



KONCEPCJA
URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

adres inwestycji: Grajewo ul. płk. Tadeusza Falewicza
dz. geod. nr 2031/23, 2031/24, 2031/65,
2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69,
2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119.

Inwestor: DEVELOPER WASILEWSKI Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
19-300 Ełk ul. Sikorskiego 19B

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

MGR INŻ. ARCH. DARIUSZ JACKOWSKI
nr osobisty na liście członków WzWA WM - DIES
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.



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: 06-07-2021 r. Olsztyn.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2022 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Mariusz Szafarzyński, Przewodniczącą Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

WM-0183-B39F-CFAF-B25Y-3DEE

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.


ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
arch. Dariusz Jackowski

Opis do koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Adres inwestycji Grajewo ul. płk. Tadeusza Falewicza,
dz. geod. nr 2031/23, 2031/24, 2031/65, 2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69,
2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119

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)
- uwarunkowania wynikające z „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II” (uchwała nr XLV/326/14 RADY MIASTA GRAJEWO z dnia 24 stycznia 2014 r.);
- 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 budowlanych nr 2031/23, 2031/24, 2031/65, 2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69, 2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119, położonych w Grajewie na osiedlu Jana Pawła II, przy ul. płk. Tadeusza Falewicza.

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.

Podstawowe przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej – MW.

W ramach koncepcji zaprojektowano lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z halą garażową na samochody osobowe w kondygnacji podziemnej budynku.

Planowana ilość lokali mieszkalnych w budynku mieścić się będzie w zakresie od 45 do 55. Suma powierzchni użytkowych mieszkań mieścić się będzie w zakresie od 2700m² do 3300m².

Przewidywany wskaźnik powierzchni zabudowy liczony dla budynku mieszkalnego wraz halą garażową w kondygnacji podziemnej = do 60% powierzchni terenu inwestycji.

Przewidywany wskaźniki intensywności zabudowy = do 1,8.

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 68 do 83. Miejsca parkingowe zlokalizowane będą w podziemnej hali garażowej i na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Minimalna ilość miejsc parkingowych w hali garażowej wynosić będzie 37 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 6m od granicy pasa drogowego drogi 04 KD-D (ul. płk. Tadeusza Falewicza).

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, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem, markiza – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak okap, gzyms, pilaster – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
- elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia,
- stacji transformatorowych i innych budowli z zakresu infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych.

W załączniku nr 2 do koncepcji (Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej) obszar oddziaływania inwestycji oznaczono linią przerywaną koloru niebieskiego. Obszar obejmuje działki geodezyjne nr 2031/23, 2031/24, 2031/65, 2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69, 2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119 będące terenem inwestycji oraz ze względu na planowane zjazdy na teren inwestycji działki geod. nr 2031/70 i 2031/48 będące pasem drogowym ul. płk. Tadeusza Falewicza.

Granice terenu inwestycji objętego wnioskiem określono liniami przerywanymi koloru czerwonego.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej KW LM1G/00045417/8 suma powierzchni działek geod. nr 2031/23, 2031/24, 2031/65, 2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69, 2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119 wynosi 0,3879ha.

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

Załącznik 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, obszar 1.2

„-Realizacja zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności na terenie zespołu 1.2”.

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

Dla terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczący obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II (uchwała nr XLV/326/14 RADY MIASTA GRAJEWO z dnia 24 stycznia 2014 r.).

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest niezgodna z obecnym przeznaczeniem obszaru urbanistycznego określonego w planie 1.3MN oraz z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczącymi tego obszaru określonymi w §18 planu.

Obecnie teren objęty wnioskiem jest terenem niezabudowanym i nieurządzonym.

Planowany budynek wielorodzinny zaprojektowano jako wolnostojący równoległe do pasa drogowego ul. płk. Tadeusza Falewicza. Realizację budynku przewiduje się w technologii tradycyjnej.

nej. Będzie to budynek z dachem płaskim, podpiwniczony. Planowana wysokość budynku wynosić będzie do 6 kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej (wys. do 21m). Przewidywana szerokość budynku w części nadziemnej wyniesie do 16,0m. Długość budynku w części nadziemnej wyniesie do 65,0m. Kolorystyka i forma architektoniczna budynku powinna nawiązywać do wcześniejszych realizacji budynków mieszkalnych przy ul. Falewicz, Tabor-towskiego i Wojska Polskiego.

W parterze budynku przewidziano wykonanie poza jego obrysem tarasów zielonych na gruncie, dostępnych z mieszkań.

W ramach zagospodarowania terenu przewiduje się budowę utwardzonych dojeżdżających pieszych i dojazdów wraz z parkingami na samochody osobowe, w tym przewidzianych dla osób z niepełno-sprawnością ruchową, poruszających się na wózkach inwalidzkich. W części północno-zachodniej terenu inwestycji przewiduje się lokalizację zjazdu do podziemnej hali garażowej. W części południowo-wschodniej terenu inwestycji przewiduje się lokalizację drugiego zjazdu prowadzącego do parkingów i podjazdu do budynku.

Do czasowego gromadzenia odpadów stałych przewiduje się budowę wiaty śmietnikowej zloka-lizowanej w południowo-wschodniej części terenu inwestycji.

Ochrona budynku w zakresie wymaganej drogi pożarowej (budynek średniowysoki ZLIV) zor-ganizowana będzie z ul. płk. Tadeusza Falewicza. Droga pożarowa będzie przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, na całej jego długości w odległości od ścian od 5 do 15m.

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

Planowany budynek podłączony będzie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanaliza-cji deszczowej, sieci ciepłej i sieci elektroenergetycznej.

W sąsiedztwie terenu planowanej inwestycji zlokalizowana jest podziemna infrastruktura tech-niczna pozwalająca na wykonanie niezbędnych przyłączy do planowanego budynku. W pasie drogowym ul. płk. Tadeusza Falewicza (dz. geod. nr 2031/70, 2031/48) zlokalizowany jest wo-dociąg Ø150, sieć kanalizacji sanitarnej ks300, sieć kanalizacji deszczowej kd400, sieć energetyczna niskiego napięcia. W pasie drogowym ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych zlokalizowana jest sieć ciepłownicza. Przyłącza do planowanego budynku zostaną zrealizowane zgodnie z wa-runkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania i elektroenergetycznej.

Szczegółowe wielkości zapotrzebowania na media powinny zostać określone na etapie projektu technicznego.

4) Określenie etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie jednoetapowo.

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. płk. Tadeusza Falewicza) oraz do sieci podziemnej infrastruktury technicznej umożliwiającej na podłączenie planowanego budynku. Dodatkowo w przyszłości osoby zamieszkujące planowaną inwestycję będą miały do-stęp do środków komunikacji publicznej, obiektów użyteczności publicznej, w tych handlu, edu-kacji oraz terenów rekreacyjnych.

W szczególności planowana inwestycja pozwala na dostęp w odległości:

a) - 200 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) – 1490 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.

(118 x 4m² = 472m²)

Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji w odległości do 780 m od parku przy ul. Wojska Polskiego.

Szczegóły tych powiązań wskazano w załączniku nr 3 do koncepcji (Analiza odległości do wymaganych ustawą obiektów od inwestycji mieszkaniowej).

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.

MGR INŻ. ARCH. DARIUSZ JACKOWSKI
nr osobisty na liście członków WMIA WM - 0133
uprawnienia budowlane w specjalności
architektonicznej do projektowania bez ograniczeń
nr 4/W/M O/11/2007