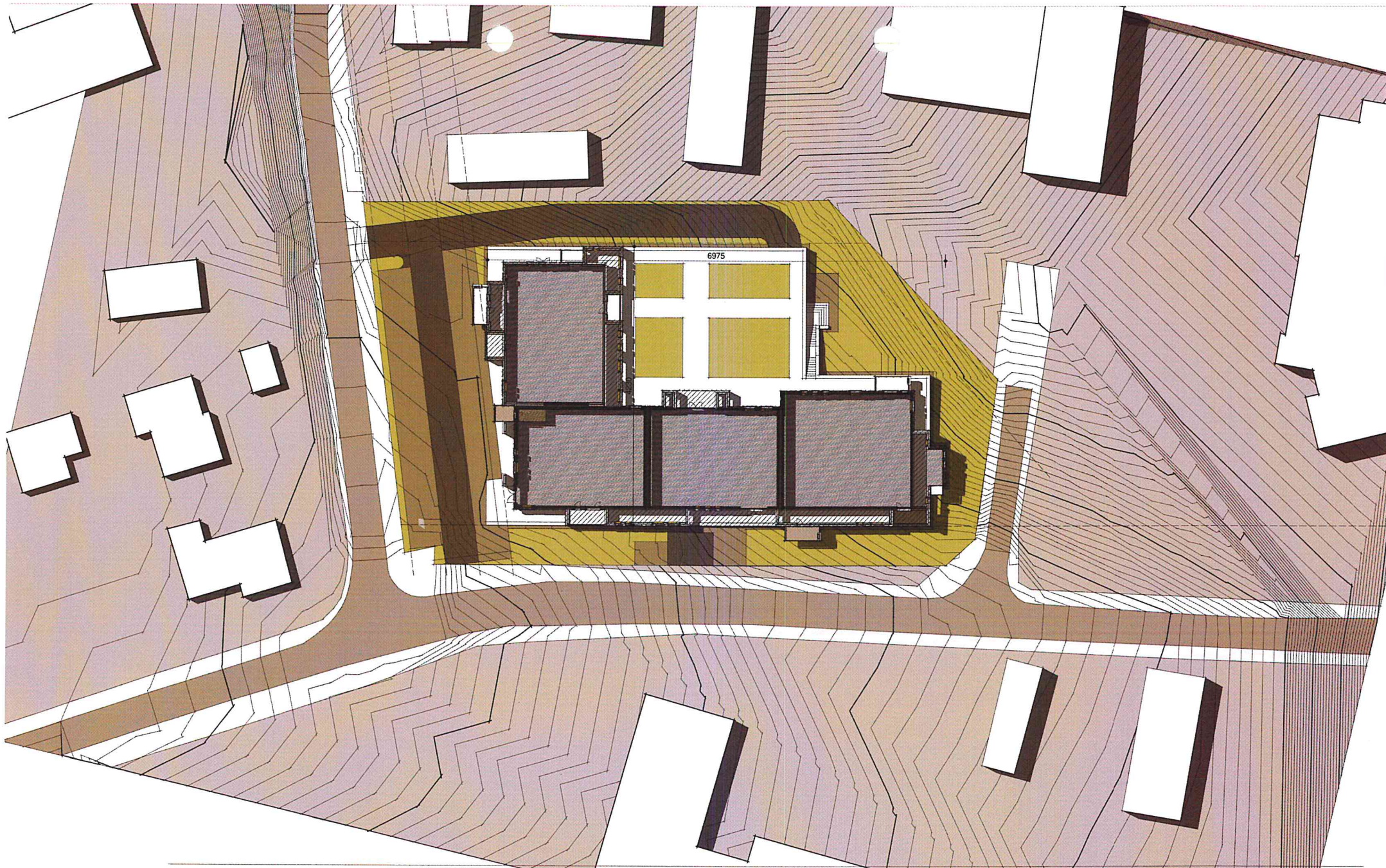
rysunek: WIDOK 4 z lotu ptaka

nr rys.: rys.13 skala:

data: 10.2019r.

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski



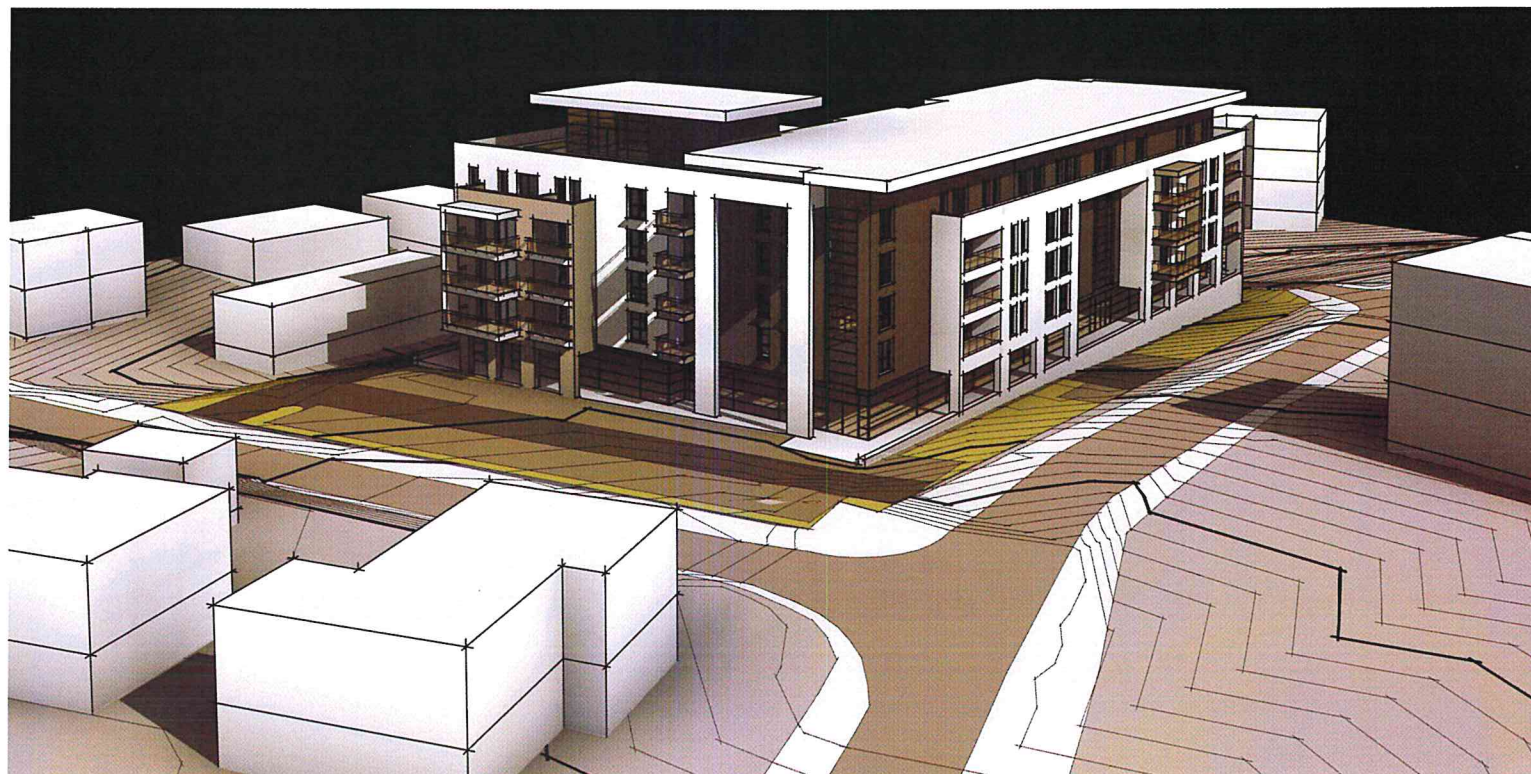
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: SZKIC SYTUACYJNY - powiązania przestrzenne

nr rys.: rys.14 skala: 1 : 500 data: 10.2019r.

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski



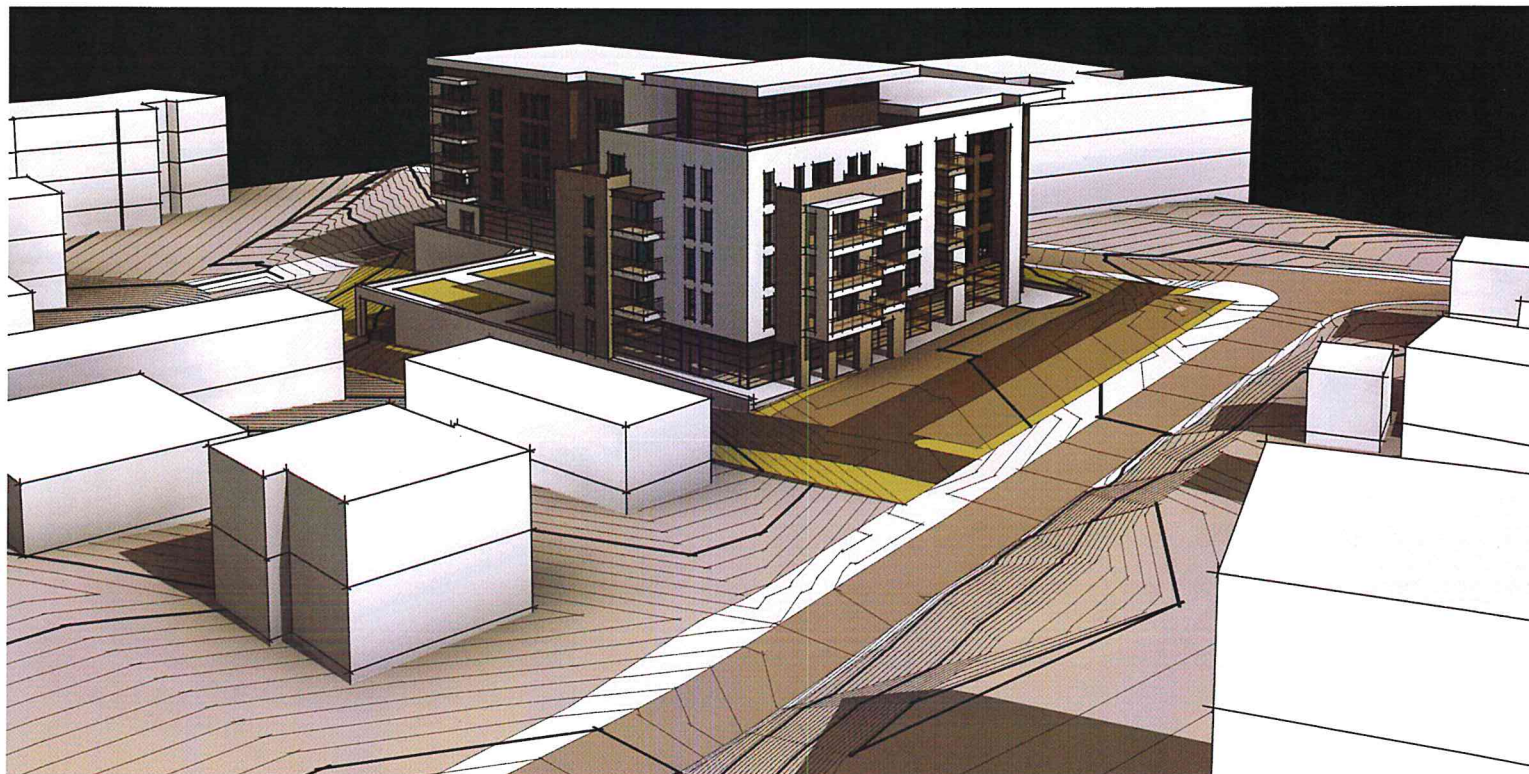
1 Widok 3D 1b

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: WIDOK 1 - powiązania przestrzenne
nr rys.: rys.15 skala: data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA



1

Widok 3D 2b

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

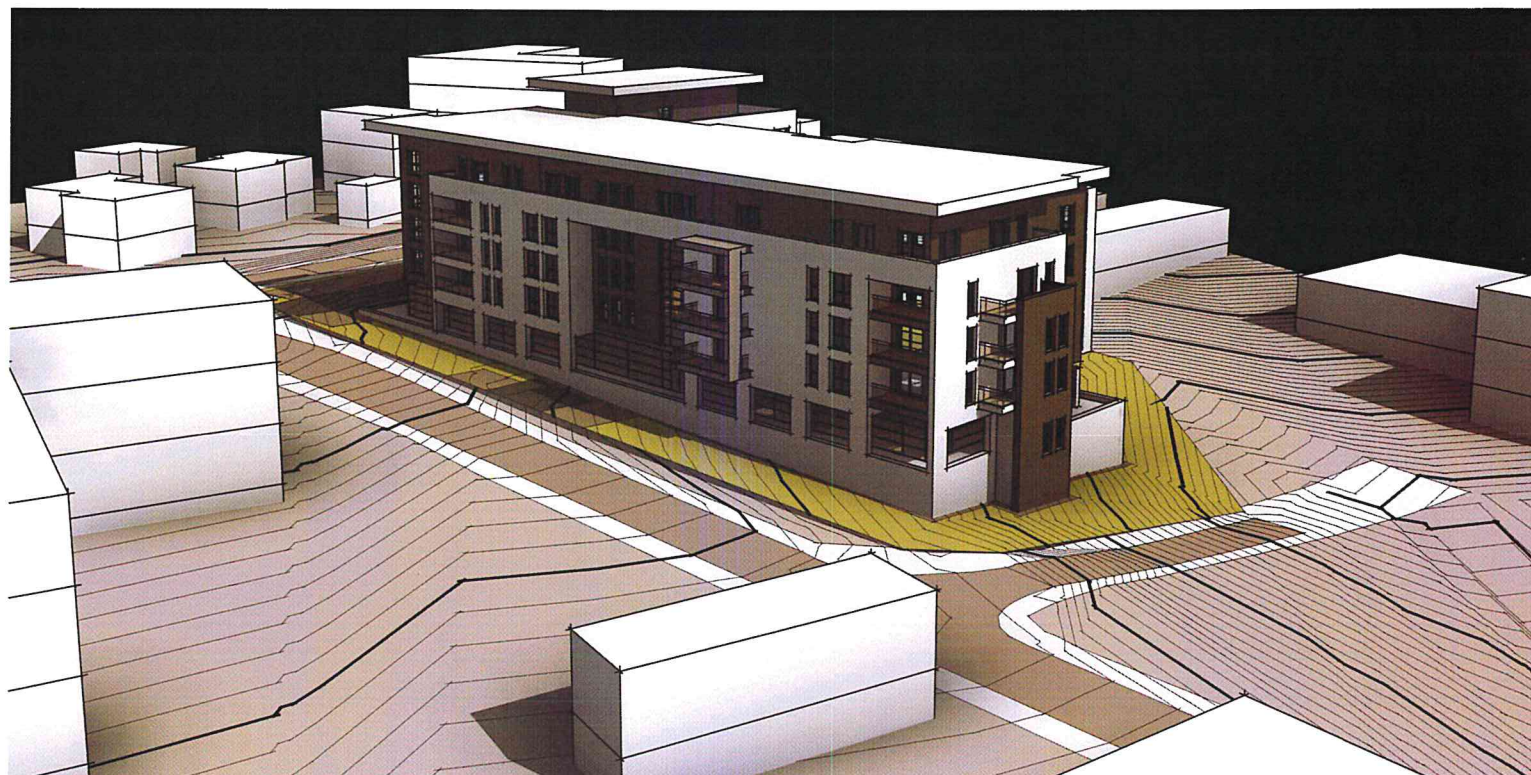
rysunek: WIDOK 2 - powiązania przestrzenne

nr rys.: rys.16 skala:

data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
ARCHITEKTURA
PRACOWNIA



1

Widok 3D 3b

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

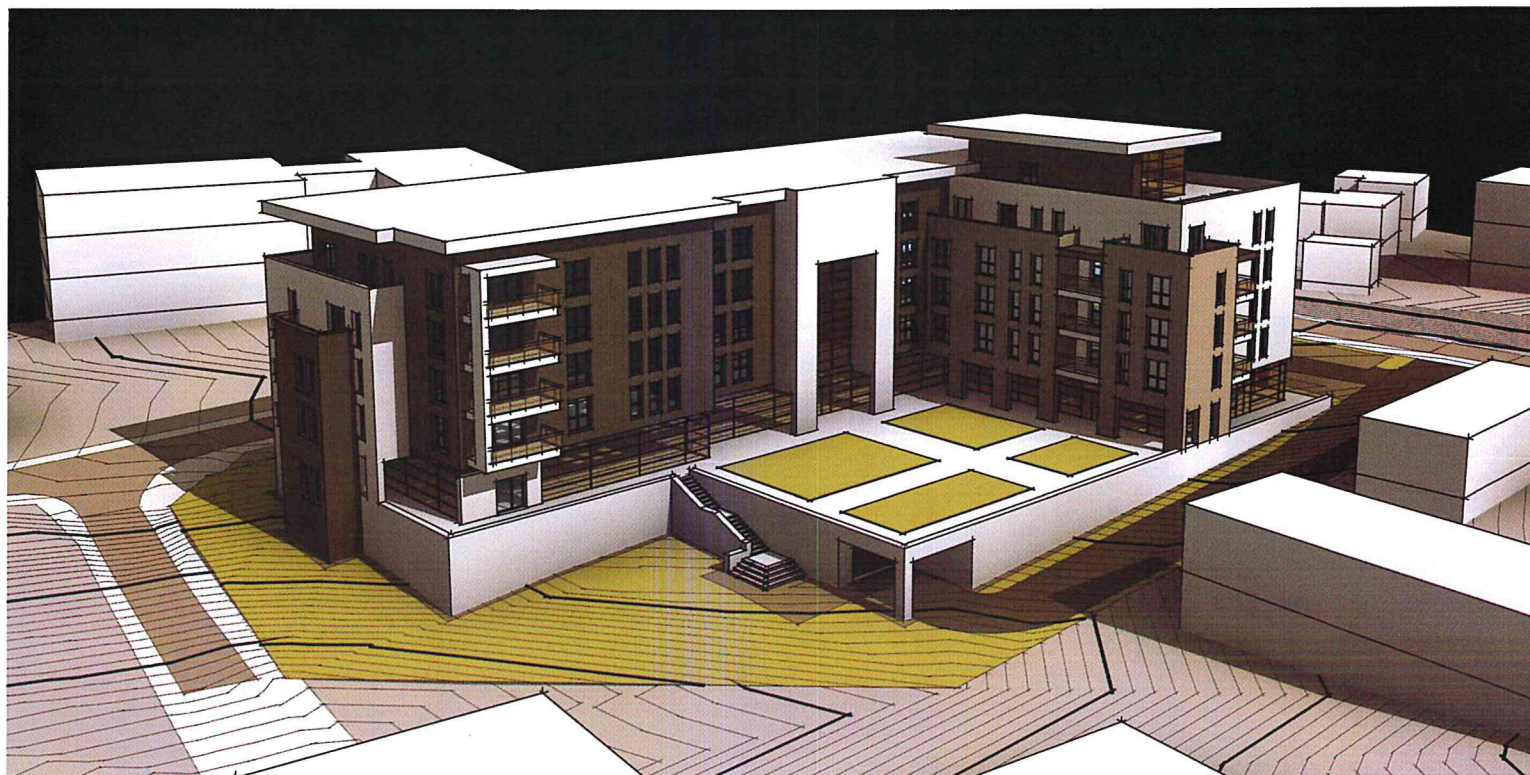
rysunek: WIDOK 3 - powiązania przestrzenne

nr rys.: rys.17 skala:

data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA



1

Widok 3D 4b

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAŻEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: WIDOK 4 - powiązania przestrzenne

nr rys.: rys.18 skala:

data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE, Z GARAZEM PODZIEMNYM, WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. GEOD.787/8 PRZY ULICY OKRZEI W SANDOMIERZU (kategoria XIII i XVII)

rysunek: STANDARDY LOKALIZACJI - ODLEGŁOŚCI

nr rys.: rys.19 skala: 1 : 25 data: 10.2019r.

opracował: mgr inż. arch. Piotr Andrzejewski

ABRISS
PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNA

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 2020 r.

Wykaz opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przekazanych przez organy zgodnie z art 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych:

1. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

Organ nie wnosi zastrzeżeń do wniosku.

2. Starosta Sandomierski

Organ nie wnosi zastrzeżeń do wniosku

3. Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Kielcach

Pismo znak: WZ.5560.12.2.2019 z dnia 12.12.2019. Opinia pozytywna przy uwzględnieniu wymogów w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej.

4. Świętokrzyski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

Pismo znak: NZ.9022.10.21.2019. Świętokrzyski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny uznaje, że realizacja przedmiotowej inwestycji w zaproponowanej lokalizacji może wiązać się z brakiem zapewnienia należytych warunków sanitarno-higienicznych mieszkańcom planowanej inwestycji.

5. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Kielcach

Pismo znak: WszW-Kielce-WO.0731.126.2019. Organ nie wnosi zastrzeżeń do wniosku.

6. Karpacki Oddział Straży Granicznej, Placówka Straży Granicznej w Kielcach.

Organ nie wniósł zastrzeżeń do wniosku.

7. Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wydział Zamiejscowy w Radomiu Delegatury ABW w Kielcach. Organ nie wniósł zastrzeżeń do wniosku.

8. Komenda Powiatowa Policji w Sandomierzu

Organ nie wniósł zastrzeżeń do wniosku

9. Urząd Marszałkowski Województwa Świętokrzyskiego.

Organ nie wniósł zastrzeżeń do wniosku.

10. Świętokrzyski Urząd Wojewódzki. Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego

Organ nie wniósł zastrzeżeń do wniosku.

Wykaz uzgodnień do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dokonanych przez organy zgodnie z art 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych:

1. Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator zabytków. Delegatura w Sandomierzu.

Postanowienie znak: DS.N.UR.5151.35.2.2019 z dnia 26.11.2019 r. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie zespołu urbanistyczno-architektonicznego i krajobrazowego Sandomierza, wpisanego do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego pod nr A.719, który ma bardzo duże wartości zabytkowe - urbanistyczne, historyczno - architektoniczne, krajobrazowe i archeologiczne. Lokalizacja inwestycji nie wpłynie negatywnie na walory zespołu urbanistyczno-architektonicznego i krajobrazowego Sandomierza.

2. Gmina Sandomierz - Wydział Techniczno-Inwestycyjny. Uzgodniono w oparciu o art 7 ust. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

3. Gmina Sandomierz - Wydział Nadzoru Komunalnego. Uzgodniono w oparciu o art 7 ust. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestor który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W dniu 23.10.2019 r. do Rady Miasta Sandomierza za pośrednictwem Burmistrza Miasta Sandomierza wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, z garażem podziemnym, wraz z urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. geod. 787/8 przy ul. Okrzei w Sandomierzu”, zmodyfikowany przez inwestora w dniu 19.11.2018 r. Zgodnie z procedurą określoną w specustawie Burmistrz Miasta Sandomierza upublicznił wniosek na stronie Biuletynu Informacji Publicznej gminy oraz uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Przedmiotowy teren oznaczony w planie miejscowym symbolem U3 to działka 787/8 o kształcie zbliżonym do prostokąta ze ściętym narożnikiem. Wzdłuż południowej granicy działki uwzględniono odcięcie wąskiego fragmentu terenu na potrzeby poszerzenia pasa drogowego ulicy Okrzei. Teren znacząco opada w kierunku wschodnim. Działka obecnie jest zabudowana, znajduje się tam sześciokondygnacyjny budynek internatu ze stołówką – nieużytkowany od lat i nieodpowiadający dzisiejszym standardom funkcjonalnym i przepisowym. Do budynku prowadzą utwardzone ciągi piesze i pieszojezdne. Pozostałą część terenu porastają trawa, drzewa i krzewy. Teren jest ogrodzony, posiada dostęp do sieci dróg publicznych oraz możliwość podłączenia do mediów. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu przechodzą sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowe, gazowe, elektryczne i kanalizacji deszczowej. Przewiduje się wyburzenie istniejącej na działce zabudowy, jak również wycinkę drzew we frontowej części działki i realizację podpiwniczonego budynku wielorodzinnego z udziałem usług i podziemnym garażem. Do obiektu prowadzić będą ciągi komunikacji pieszej i kołowej (z możliwością ruchu pieszego). Przewiduje się też realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsca dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne. Ponad 25% powierzchni działki przeznaczono na tereny zielone. Przewiduje się realizację na działce jednego obiektu o funkcji podstawowej. Jego gabaryty, charakter oraz prosta, geometryczna bryła tworzyć będą spójność kompozycyjną i nawiązanie do obecnej zabudowy na działce inwestora, do budynków na działkach sąsiednich, a także będą współgrać z ukształtowaniem terenu. Projektowany budynek o pięciu kondygnacjach nadziemnych stanowić będzie gabarytową kontynuację przewidzianego do rozbiórki sześciokondygnacyjnego internatu. Budynki na działkach sąsiednich są niższe, po drugiej stronie ulicy Okrzei znajduje się szkoła o trzech kondygnacjach nadziemnych, niższe przedszkole, a nieco na wschód od obiektu zlokalizowany jest czterokondygnacyjny hotel. Przy ulicy energetycznej grupę najwyższych obiektów stanowią trzy i czterokondygnacyjne budynki ZSG i bursy, które dodatkowo zlokalizowane są na znacznym wzniesieniu. Pozostałe obiekty to zabudowa jedno i dwukondygnacyjna o charakterze biurowym, magazynowym i mieszkalnym.

Okoliczna zabudowa nie zachowuje jednolitego charakteru. Zwraca uwagę różnorodność gabarytowa, ale też stylistyczna i jakościowa. Znajdują się tu proste budynki szkolne z płaskimi dachami, ale też obiekty o stromych, skomplikowanych geometrycznie dachach i bogatej formie.

Z uwagi na tę różnorodność postawiono na płaskie dachy jako rozwiązanie bardziej neutralne, a jednocześnie silniej zakorzenione w nowoczesnej zabudowie miejskiej. Zdecydowano, iż bryła i architektura projektowanego obiektu powinny wyróżniać się stylistycznie przy zachowaniu prostej lecz eleganckiej formy, podnosząc jednocześnie wizualny odbiór całej, otaczającej przestrzeni. Projektowany obiekt wkomponowano przestrzennie w istniejące otoczenie zarówno w obrębie samej działki stanowiącej przedmiot inwestycji czy jej bezpośredniego sąsiedztwa, ale też szerszym kontekście urbanistycznym. Budynek w zaproponowanej formie stanowić będzie znaczący akcent w strefie skrzyżowania ulic Okrzei i Energetycznej.

Plan budynku ukształtowano podkreślając kierunki ciągów komunikacyjnych ze szczególnym akcentem

ulicy Okrzei, zapewniając odczucie większej przestrzeni w strefie skrzyżowania. Forma obiektu podąża również za ukształtowaniem terenu, bryła wpisuje się w istniejące spadki i pochyłości na terenie inwestycji. Realizacja budynku przyczyni się do bardziej efektywnego zagospodarowania działki, dzięki atrakcyjnej stylistyce wprowadzi nową, spójną jakość w strefie zróżnicowanej i nieco chaotycznej zabudowy. Nowy budynek utrzyma charakter dominanty lecz już nie tylko gabarytowej, ale również estetycznej.

Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Okrzei” na obszarze miasta Sandomierza zatwierdzony uchwałą Nr LII/404/2002 Rady Miasta Sandomierza z dnia 19 września 2002r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Woj. Świętokrzyskiego Nr 175, poz. 2185 z dnia 10 grudnia 2002r.

Zgodnie z art 5 ust 3 inwestycje mieszkaniowa lub inwestycje towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Sandomierza teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach obszaru zabudowy usług publicznych i komercyjnych, częściowo zabudowy mieszkalnej o kierunku zagospodarowania: uzupełnienie zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców, poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, możliwa zmiana funkcji.

W złożonym wniosku inwestor wskazuje, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z obowiązującym na terenie gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku przyjęcia uchwały nastąpi zmiana możliwości zagospodarowania działki 787/8, na której planowana jest inwestycja mieszkaniowa. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren w/w działki przeznaczony jest pod usługi ogólnomiejskie dla których podstawową funkcję stanowią usługi handlu, gastronomii, administracji, kultury i rzemiosła nieuciążliwego, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w proporcjach nie przekraczających 20% powierzchni całkowitej inwestycji (lub istniejącej zabudowy). Wysokość budynków nie może przekraczać trzech kondygnacji. Po przyjęciu uchwały teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji zostanie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi od dopuszczalnej wysokości zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych.

Z art 7 ust 17 ustawy wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały wraz z uwagami wniesionymi do wniosku, uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej, a także opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko w przypadku gdy wniosek dotyczy terenu objętego planem. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Okrzei” został zatwierdzony uchwałą Nr LII/404/2002 Rady Miasta Sandomierza z dnia 19 września 2002r., według standardów wówczas obowiązujących, dlatego wymienione w ustawie dokumenty nie zostały dla tego planu opracowane.

Dokumenty stanowiące załącznik do uchwały:

1. Wykaz uwag zgłoszonych do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zamieszczonego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Sandomierza.
2. Wykaz uzyskanych opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przekazanych przez organy.
3. Wykaz dokonanych uzgodnień w związku z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.