



pracownia projektowa
PROJEKT PLUS[⊕]

mgr inż. arch. Dariusz Jackowski 19-301 Ełk ul. Kolejowa 14/1 tel. 601-222-524 NIP: 848-108-03-52 REGON: 790188055

załącznik nr 1

KONCEPCJA
URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

adres inwestycji:

19-200 Grajewo
ul. Poła Jana Zyskowskiego
dz. ewidencyjne nr 2040/3 i 2040/4

Inwestor:

PHU MASTER ŁUKASZ STANISZEWSKI
19-300 Ełk ul. Krzemowa 7A

projektant:

architektura:

mgr inż. arch. Dariusz Jackowski
upraw. nr 4/WM OKK/2007

MGR INŻ. ARCH. DARIUSZ JACKOWSKI
nr osobisty na liście członków WMIA WM - 0183
uprawnienia budowlane w specjalności
architektonicznej do projektowania bez ograniczeń
nr 4/WM OKK/2007



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

WARMIŃSKO-MAZURSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

I.dz.263/ WMOKK//2007

Olsztyn, dnia 1 czerwca 2007r.

sygnatura akt: WMOKK/2/2007

DECYZJA nr 4/WM OKK/2007

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169, poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247).), oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682)

stwierdza się, że

Pan

magister inżynier architekt
(tytuł zawodowy)

Dariusz Jackowski
(imię lub imiona i nazwisko)

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

1. Przewodniczący Komisji: Piotr Kaniewski
2. Sekretarz Komisji: Magdalena Rafalska
3. Członek Komisji: Andrzej Góralski
4. Członek Komisji: Mariusz Szafarzyński



Otrzymują:

1. Dariusz Jackowski,
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
 - 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - 2) okręgowa rada Izby Architektów.
3. a.a.

10-117 Olsztyn, ul. 1-Maja 13, pok.306, tel. (0-89)521 34 30 do 32, e-mail : wm@iarp.pl, <http://www.wm.iarp.pl>
NIP : 739-32-79-898, REGON : 017466395-00067, Konto : PKO BP II O/Olsztyn, Nr 39 1020 3541 0000 5602 0011 4033



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warmińsko-Mazurska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Warmińsko-Mazurska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

magister inżynier architekt Dariusz Piotr Jackowski

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **4/WM OKK/2007**, jest wpisany na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **WM-0183**.

Członek czynny od: 27-06-2007 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 31-08-2023 r. Olsztyn.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Katarzyna Roszkowska, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

WM-0183-B5A2-8FCC-5756-2456

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

Opis do koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Adres inwestycji: 19-200 Grajewo ul. Pośła Jana Zyskowskiego,
dz. ewid. nr 2040/3 i 2040/4

1. Podstawa opracowania.

- umowa zawarta z Inwestorem;
- Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2021 poz. 1538)
- kopia mapy zasadniczej terenu inwestycji;
- wytyczne programowe Inwestora;
- aktualnie obowiązujące przepisy prawne i normatywy techniczne.

2. Przedmiot opracowania oraz cel jakiemu ma on służyć.

Przedmiotem opracowania jest sporządzenie koncepcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie działek ewidencyjnych nr 2040/3 i 2040/4, położonych w Grajewie ul. Pośła Jana Zyskowskiego.

Celem opracowania koncepcji jest określenie rozwiązań funkcjonalno-przestrzenny inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

Zakres koncepcji określono w oparciu o Ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2021 poz. 1538)

3. Charakterystyczne parametry określające przedmiot zamówienia

1) Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowany sposób zagospodarowania terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej.

W ramach koncepcji zaprojektowano lokalizację 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych w koncepcji zagospodarowania terenu literami „A” i „B”) wraz z halami garażowymi w kondygnacji podziemnej z przeznaczeniem na samochody osobowe mieszkańców.

Postulowana ilość lokali mieszkalnych w 2 budynkach mieścić się powinna w zakresie od 80 do 108. Suma powierzchni użytkowych mieszkań mieścić się będzie w zakresie od 4000m² do 5150m².

Przewidywany wskaźnik powierzchni zabudowy liczony dla budynków mieszkalnych wraz halami garażowymi w kondygnacji podziemnej = do 60% powierzchni terenu objętego koncepcją.

Przewidywany intensywności zabudowy = do 1,8 (liczony w stosunku do powierzchni terenu objętego koncepcją).

Udział powierzchni biologicznie czynnej = minimum 25% powierzchni terenu inwestycji.

Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych wyniesie 1,5 miejsca parkingowego / lokal mieszkalny. Liczba miejsc parkingowych mieścić się będzie w zakresie od 120 do 162. Miejsca parkingowe zlokalizowane będą w podziemnej hali garażowej i na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Minimalna ilość miejsc parkingowych zlokalizowanych w halach garażowych wynosić będzie 80 miejsc. Pozostałe miejsca parkingowe zlokalizowane zostaną na terenie działek objętych wnioskiem.

Planowany budynek mieszkalny wielorodzinny zrealizowany będzie bez funkcji usługowej.

Nieprzekraczalną linię zabudowy określono w koncepcji w odległości 12m od granicy działki pasa drogowego ul. Pośła Jana Zyskowskiego.

Jako nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynku.

Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:

- takich elementów budynku jak balkon, loggia, taras, wykusz – wysuniętych po za ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m;
- wiatrołapów;
- elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia;
- wystającej ponad teren hali garażowej w kondygnacji podziemnej;
- stacji transformatorowych i innych budowli z zakresu infrastruktury technicznej;
- obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych.

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej wynosi 0,8051 ha (zgodnie z zapisami w księgach wieczystych Sądu Rejonowego w Grajewie nr LM1G/00043941/6 i LM1G/00035584/6 - suma powierzchni działek 2040/3 i 2040/4)

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo.

W załączniku nr 5 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Grajewo Uchwała nr XXI/140/12 Rady Miasta Grajewo z dnia 25 kwietnia 2012 r, w paragrafie 25 istnieje zapis:

Kierunki polityki przestrzennej w strefie miejskiej – II

„Strefa miejska obejmuje bezpośrednio otoczenie centrum od strony południowo-wschodniej strefa IIA, od strony południowo-zachodniej strefa IIB, a od strony północnej strefa IIC dostępne pieszo od rynku w czasie 30 minut.”

strefa miejska – II A

„Obszar położony w południowo – wschodniej części miasta - pomiędzy ulicami 9 Pułku Strzelców Konnych, Ekologiczna, Topolowa, linia kolejowa.”

Strefa miejska obejmuje bezpośrednio otoczenie centrum od strony południowo-wschodniej strefa IIA, zespół 1.3 dla którego ustala się:

- kierunki polityki przestrzennej:

„kontynuacja realizacji osiedla „Południe II” - realizacja zabudowy o średniej intensywności na terenie zespołu 1.3”.

2) Układu urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.

Dla obszaru planowanej inwestycji mieszkaniowej, w zakresie działek ewidencyjnych nr 2040/3 i 2040/4 nie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty koncepcją jest terenem niezabudowanym, obecnie nierolniczym. Brak użytkowania terenu spowodował porolniczy odłóg z dziko porastającą roślinnością niską i wysoką (drzewa tzw. samosiejki).

Działki posiadają dostęp do drogi publicznej od strony ul. Pośła Jana Zyskowskiego.

Planowana zmiana w przeznaczeniu terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej.

Planowany sposób zagospodarowania terenu – budowa 2 wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi halami garażowymi na samochody osobowe, budowa utwardzonych dojazdów, parkingów, dojeżdżających pieszych, elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej.

Zmiany w dotychczasowym uzbrojeniu terenu: realizacja przyłączy zgodnie z warunkami technicznymi zarządców sieci.

Realizację budynków przewiduje się w technologii tradycyjnej mieszanej, murowanej z elementami żelbetowymi wylewanymi na budowie oraz z wykorzystaniem elementów prefabrykowanych żelbetowych. Przewiduje się tradycyjne bezpośrednie posadowienie budynków na żelbetowych ławach i stopach fundamentowych. Budynki w części nadziemnej zakwalifikowano jako ZLIV kategorii zagrożenia ludzi oraz o wysokości w grupie średniowysokiej. Budynki zlokalizowano równolegle do południowej granicy działek

W otoczeniu budynków zaprojektowano utwardzone dojścia i dojazdy z miejscami parkingowymi na samochody osobowe.

Budynki posiadają prostą bryłę, zaakcentowaną pionowymi wnękami oraz balkonami w szczytach budynków i w elewacjach od strony południowej. W elewacjach budynków od strony północnej widoczne są duże przeszklenia klatek schodowych. Dostęp do klatek schodowych przewidziano od strony północnej.

Każdy budynek funkcjonalnie podzielony będzie na 3 główne strefy użytkowe:

- strefa mieszkalna – kondygnacje nadziemne budynku;
- strefa gospodarcza – komórki gospodarcze w kondygnacji podziemnej;
- strefa obsługi parkingowej – hala garażowa na samochody osobowe.

Elewacje budynków wykończone będą tynkami cienkowarstwowymi.

Planowane budynki nie będą źródłem emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.

Planowana wysokość każdego budynku wynosi do 6 kondygnacji nadziemnych włącznie i jednej kondygnacji podziemnej (wys. do 21m).

Szerokość każdego z budynków licząc w części nadziemnej wyniesie do 16,0m.

Długość każdego z budynków licząc w części nadziemnej wyniesie do 60,0m.

Przewiduje się kolorystykę budynków jasną, dominującą w odcieniach bieli, z elementami szarości.

W ramach zagospodarowania terenu przewiduje się budowę utwardzonych dojść pieszych i dojazdów wraz z parkingami na samochody osobowe, w tym przewidzianych dla osób z niepełną sprawnością ruchową poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz wykonanie placu zabaw dla dzieci.

Zjazdy do hal garażowych lokalizuje się w części wschodniej i zachodniej terenu inwestycji.

Ochrona budynków w zakresie wymaganej drogi pożarowej (w przypadku budynku średniowysokiego ZLIV) zorganizowana będzie z ul. Pośla Jana Zyskowskiego przez drogę wewnętrzną, która będzie przebiegać wzdłuż dłuższego boku każdego budynku, na całej jego długości w odległości od ścian od 5 do 15m.

Planowana maksymalna ilość lokali mieszkalnych w 2 budynkach nie przekroczy 108. Maksymalna suma powierzchni użytkowych mieszkań nie przekroczy 5150m². Zgodnie z wyznacznikiem 28m² powierzchni użytkowej mieszkań przypadających na osobę zamieszkującą w budynku, planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi nie więcej jak 184 osób. Planowana liczba dzieci w wieku szkolnym wynosi 13 (stanowi to nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej).

Do czasowego gromadzenia odpadów stałych przewiduje się budowę 2 wiat śmietnikowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w odległości nie większej niż 80m od najdalszego wejścia do budynku.

Przewiduje się, że mieszkańcy budynku generować będą odpady komunalne w ilości około 1 100kg / tydzień.

3) Przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane budynki podłączone będą do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci ciepłej i sieci elektroenergetycznej.

Wzdłuż północnej granicy terenu inwestycji przebiega napowietrzna linia średniego napięcia przewidziana do przeniesienia i skablowania.

Przy zachodniej granicy działki nr 2040/3 zlokalizowane jest energetyczne złącze kablowe oraz wieżowa stacja TRAF0. W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem zlokalizowana jest podziemna infrastruktura techniczna pozwalająca na wykonanie niezbędnych przyłączy do planowanych budynków. W pasie drogowym ul. Pośła Jana Zyskowskiego zlokalizowana jest sieć kanalizacji deszczowej kdD 300 i energetyczne linie kablowe.

W pasie drogowym ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych zlokalizowana jest sieć wodociągowa wo100, sieć kanalizacji deszczowej kd315, kd350, kanalizacji sanitarnej ks250, energetyczne i teletechniczne linie kablowe.

W pasie drogowym ul. Ekologicznej zlokalizowana jest sieć wodociągowa, sieć gazowa gs160, sieć kanalizacji deszczowej kd400, kanalizacji sanitarnej ks600, energetyczne i teletechniczne linie kablowe.

Dodatkowo w niewielkiej odległości od terenu inwestycji (około 150m) znajduje się sieć ciepłownicza (okolice skrzyżowania ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych i ul. Pilota Kazimierza Sztramko).

Przyłącza do planowanych budynków zostaną zrealizowane zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej i elektroenergetycznej.

4) Określenie etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Realizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej może być etapowana.

W przypadku etapowania inwestycji zalecana minimalna ilość mieszkań zrealizowanych w etapie I powinna wynieść 48.

5) Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Lokalizacja inwestycji umożliwia aktywne powiązania przestrzenne z otaczającymi ją terenami. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Pośła Jana Zyskowskiego) oraz do sieci podziemnej infrastruktury technicznej umożliwiającej na podłączenie planowanego budynku. Dodatkowo w przyszłości osoby zamieszkujące planowaną inwestycję będą miały dostęp do środków komunikacji publicznej, obiektów użyteczności publicznej, w tych handlu, edukacji oraz terenów rekreacyjnych.

W szczególności planowana inwestycja pozwala na dostęp w odległości:

a) - 250 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 i 2435 oraz z 2019 r. poz. 730, 1495, 1696 i 2020) – (przystanek komunikacyjny przy ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych);

b) – 1580 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (Szkoła Podstawowa nr 1 im. K. I. Gałczyńskiego w Grajewie ul. Szkolna 12);

c). Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m².

(184 x 4m² = 736m²)

Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji w odległości do 880 m od parku przy ul. Wojska Polskiego.

Lokalizacja inwestycji w zakresie powiązań przestrzennych z otaczającymi ją terenami spełnia wymagania Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2021 poz. 1538), a także uchwał Rady Miasta Grajewo nr VII/59/19 z dnia 24 kwietnia 2019 r. oraz nr XX/167/20 z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych.

W załączniku:

Wizualizacja planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

