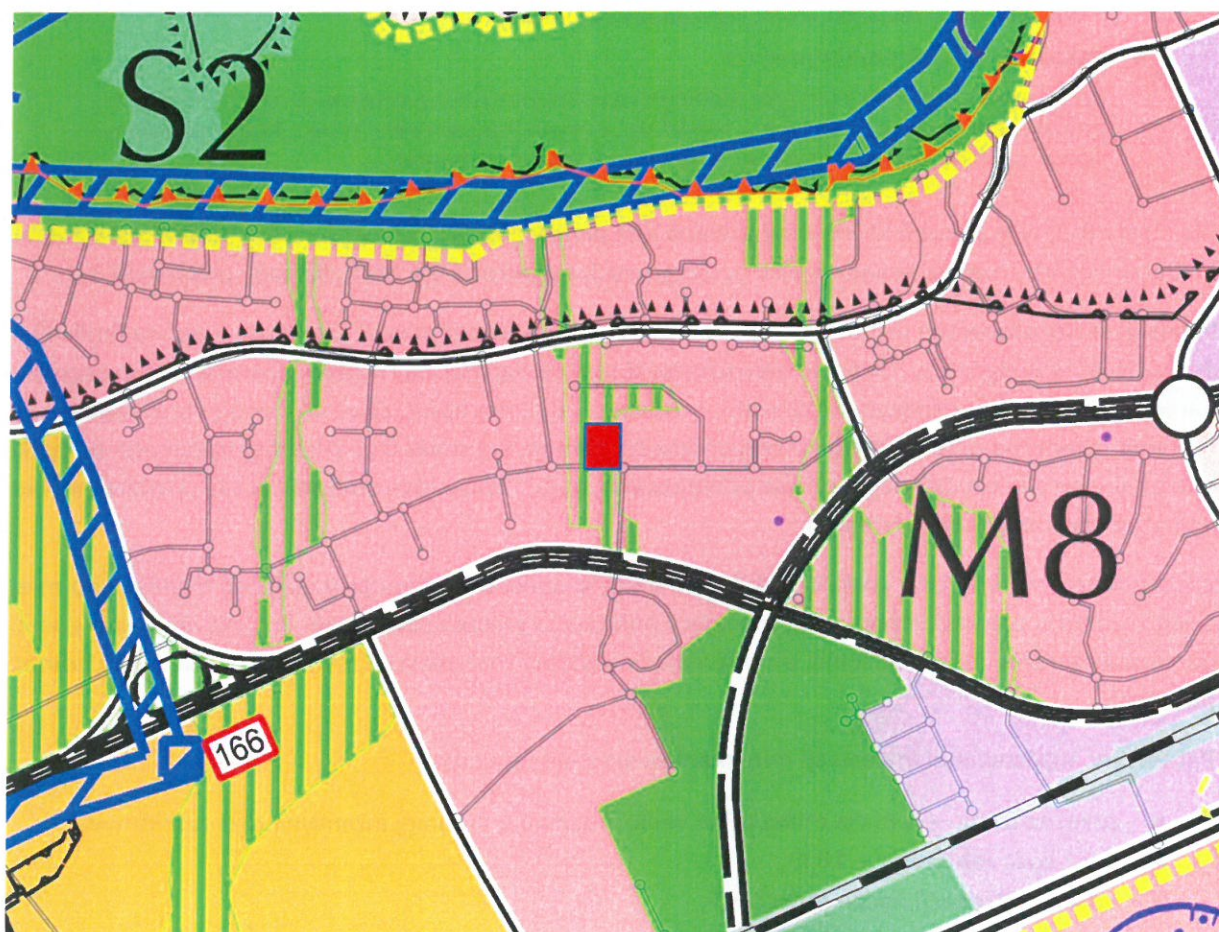


Bydgoszcz, 2019-08-28

HOME4 Spółka z o.o.
ul. Focha 12, 85-070 Bydgoszcz**OPINIA URBANISTYCZNA**

dotycząca oceny zgodności inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej na działce nr 2/6 obręb 338 położonej przy ul. Generała Augusta Emila Fieldorfa „Nila” w Bydgoszczy z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, przyjętym uchwałą nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r. działka nr 6/2 obręb 338 znajduje się w Strefie Mieszkaniowej M8, w obszarze mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym w granicach zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym, stanowiącej element miejskiego systemu przyrodniczego, który umożliwia także prowadzenie połączeń pieszych i rowerowych.



Rysunek studium -  - PRZEDMIOTOWA INWESTYCJA MIESZKANIOWA

Ustalenia w zakresie projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w granicach strefy M8 są następujące:

3. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

■ intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - do 4 kondygnacji - min. 0,5 - maks. 0,9,
 - od 4 do 9 kondygnacji - min. 0,7 - maks. 1,4,
 - powyżej 9 kondygnacji - min. 1,1 - maks. 2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 0,2 - maks. 0,6;

■ maksymalna powierzchnia zabudowy działki / terenu:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - do 4 kondygnacji - 40%,
 - od 4 do 9 kondygnacji - 35%,
 - powyżej 9 kondygnacji - 30%,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 40%,

■ minimalna powierzchnia niezabudowana działki / terenu:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - do 4 kondygnacji - 40%,
 - od 4 do 9 kondygnacji - 45%,
 - powyżej 9 kondygnacji - 50%;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 45%;

■ wskaźniki miejsc parkingowych

przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta określoną w ustaleniach dotyczących polityki parkingowej zawartych w rozdziale „System transportowy” punkt „Polityka parkingowa” cz. II niniejszego Studium, w oparciu o tabelę i schemat.

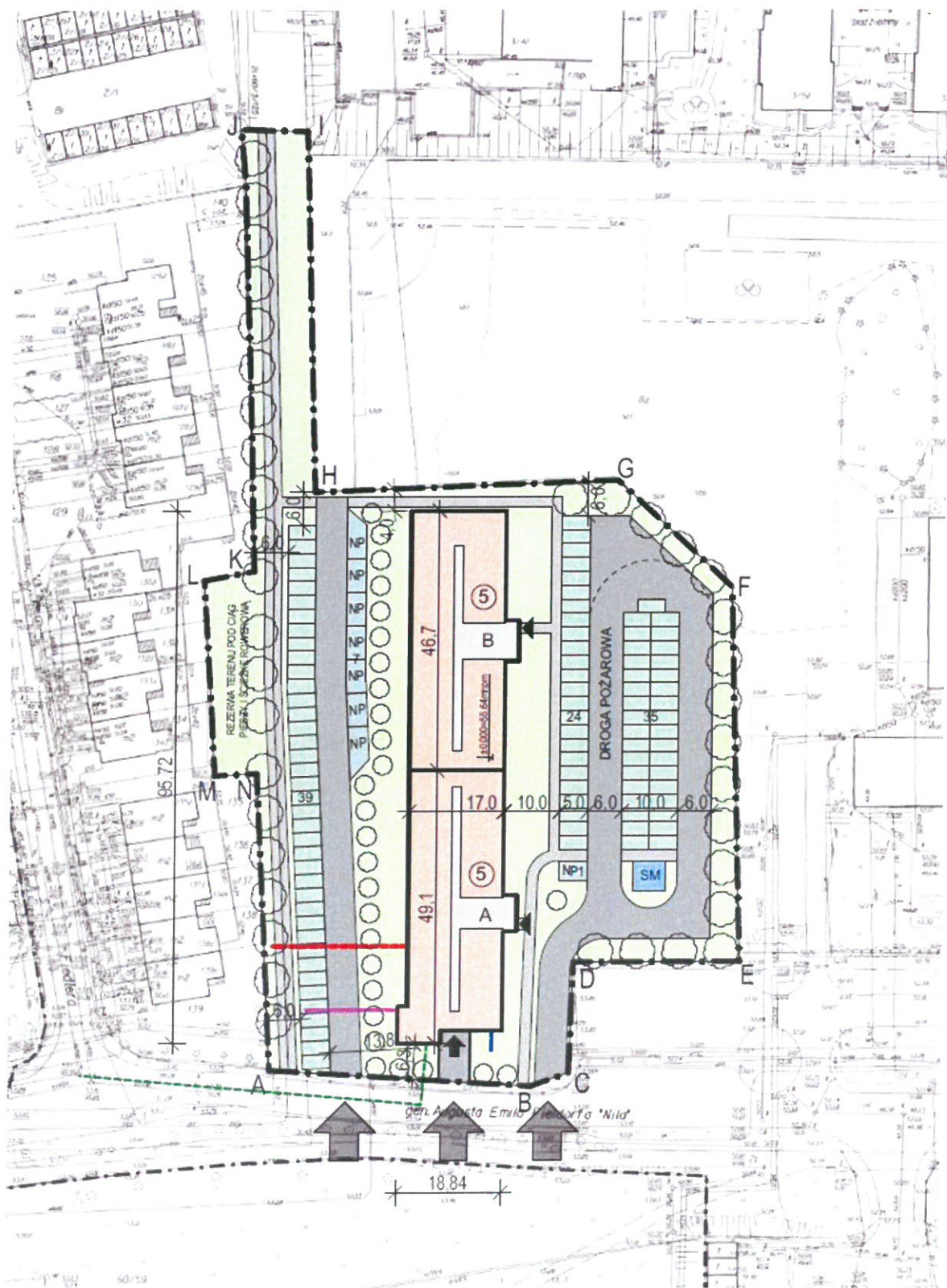
Dla strefy B-2, w granicach której usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość studium ustala minimalny wskaźnik prognozowania miejsc parkingowych o wartości 0,8 oraz zalecany o wartości 1,2.

Inwestycja zlokalizowana jest działce nr 2/6 obręb 338 położonej przy ul. Generała Augusta Emila Fiedorfa „Nila” w Bydgoszczy. Obecnie nieruchomość jest nieogrodzona i niezabudowana. Teren zagospodarowany jest dziko rosnącymi drzewami, krzewami i zielenią niską. Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu na przedmiotowej nieruchomości planuje się realizację 5-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, miejsc postojowych, dojść i dojazdów, śmietnika oraz powierzchni biologicznie czynnej (terenów zieleni).

Zagospodarowanie terenu zostało zaprojektowane w sposób utrzymujący ciągłość istniejącego miejskiego systemu przyrodniczego i zapewniający połączenia piesze i rowerowe. Projekt zakłada zagospodarowanie terenu bez ogrodzenia, umożliwiając publiczny ruch pieszy i rowerowy w kierunku północ-południe.

Parametry analizowanej inwestycji mieszkaniowej są następujące:

- przeznaczenie – funkcja mieszkalna wielorodzinna o średniej intensywności zabudowy,
- wysokość zabudowy – 18 m,
- ilość kondygnacji nadziemnych – 5,
- intensywność zabudowy – 1,01,
- udział powierzchni zabudowy – 17,80%,
- udział powierzchni niezabudowanej (powierzchni biologicznie czynnej) – 47,67%,
- liczba miejsc postojowych w przeliczeniu na 1 mieszkanie – 1,20.



Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy wskazują, że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa jest zgodna ustaleniami z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy.

Grzegorz Rosa

mgr inż. arch. Grzegorz Rosa

Grzegorz Rosa
 Uprawnienia budowlane do projektowania
 bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
 Nr ewid. BK.IIF.7342/49/93
 Członek Izby Architektów KP-0206

PREZES ZARZĄDU

Paweł Piszczalkowski
 Paweł Piszczalkowski