

**BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
Z GARAŻEM PODZIEMNYM ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

LOKALIZACJA:

Grójec, ul. Słowackiego
dz. nr ewid. 1739/2, 3600/4
obręb 0001 GRÓJEC

INWESTOR:

Anna Pochelska i Mirosław Pochelski



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	PODPIS
Architektoniczna	mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	

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. 8
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	1:1000	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:

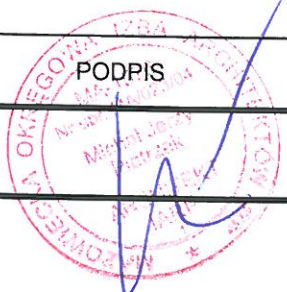
MA-1576-43F9-9364-FC73-8732

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 GARAŻEM PODZIEMNYM ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ** na działkach nr ew. 1739/2, 3600/4 obręb 0001 Grójec, położonych przy ul. Słowackiego w Grójcu została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

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

II. KONSEPCJA 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 garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Słowackiego, na działkach nr ew. 1739/2 i 3600/4 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 składają się dwie działki.

Na działkach projektuje się trzykondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym. Budynek zaprojektowano na planie prostokąta. Wjazd odbywać się będzie od strony południowej działki od ul. Słowackiego.

Niezbędną ilość miejsc postojowych dla inwestycji określono na co najmniej 60 miejsc postojowych.

Zaprojektowano wejścia do budynku od strony zachodniej. Dojścia i dojazdy do budynku w formie utwardzonych nawierzchni od strony ul. Słowackiego. Wokół budynku planuje się urządzenie terenów zielonych z elementami małej architektury. Oprócz tego przewiduje się ogólnodostępne, nieogrodzone miejsce wypoczynku i rekreacji mieszkańców, dostępne także dla osób niepełnosprawnych. Na działkach przewidziano, również miejsce 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. Słowackiego na działkach o numerach ewidencyjnych 1739/2 i 3600/4.

Przedmiotowy teren inwestycji ma nieregularny kształt. Każda z działek zbliżona jest kształtem do prostokąta. Otoczenie działek stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, handlowo - usługowa oraz, w mniejszym stopniu, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i pozostałe budynki niemieszkalne.

W najbliższym sąsiedztwie projektowanego budynku, od strony północnej, znajduje się teren Parafii Miłosierdzia Bożego na którym zlokalizowany jest budynek plebanii oraz kościół. Od strony południowej inwestycja graniczy z działką drogową (drogą publiczną – ul. Słowackiego). Natomiast od strony wschodniej teren częściowo przylega do działki drogowej oraz do niezabudowanych gruntów rolnych. Z kolei od strony zachodniej teren inwestycji przylega do zabudowanych działek budowlanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz towarzyszącymi im budynkami gospodarczymi.

Na działce nr ew. 3600/4 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny przeznaczony do rozbiórki. Na działce nr ew. 1739/2 nie znajdują się obiekty kubaturowe. Teren inwestycji jest ogrodzony oraz uzbrojony. Istniejąca infrastruktura techniczna przeznaczona jest do rozbiórki lub przebudowy

4. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH.

Obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi publicznej ul. Słowackiego. W drodze znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacyjne, elektroenergetyczna, teletechniczna i gazowa, 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 przy skrzyżowaniu ulic Polskiej Organizacji Wojskowej i Jana Pawła II oraz przy skrzyżowaniu ulic Alei Niepodległości i Jana Pawła II.

Projektowana forma obiektu mieszkalnego, jak i jego 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. Nie będzie zaburzać głównego celu rozwoju: jakim jest osiągnięcie harmonijnego, wszechstronnego i trwałego rozwoju miasta i gminy.

Inwestycja nie będzie zaburzać ład przestrzennego ani estetycznego miasta. Będzie w pełni wyposażona w infrastrukturę oraz właściwą obsługę komunikacyjną.

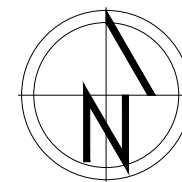
Opracował:

mgr inż. arch. Michał Pietrzak



IIB. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

MAPA ZASADNICZA
kopia o niepełnej treści bez ustalania granic
m. Grójec wg. lokalizacji
gm. Grójec
Skala 1:1000



- LEGENDA:
- ABCEDEFGH - GRANICA DZIAŁEK INWESTYCYJNYCH I TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ
 - ① - PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAŻEM PODZIEMNYM III KOND.
 - ② - PROJEKTOWANE POMIESZCZENIE NA ODPADY STAŁE W BRYLE BUDYNKU
 - ③ - ISTNIEJĄCY BUDYNEK MIESZKALNY PRZEZNACZONY DO ROZBIÓRKI
 - ④ - PROJEKTOWANE ZADASZENIE NAD RAMPA ZJAZDOWĄ
 - ✕ - ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PRZEZNACZONA DO ROZBIÓRKI LUB PRZEBUDOWY
 - ▶▶ - PROJEKTOWANY ZJAZD / WEJŚCIE NA DZIAŁKĘ
 - ♦♦ - PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO CZĘŚCI MIESZKALNEJ
 - ♦♦ - PROJEKTOWANY WJAZD DO GARAŻU
 - ◁▷ - PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO POMIESZCZENIA NA ODPADY STAŁE
 - - PROJEKTOWANE UTWARDZENIA
 - - PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM
 - - PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA PŁYSCIE GARAŻU



TYTUŁ PROJEKTU:
PROJEKT Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM
ORAZ NIEZBĘDNEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
ul. Stawickiego, m. Grójec, gm. Grójec dz. nr ew. 1739/2 i 3600/4

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

OPRACOWAŁ:
mgr inż. Piotr Pieniżkiewicz

DATA: MARZEC 2024 r. SKALA: 1:1000

TYTUŁ RYSUNKU:
ZAGOSPODAROWANIE TERENU

NUMER RYSUNKU:
PKA 1

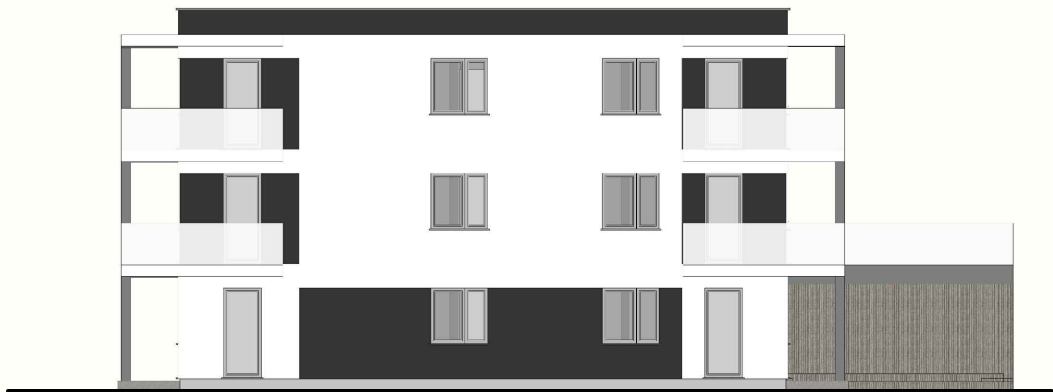
Organ prowadzący państwowy archiwizację geodezyjną i kartograficzną Starosta Grójce

Nazwa materiału zasobu 1530

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu 1530

Data wydania kopii 12.11.2023

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ



ELEWACJA PÓŁNOCNA



ELEWACJA POŁUDNIOWA



BLOKUS
PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

TYTUŁ PROJEKTU:
PROJEKT KONSEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM
ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
ul. Słowackiego, m. Grójec, gm. Grójec dz. nr ew. 1739/2 i 3600/4

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 PROJEKTU:
PROJEKT KONSEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM
ORAZ NIEZBĘDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
ul. Stowackiego, m. Grójec, gm. Grójec dz. nr ew. 1739/2 i 3600/4

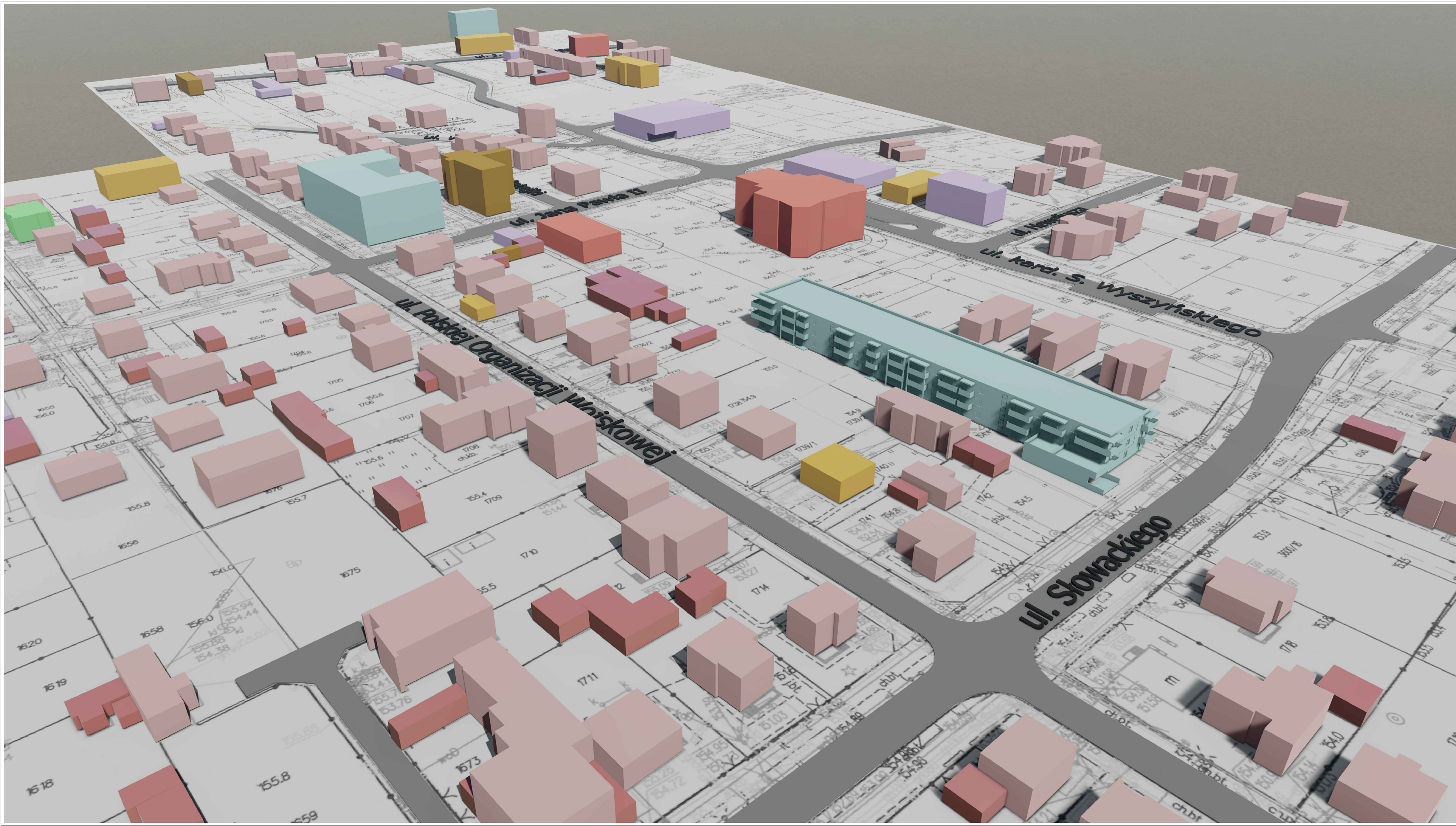
PROJEKTOWAŁ:
mgr inż. arch. Michał Pietrzak
upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna

OPRACOWAŁ:
mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz

DATA: MARZEC 2024 r. SKALA: 1:200

TYTUŁ RYSUNKU:
ELEWACJA ZACHODNIA I WSCHODNIA

NUMER RYSUNKU:
PKA 3



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



TYTUŁ PROJEKTU:
PROJEKT KONSEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM
ORAZ NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
ul. Słowackiego, m. Grójec, gm. Grójec dz. nr ew. 1739/2 i 3600/4

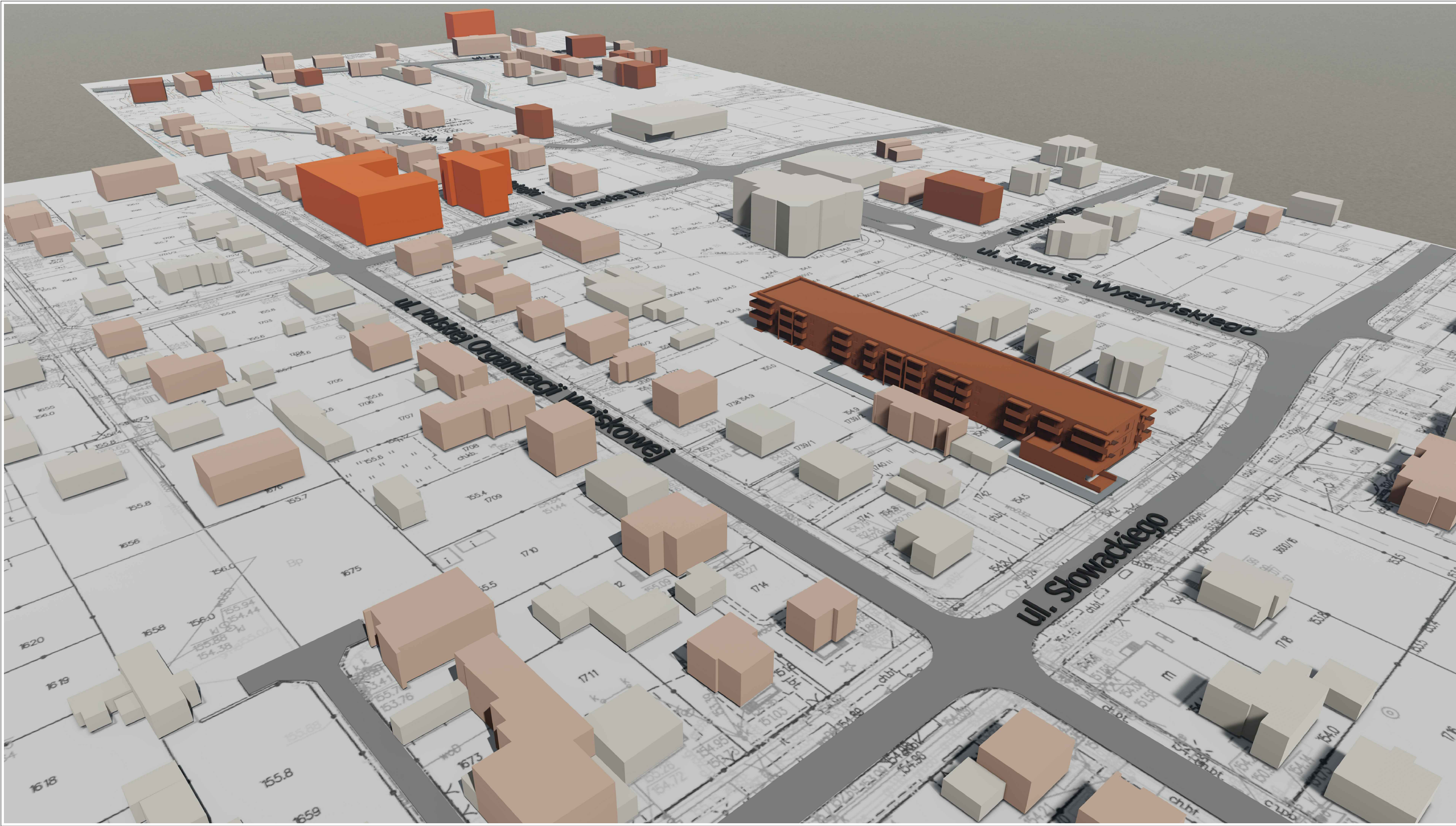
PROJEKTOWAŁ:
mgr inż. arch. Michał Pietrzak
upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna

OPRACOWAŁ:
mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz

DATA: MARZEC 2024 r. SKALA: -

TYTUŁ RYSUNKU:
ANALIZA FUNKCJONALNA OBSZARU

NUMER RYSUNKU:
PK A 4



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



TYTUŁ PROJEKTU:
PROJEKT Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej
budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym
oraz niezbędną infrastrukturą techniczną
ul. Słowackiego, m. Grójec, gm. Grójec dz. nr ew. 1739/2 i 3600/4

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





