



KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

Obiekt:

ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
I NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ
PRZY UL. ZBIGNIEWA HERBERTA W LEGIONOWIE
na dz. ew. nr 14/1, 14/2, 14/3, obr. 69

Inwestor:

Leg-Bud Chodzyński, Bonczyk Spółka Jawna
ul. ks. płk. Jana Mrugacza 1/A1
05-120 Legionowo

Projektant:

mgr inż. arch. Mariusz Krupa
upr. bud nr: MA/KK/053/02

Warszawa, styczeń 2019 r.

B. Spis treści opracowania:

- A. Strona tytułowa
- B. Spis treści opracowania
- C. Opis koncepcji urbanistyczno – architektonicznej
- D. Parametry inwestycji
- E. Część rysunkowa
 - Wizualizacja – rzut z lotu ptaka
 - Wizualizacja – architektura
 - Zagospodarowanie terenu
 - Rzuty budynku A
 - Rzuty budynku B
 - Zakres obszaru oddziaływania budynków

Załączniki:

- Uprawnienia projektanta
- Zaświadczenie projektanta o przynależności do Izby Architektów RP

C. Opis koncepcji urbanistyczno – architektonicznej

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno – architektoniczna zespołu zabudowy wielorodzinnej pokazująca zagospodarowanie terenu i charakter proponowanej inwestycji.

2. Charakter zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja będzie zlokalizowana.

Tereny zabudowane w Legionowie zajmują 80% powierzchni, w tym ok. 20% to tereny przemysłowe. Zabudowa wielorodzinna rozciąga się głównie po zachodniej stronie drogi krajowej 61 przebiegającej przez miasto. Jej trzon stanowią osiedla z wielkiej płyty budowane w latach 80-tych. Są to zarówno bloki 11-piętrowe jak na os. Jagiellońska czy os. Sobieskiego, jak również niższe, 4-piętrowe jak na os. Piaski lub os. Młodych. Na tych osiedlach lub w ich najbliższej okolicy i przy szeroko pojętej zabudowie usługowej powstają nowe budynki wielorodzinne, najczęściej o wysokości 4-5 kondygnacji. Tereny te otoczone są dookoła głównie obszarami zabudowy jednorodzinnej. Podobna sytuacja ma miejsce w okolicy, w której planowana jest inwestycja. Tutaj główną oś zabudowy wielorodzinnej stanowi os. Młodych. Przy nim, wzdłuż ul. Suwalnej, pobudowano kilka bloków mieszkalnych o wysokości 4-5 kondygnacji, najczęściej z usługami w parterach oraz obiekty handlowo-usługowe. Dookoła znajdują się tereny z istniejącą bądź planowaną zabudową jednorodzinna. Od północy znajduje się zaś pas zabudowy przemysłowej.

Projektowane budynki zlokalizowane będą w strefie zabudowy wielorodzinnej i jednocześnie sąsiadować będą z obszarami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinna.

3. Stan istniejący terenu inwestycji i jego otoczenia

Teren inwestycji położony jest na terenie Legionowa przy ulicy Zbigniewa Herberta (przecznica od ul. Suwalnej) i obejmuje działkę ew. nr 14/1 obręb 69 o powierzchni 2414,0m², dzierżawioną działkę ew. nr 14/2 obręb 69 o powierzchni 270,0 m² oraz część działki ew. nr 14/3 obręb 69 o powierzchni 4 099,0 m² (całość działki 6010,0 m²). Na części graficznej opracowania działki ujęte są jako zakres opracowania.

Kształt obszaru przeznaczonego pod inwestycję jest prostokątny, podłużny. Teren stanowi praktycznie płaską powierzchnię z lokalnymi niewielkimi obniżeniami zaś na skraju południowym teren zaczyna się wznosić. Całość porośnięta jest aktualnie niewielkimi

krzewami i zielenią łąkową. Działka nie posiada zadrzewienia. Na terenie planowanej inwestycji nie występują obiekty kubaturowe. Drogę dojazdową stanowi droga gruntowa w części utwardzona (na wysokości istniejącej zabudowy wielorodzinnej).

Teren inwestycji znajduje się w sąsiedztwie:

- budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o wysokości 4 i 5 kondygnacji – od strony zachodniej;
- terenów przemysłowo – technicznych – od strony północnej;
- terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną i/lub usługi techniczne, aktualnie w większości niezagospodarowanych, porośniętych zielenią – od strony wschodniej;
- obszaru przeznaczonego pod cmentarz miejski – od strony południowej.

Na terenach położonych w najbliższej okolicy planowanej inwestycji zdecydowanie przeważa zabudowa jednorodzinna a od strony północnej zabudowa usługowo – przemysłowo – magazynowa. Wyjątek stanowi tu Osiedle Młodych czyli zespół bloków z początku lat 80-tych oraz sąsiadujące z nim nowe budynki wielorodzinne z usługami w parterach, w których pobliżu zlokalizowana zostanie planowana inwestycja.

4. Zagospodarowanie terenu

4.1 Układ urbanistyczny i struktura funkcjonalna proponowanej zabudowy

Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową zajmuje powierzchnię w sumie 6783,0 m². Na części graficznej opracowania ujęty jest jako zakres opracowania.

Na obszarze projektuje się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne. Budynek A znajduje się na działce ew. nr 14/1 a budynek B na działce ew. nr 14/3. Wysokość obu budynków wynosić będzie 4 kondygnacje nadziemne. Oba obiekty posiadać będą garaże podziemne oraz niezbędną infrastrukturę.

Projektowane budynki usytuowane zostały prostopadle do ul. Z. Herberta i zlokalizowane będą po obu stronach tejże ulicy. Każdy z dwóch projektowanych budynków opisany jest na planie prostokąta. Zgodnie z wymaganiami zawartymi w ustawie *Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* budynki zlokalizowane są w odległości 4 m lub większej od granic działki. Budynek A znajdujący na północ od ul. Z. Herberta posiada trzy wejścia od strony zachodniej. Do wejść prowadzi utwardzony ciąg pieszo – jezdny. Budynek B znajdujący na południe od ul. Z. Herberta posiada dwa wejścia od strony zachodniej. Do wejść prowadzą utwardzone dojścia. Wzdłuż budynku znajduje się dwukierunkowa droga wewnętrzna prowadząca do parkingu.

Na południe od budynków zaprojektowano parking naziemny a dalej, w odpowiedniej odległości od parkingu, plac zabaw dla dzieci.

4.2 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Drogę dojazdową do działki oraz dojście piesze stanowi istniejąca ulica Z. Herberta (przecznica od ul. Suwalnej). Wjazdy na teren inwestycji i do garaży podziemnych znajdują się od strony ul. Z. Herberta. Wzdłuż budynku A (na północ od ul. Z. Herberta) zaprojektowano ciąg pieszo – jezdny o szerokości 4,5 m co umożliwia zarówno dojście do budynku jak i dojazd dla np. pojazdu karetki. Przestrzeń pomiędzy ciągiem a budynkiem wypełnia zielen. Wzdłuż budynku B (na południe od ul. Z. Herberta) przewidziano drogę prowadzącą do parkingu naziemnego oraz chodnik. Przestrzeń pomiędzy chodnikiem a budynkiem wypełnia zielen.

Dla celów zaspokojenia potrzeb parkingowych oprócz garaży podziemnych i pojedynczych miejsc postojowych w pobliżu budynków przewidziano parking naziemny usytuowany na południe od budynku B. Ilość miejsc postojowych zaprojektowano zgodnie z wymaganiami planu miejscowego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, i przewidziano 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny.

W obu budynkach od strony ul. Z. Herberta znajdują się wejścia do śmietnika. Wszystkie wejścia są zadaszone.

Wszystkie podstawowe elementy uzbrojenia terenu takie jak sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, ciepłownicza czy telekomunikacyjna znajdują się wzdłuż ulicy Suwalnej przebiegającej ok. 90 m od terenu planowanej inwestycji.

Koncepcja zagospodarowania terenu przedstawiona została w części rysunkowej.

5. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Realizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu odbywać się będzie jako jeden etap.

6. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na styku z planowaną zabudową jednorodzinną. Swoimi gabarytami – w tym wysokością – nawiązuje do wielkości budynków sąsiadujących, co pozwala zapewnić spójność z zabudową otaczającą.

Sam teren inwestycji zlokalizowany jest na terenie rozwiniętym komunikacyjnie w bliskim zasięgu przedszkola, pętli autobusowej, terenu rekreacji z boiskiem Orlik, oddziału poczty polskiej, dyskontu spożywczego, apteki, lokalnej sieci sklepów i usług a także w niewielkiej (do 3 km) odległości od szkół, urzędu starostwa powiatowego, miejskiego ośrodka kultury, kościoła, ośrodka sportowego, pływalni, przystanku szybkiej kolei miejskiej z parkingiem park&ride oraz jednej z dwóch dostępnych w Legionowie bezkolizyjnych przepraw przez tory kolejowe. Wszystko to sprawia, że wybrany pod inwestycje rejon zapewni jej przyszłym mieszkańcom sprawne funkcjonowanie w przestrzeni oraz skomunikowanie z pozostałą częścią miasta i Warszawą.

7. Obszar oddziaływania obiektu

Przy projektowaniu inwestycji przeprowadzono analizę obszaru oddziaływania obiektu.

a) Przeanalizowano wpływ projektowanej inwestycji pod kątem przesłaniania na otoczenie. Ze względu na brak sąsiedniej zabudowy w stosunku do otaczających działek nie występuje ograniczenie pod kątem przesłaniania. Jednocześnie na działkach ew. nr 8, 9/RVI, 13/4, 13/6, 15/1, 15/3 wyznaczono zakres oddziaływania planowanej inwestycji na potencjalną zabudowę działek sąsiednich.

Podstawa prawna :

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami):- Naturalne oświetlenie – przesłanianie: dział I, rozdział 1 (Usytuowanie budynku), paragrafy 13 ust.1. i 13 ust.4.

b) Przeanalizowano wpływ nowoprojektowanej inwestycji na otaczające działki pod kątem nasłonecznienia. Ze względu na brak sąsiedniej zabudowy w stosunku do otaczających działek nie występuje ograniczenie pod kątem nasłonecznienia. Jednocześnie na działkach ew. nr 13/6 i nr 13/4, gdzie mogłyby powstać budynki wielorodzinne, przeprowadzono analizę nasłonecznienia, która wykazała, że możliwe jest usytuowanie na tych działkach budynków o tej samej funkcji.

Podstawa prawna :

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami): Oświetlenie i nasłonecznienie: dział III, rozdział 2 par. 60

c) Przeprowadzono analizę nowoprojektowanej inwestycji na otoczenie pod kątem magazynowania odpadów. W związku z zachowaniem przepisowych odległości pod kątem lokalizacji odpadów nie występuje obszar oddziaływania na działki sąsiednie.

Podstawa prawna :

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami): Miejsce gromadzenia odpadów stałych, dział II, rozdział 4 par. 23 ust.1.

d) Przeprowadzono analizę nowoprojektowanej inwestycji na działki sąsiednie pod kątem emisji hałasu. W związku z zachowaniem normowych wymagań dla urządzeń technicznych nie występuje obszar oddziaływania na działki sąsiednie.

Podstawa prawna :

Załącznik do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 lipca 2007 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. nr 120, poz. 826 z późniejszymi zmianami.

e) Przeanalizowano wpływ nowoprojektowanej inwestycji z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe na działki sąsiednie. W związku z zachowaniem normowych odległości do granicy działek nie występuje obszar oddziaływania na działki sąsiednie.

Podstawa prawna :

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami): Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe: dział V, rozdział 7 , par. 271, 272 i 273.

f) Przeanalizowano wpływ zagospodarowania projektowanej inwestycji w szczególności lokalizacji miejsc parkingowych na działki sąsiednie. W związku z zachowaniem normowych odległości do granicy działek nie występuje obszar oddziaływania na działki sąsiednie.

Podstawa prawna :

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami): Miejsca postojowe dla samochodów osobowych: dział I, rozdział 3, par. 19 ust.2.

Wnioski:

W związku z powyższym po przeprowadzonej analizie obszar oddziaływania obiektu dotyczy fragmentu działek sąsiednich ew. nr 8, 9/RVI, 13/4, 13/6, 15/1, 15/3.

Granice obszaru oddziaływania obiektu przedstawiona została na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz w części rysunkowej niniejszego opracowania.

D. Parametry inwestycji

powierzchnia terenu inwestycji:	6 783,0 m²
- działka z budynkiem A (ew. nr 14/1):	2 414,0 m ²
- część działki z budynkiem B (ew. nr 14/3):	4 099,0 m ²
- działka pod drogę (ew. nr 14/2):	270,0 m ²
powierzchnia zabudowy:	ok. 1 871,0 m²
- budynek A:	ok. 1 069,0 m ²
- budynek B:	ok. 802,0 m ²
powierzchnia całkowita:	ok. 9 698,0 m²
w tym: nadziemna:	ok. 7 452,0 m ²
- budynek A:	ok. 4 276,0 m ²
- budynek B:	ok. 3 206,0 m ²
podziemna:	ok. 2 246,0 m ²
- budynek A:	ok. 1 130,0 m ²
- budynek B:	ok. 1 116,0 m ²
powierzchnia użytkowa:	ok. 4 650 m²
powierzchnia biologicznie czynna (min. 25%):	ok. 1 799,4 m²
liczba kondygnacji nadziemnych:	4
liczba kondygnacji podziemnych:	1
wysokość zabudowy:	ok. 14,0 m
przewidywana liczba miejsc parkingowych:	106

Opracował: architekt Mariusz Krupa



**GLÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

OZ/INN/4610/709/03

Warszawa, 2003-03-21

DECYZJA

Na podstawie art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),

**mgr inż. architekt Mariusz Krupa
uprawniony na mocy decyzji**

**Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów
nr KK/064/02 z dnia 27.12.2002 r.
nr ewid. uprawnień MA/KK/053/02**

**do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie
w specjalności architektonicznej
obejmującej projektowanie bez ograniczeń**

**zostaje wpisany do Centralnego Rejestru Osób Posiadających Uprawnienia Budowlane
pod pozycją 578/03/U/C**

UZASADNIENIE

Decyzja Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów nr KK/064/02 z dnia 27.12.2002 r. w przedmiocie nadania Panu Mariuszowi Krupie uprawnień budowlanych do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie w specjalności architektonicznej obejmującej projektowanie bez ograniczeń, stała się ostateczna. Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane ostateczna decyzja o wpisie stanowi podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Niniejsza decyzja jest ostateczna.

Zgodnie z art. 127 § 3 Kpa oraz stosownie do uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9.12.1996 r., sygn. akt OPS 4/96, strona może w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji wystąpić z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Otrzymują:

- ① Mgr inż. arch. Mariusz Krupa
ul. Brokowska 126
07-320 Małkinia
2. Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
3. aaMPI



ustawicznie
GLÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
DYREKTOR DEPARTAMENTU
UPRAWNIEN I ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ

Grażyna Szestakow-Wilamowska



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Mariusz KRUPA

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/KK/053/02**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-1441**.

Członek czynny od: 11-03-2003 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 11-04-2018 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MA-1441-Y79C-AE54-2B19-5724



emkaai
architekoi

