

**BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
Z USŁUGAMI, GARAŻAMI ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

LOKALIZACJA:

Grójec, ul. Piłsudskiego
dz. nr ewid. część dz. 3554, 3556/52,
3556/68, 3556/70, 3556/76, 3556/77
obręb 0001 GRÓJEC

INWESTOR:

Anna Pochelska i Mirosław Pochelski
ul. Orzechowa 5/7
05-600 Grójec

FAZA OPRACOWANIA:

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

Biuro projektowe BLOKUS sp. z o.o.
ul. Puławska 34
05-500 Piaseczno
Tel. 502 957 995

PROJEKTANT:

BRANŻA:	PROJEKTANT	
Architektoniczna	mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	PODPIS MA-1578 Nr upr. MA/023/04 Michał Józef Pietrzak ARCHITEKT IARP

DATA: marzec 2024 r.

EGZEMPLARZ ① 2

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

I.DOKUMENTACJA FORMALNO – PRAWNA DOTYCZĄCA PROJEKTU

str. 3

1. Kopia uprawnień i zaświadczenie projektanta str. 4-5
2. Oświadczenie o zgodności projektu z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej str. 6

II.KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKONICZNA

str. 7

IIA. CZĘŚĆ OPISOWA

str. 8

1. Przedmiot opracowania str. 8
2. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu str. 8
3. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej str. 8
4. Przebieg głównych elementów sieci oraz dróg publicznych str. 9
5. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu str. 9
6. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi str. 9

IIB. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

str. 10

PKA_1	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:500	str. 11
PKA_2	ELEWACJA PÓŁNOCNA I POŁUDNIOWA	1:200	str. 12
PKA_3	ELEWACJA ZACHODNIA I WSCHODNIA	1:200	str. 13
PKA_4	ANALIZA FUNKCJONALNA OBSZARU		str. 14
PKA_5	ANALIZA WYSOKOŚCIOWA OBSZARU		str. 15

III.WIZUALIZACJE

str. 16-19

**I. DOKUMENTACJA FORMALNO – PRAWNA DOTYCZĄCA
PROJEKTU**



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

Nr ewid. uprawnień: MA/023/04

Warszawa, dnia 15 stycznia 2004 roku

DECYZJA Nr KK/023/04

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 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016) oraz art. 11 i art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5, poz. 42, z dalszymi zmianami) oraz §9 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 roku w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 1995r. Nr 8, poz. 38, z dalszymi zmianami) oraz art. 104 i 107 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z dalszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku i na podstawie dokumentów stwierdzających wymagane wykształcenie oraz praktykę zawodową, jak też na podstawie pozytywnej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed Komisją Egzaminacyjną Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów

NADAJE SIĘ

magistrowi inżynierowi architektowi

MICHAŁOWI JERZEMU PIETRZAKOWI

ur. 24 września 1974 roku

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ**

Zgodnie z §4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 roku uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń stanowią również podstawę do sprawdzania projektów budowlanych w specjalności objętej tymi uprawnieniami, sporządzania projektów zagospodarowania działki lub terenu, pełnienia nadzoru autorskiego oraz sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

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

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji za pośrednictwem Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów.

Komisja Kwalifikacyjna Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów:

Przewodniczący Komisji: mgr inż. arch. Antoni Beill

Sekretarz Komisji: mgr inż. arch. Tomasz Błuszkowski

Członek Komisji: dr inż. arch. Janusz Pachowski

Członek Komisji: mgr inż. arch. Andrzej Sowa

Członek Komisji: mgr inż. arch. Anna Wojterska – Talarczyk

Członek Komisji: mgr inż. arch. Edward Wysocki

Członek Komisji: mgr inż. arch. Krzysztof Żerosławski

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Michał Jerzy Pietrzak
2. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. Rada Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów
5. a/a





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. Michał Jerzy PIETRZAK

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/023/04**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-1576**.

Członek czynny od: 10-02-2004 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 14-02-2023 r. Warszawa.

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

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

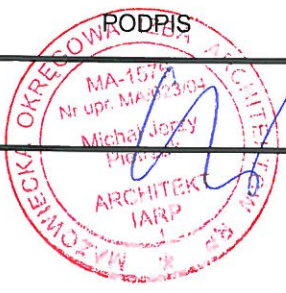
MA-1576-43F9-9364-FC73-8732

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.

Piaseczno, marzec 2024 r.

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami składam niniejsze oświadczenie, że koncepcja urbanistyczno-architektoniczna: **BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI, GARAŻAMI ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ** na działkach nr ew. część dz. 3554, 3556/52, 3556/68, 3556/70, 3556/76 i 3556/77 obręb 0001 Grójec, położonych przy ul. Piłsudskiego w Grójcu została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

BRANŻA:	PROJEKTANT	RODPIŚ
Architektoniczna	mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	

II. KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

IIA. CZĘŚĆ OPISOWA

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Niniejsze opracowanie stanowi załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji.

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Piłsudskiego, na działkach nr ew. część dz. 3554, 3556/52, 3556/68, 3556/70, 3556/76, 3556/77 obręb 0001 Grójec.

2. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Działki budowlane pod planowaną inwestycję znajdują się w centralnej części Grójca. Na teren wskazany jako obszar inwestycji składa się sześć działek.

Na działkach projektuje się pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami oraz garażami. Wjazd odbywać się będzie od strony wschodniej terenu inwestycji – z ulicy bez nazwy lub od ul. Piłsudskiego.

Podstawową funkcją budynku jest funkcja mieszkalna. Mieszkania zostaną zaprojektowane w oparciu o schemat kondygnacji powtarzalnej. Funkcją uzupełniającą są usługi zlokalizowane w parterze wzdłuż ulicy bez nazwy. Na etapie koncepcji nie określa się konkretnej funkcji usługowej. Przewidywany zakres działalności lokali to usługi nieuciążliwe. Dodatkowo projektuje się garaże.

Niezbędną ilość miejsc postojowych dla inwestycji określono na co najmniej 25 miejsc postojowych.

Zaprojektowano wejścia do części usługowej od strony wschodniej budynku lub od ul. Piłsudskiego – tak samo jak wejście do części mieszkalnej. Dojścia i dojazdy do budynku w formie utwardzonych nawierzchni. W budynku przewidziano, również pomieszczenie z pojemnikami do selektywnego gromadzenia odpadów stałych.

3. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym lokalizuje się w centralnej części Grójca, w strefie A. Inwestycja będzie zlokalizowana przy ul. Piłsudskiego na działkach o numerach ewidencyjnych część dz. 3554, 3556/52, 3556/68, 3556/70, 3556/76 i 3556/77 obręb 0001 Grójec. Istniejąca zabudowa mieszkalna ma charakter śródmiejski.

Przedmiotowy teren inwestycji ma nieregularny kształt. Każda z działek z osobna zbliżona jest kształtem do prostokąta. Otoczenie działek stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, handlowo - usługowa oraz, w mniejszym stopniu, budynki biurowe. Budynki wielorodzinne stanowią głównie obiekty średniowysokie.

W najbliższym sąsiedztwie projektowanego budynku, od strony północnej, znajduje się istniejący, dwukondygnacyjny, budynek biurowy oraz istniejący budynek handlowo – usługowy zlokalizowany od ul. Piłsudskiego (na dz. ewid. 3554) – nie jest on objęty zakresem opracowania (jego lokalizacja nie koliduje z planowaną inwestycją). Od strony południowej inwestycja graniczy z istniejącym budynkiem handlowo – usługowym. Natomiast od strony wschodniej teren przylega do ulicy bez nazwy. Z kolei od strony zachodniej teren inwestycji przylega do zabudowanych działek budowlanych. Na tych działkach znajdują się budynki handlowo – usługowe. Wymienione budynki znajdują się w ostrych granicach z przedmiotową inwestycją.

Na działkach nr ew. część dz. 3554, 3556/52, 3556/68, 3556/70, 3556/76 oraz 3556/77 znajdują się budynki mieszkalne, handlowo – usługowe i garażowe przeznaczone do rozbiórki. Teren inwestycji uzbrojony. Istniejąca infrastruktura techniczna zlokalizowana na działkach przeznaczona jest do rozbiórki lub przebudowy.

4. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH.

Obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi publicznej ul. Piłsudskiego lub z drogi publicznej Al. Niepodległości pośrednio poprzez drogę wewnętrzną (ulica bez nazwy). W drodze znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna i ciepłownicza, do których możliwe jest przyłączenie projektowanej inwestycji mieszkaniowej.

5. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Inwestycja będzie realizowana jednoetapowo, jednym wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę i zatwierdzenie projektu budowlanego.

6. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.

Projektowany budynek nawiązuje swoją funkcją oraz skalą do okolicznej zabudowy, a w szczególności do istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pięciokondygnacyjnych) znajdujących się w najbliższej okolicy inwestycji, od strony północnej, południowej, wschodniej i zachodniej.

W analizowanym obszarze, o zasięgu 500 m, od projektowanego budynku, po stronach północnej, zachodniej, południowej i wschodniej znajdują się pięciokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne. Odległości projektowanego obiektu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pięciokondygnacyjnej wynoszą od 10 m do 469 m.

Projektowana forma obiektu mieszkalnego, jak i usytuowanie względem najbliższego sąsiedztwa, będzie nawiązaniem do istniejącego układu urbanistycznego oraz uzupełnieniem istniejącej funkcji mieszkalnej najbliższej okolicy.

W pobliżu planowanej inwestycji znajdują się wszystkie niezbędne usługi, które są w stanie zaspokoić różnorodne potrzeby przyszłych mieszkańców.

Projektowana zabudowa będzie spójna z klasyfikacją oraz funkcją terenu wg planu miejscowego. Nie będzie zaburzać głównego celu rozwoju: jakim jest osiągnięcie harmonijnego, wszechstronnego i trwałego rozwoju miasta i gminy.

Inwestycja nie będzie zaburzać ładu przestrzennego ani estetycznego miasta. Będzie w pełni wyposażona w infrastrukturę techniczną.

Opracował:

mgr inż. arch. Michał Pietrzak

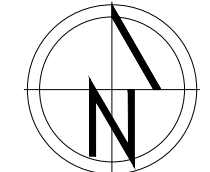


IIB. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Mapa zasadnicza
Skala 1:500

Województwo: mazowieckie
Powiat: grójecki
Jednostka ewidencyjna: GRÓJEC
Obręb: GRÓJEC

ORIENTACJA



LEGENDA:

ABCDEF - GRANICA TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ

1 - PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI, GARAŻAMI I KONDYGNACYJNY

2 - PROJEKTOWANE POMIESZCZENIE NA ODPADY STAŁE W BRYLE BUDYNKU

3 - ISTNIEJĄCE BUDYNKI PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI

4 - PROJEKTOWANE ZADASZENIE NAD RAMPĄ ZJAZDOWĄ

5 - ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PRZEZNACZONA DO ROZBIÓRKI LUB PRZEBUDOWY

6 - PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO BUDYNKU

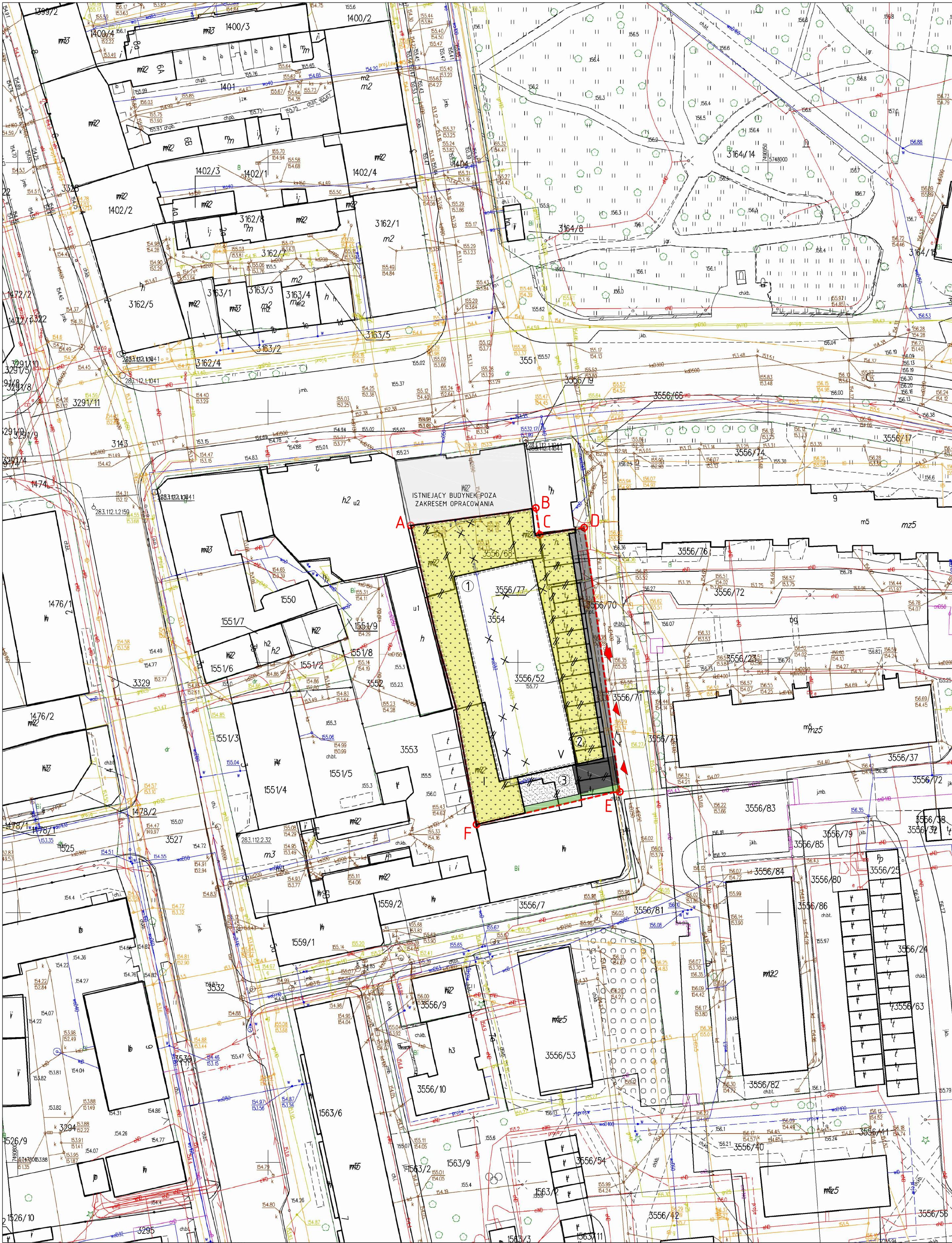
7 - PROJEKTOWANY WJAZD DO GARAŻU

8 - PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO POMIESZCZENIA NA ODPADY STAŁE

9 - PROJEKTOWANE UTWARDZENIA

10 - PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM

11 - PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA PŁYCE GARAŻU



TYTUL OPRACOWANIA:
PROJEKT KONSEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHYTEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI, GARAŻAMI
ORAZ NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
Grójec, ul. Piłsudskiego, gm. Grójec
dz. nr ew. część dz. 3554, 3556/52, 3556/68,
3556/70, 3556/76, 3556/77

PROJEKTOWAŁ:
mgr inż. arch. Michał Pietrzak
opr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna

OPRACOWAŁ:
mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz

DATA: MARZEC 2024 R. SKALA: 1:500

TYTUL RYSUNKU:
ZAGOSPODAROWANIE TERENU

NUMER RYSUNKU:
PKA 1



ELEWACJA PÓŁNOCNA



ELEWACJA POŁUDNIOWA



BLOKUS
PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

TYTUŁ OPRACOWANIA:
PROJEKT KONSEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI, GARAŻAMI
ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
Grójec, ul. Piłsudskiego, gm. Grójec
dz. nr ew. część dz. 3554, 3556/52, 3556/68,
3556/70, 3556/76, 3556/77

PROJEKTOWAŁ:
mgr inż. arch. Michał Pietrzak
upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna

OPRACOWAŁ:
mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz

DATA: MARZEC 2024 r.

SKALA: 1:200

TYTUŁ RYSUNKU:
ELEWACJA PÓŁNOCNA I POŁUDNIOWA

NUMER RYSUNKU:

PK A 2



ELEWACJA ZACHODNIA



ELEWACJA WSCHODNIA



TYTUŁ OPRACOWANIA:
PROJEKT KONSEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI, GARAŻAMI
ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
Grójec, ul. Piłsudskiego, gm. Grójec
dz. nr ew. część dz. 3554, 3556/52, 3556/68,
3556/70, 3556/76, 3556/77

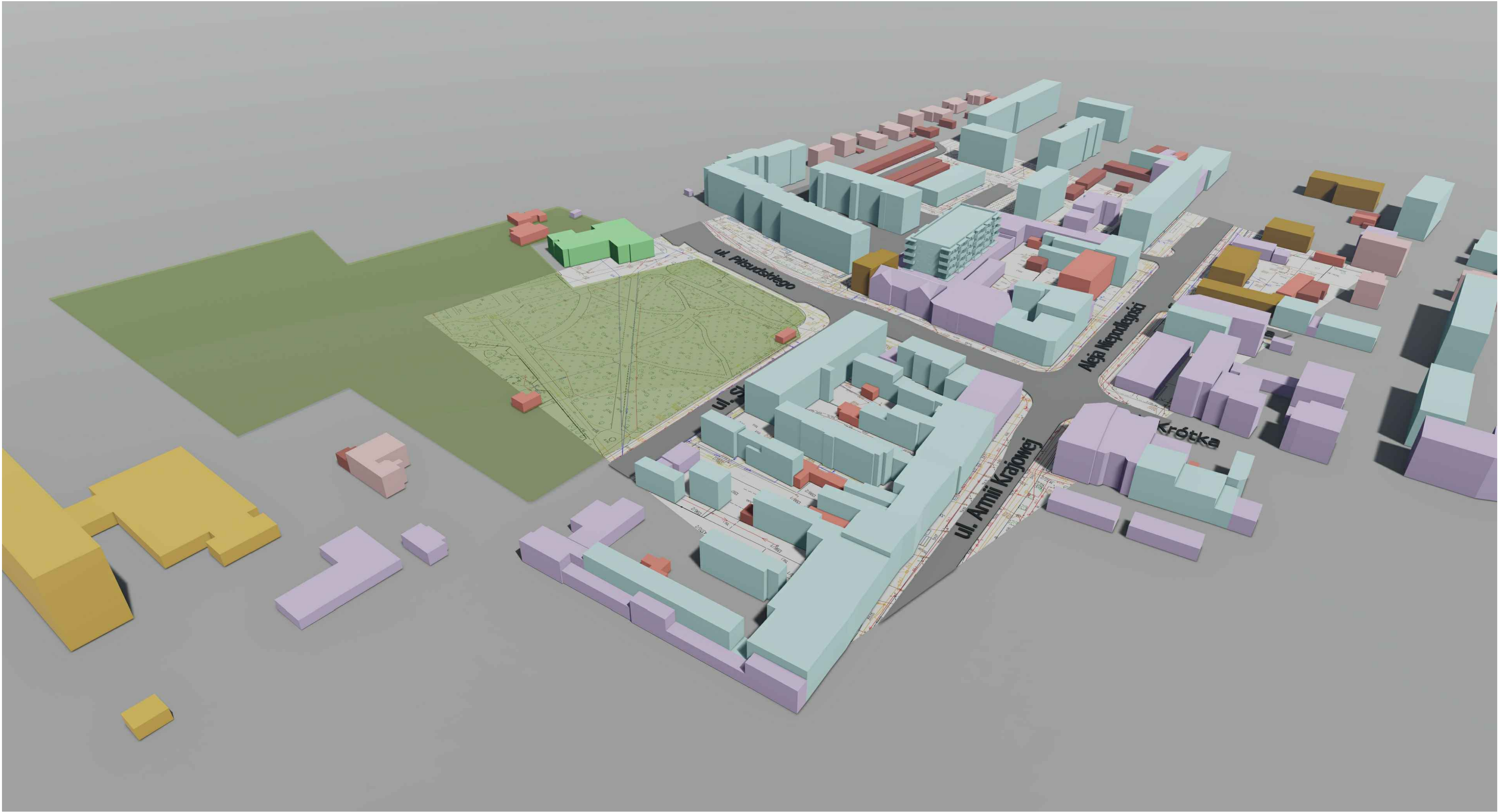
PROJEKTOWAŁ:
mgr inż. arch. Michał Pietrzak
upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna

OPRACOWAŁ:
mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz

DATA: MARZEC 2024 r. SKALA: 1:200

TYTUŁ RYSUNKU:
ELEWACJA ZACHODNIA I WSCHODNIA

NUMER RYSUNKU:
PK | A | 3



LEGENDA:

- BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE
- BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE
- BUDYNKI HANDLOWO - USŁUGOWE
- BUDYNKI OPIEKI ZDROWOTNEJ
- BUDYNKI OŚWIATY, NAUKI I KULTURY
- BUDYNKI BIUROWE
- BUDYNKI NIEMIESZKALNE
- BUDYNKI GOSPODARCZE



BLOKUS
PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

TYTUŁ OPRACOWANIA:
PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI, GARAŻAMI
ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
Grójec, ul. Piłsudskiego, gm. Grójec
dz. nr ew. część dz. 3554, 3556/52, 3556/68,
3556/70, 3556/76, 3556/77

PROJEKTOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	
OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz	

DATA: MARZEC 2024 r.	SKALA: -
-------------------------	-------------

TYTUŁ RYSUNKU:
ANALIZA FUNKCJONALNA OBSZARU

NUMER RYSUNKU:
PKA 4



- LEGENDA:
- I KONDYGNACJA
 - II KONDYGNACJE
 - III KONDYGNACJE
 - IV KONDYGNACJE
 - V KONDYGNACJI
 - VI KONDYGNACJI



TYTUŁ OPRACOWANIA:
PROJEKT KONSEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI, GARAŻAMI
ORAZ NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
Grójec, ul. Piłsudskiego, gm. Grójec
dz. nr ew. część dz. 3554, 3556/52, 3556/68,
3556/70, 3556/76, 3556/77

PROJEKTOWAŁ:
mgr inż. arch. Michał Pietrzak
upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna

OPRACOWAŁ:
mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz

DATA: MARZEC 2024 r. SKALA: -
TYTUŁ RYSUNKU:
ANALIZA WYSOKOŚCIOWA OBSZARU
NUMER RYSUNKU:
PKA 5

III. WIZUALIZACJE





