

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

LOKALIZACJA:

Grójec, ul. Piłsudskiego 58
dz. nr ewid. część 765
obręb 0001 GRÓJEC

INWESTOR:

APARTMENT Sp. z o.o.
ul. Nowogrodzka 42 / lok. 401
00-695 Warszawa

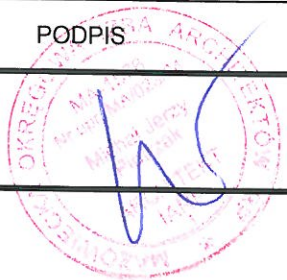
FAZA OPRACOWANIA:

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: kwiecień 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 Bluszkowski

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:

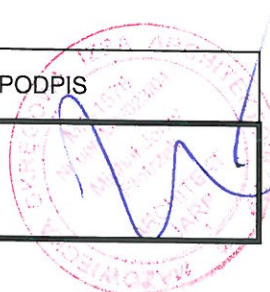
MA-1576-43F9-9364-FC73-8732

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, kwiecień 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 działce nr ew. 765 obręb 0001 Grójec, położonej przy ul. Piłsudskiego 58 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. 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 58, na działce nr ew. 765 obręb 0001 Grójec.

2. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Działka budowlana pod planowaną inwestycję znajduje się w centralnej części Grójca. Teren wskazany jako obszar inwestycji stanowi jedna działka.

Na działce projektuje się czterokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami oraz garażami. Wjazd odbywać się będzie od strony północnej terenu inwestycji – z ulicy Piłsudskiego oraz od strony zachodniej - z ulicy Kopernika.

Podstawową funkcją budynku jest funkcja mieszkalna. Mieszkania zostaną zaprojektowane w oparciu o schemat kondygnacji powtarzalnej. Funkcją uzupełniającą są usługi zlokalizowane w parterze. 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 38 miejsc postojowych.

Zaprojektowano wejścia do części usługowej od strony północnej budynku (od ul. Piłsudskiego) oraz strony zachodniej – od ul. Kopernika – 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 usługami i garażami lokalizuje się w centralnej części Grójca, w strefie A. Inwestycja będzie zlokalizowana przy ul. Piłsudskiego 58 na działce o numerze ewidencyjnym dz. 765 obręb 0001.

Przedmiotowy teren inwestycji ma kształt rombu. Otoczenie działek stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, handlowo - usługowa oraz w mniejszym stopniu, budynki biurowe i opieki zdrowotnej. Budynki wielorodzinne posiadają zróżnicowaną wysokość (głównie cztery lub pięć kondygnacji).

W najbliższym sąsiedztwie projektowanego budynku, od strony północnej inwestycja graniczy z działką drogową (drogą publiczną – ul. Piłsudskiego). Od strony południowej i zachodniej teren inwestycji, także graniczy z działkami drogowymi (drogą publiczną – ul. Kopernika). Natomiast od strony wschodniej teren przylega do zabudowanej działki budowlanej, na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny oraz towarzyszące budynki niemieszkalne.

Na działce nr ew. 765 znajduje się budynek niemieszkalny przeznaczony do rozbiórki. 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. Piłsudskiego oraz z drogi publicznej ul. Kopernika. W drogach znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, 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 znajdujących się w najbliższej okolicy inwestycji, od strony północnej, wschodniej i zachodniej.

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. 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.

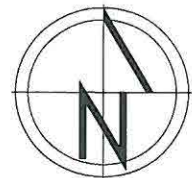
Opracował:

mgr inż. arch. Michał Pietrzak



IIB. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

MAPA ZASADNICZA
kopia o niepełnej treści bez ustalania granic
ob. Grójec dz nr 765
gm. Grójec
Skala 1:500



LEGENDA:

- ABCD - GRANICA TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ
- ① - PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI, GARAŻAMI IV KONDYGNACYJNY
- ② - PROJEKTOWANE POMIESZCZENIE NA ODPADY STAŁE W BRYLE BUDYNKU
- ③ - ISTNIEJĄCY BUDYNEK PRZEZNACZONY DO ROZBÍÓRKI
- ④ - PROJEKTOWANE ZADASZENIE NAD RAMPĄ ZJAZDOWĄ
- ✕ - ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PRZEZNACZONA DO ROZBÍÓRKI LUB PRZEBUDOWY
- ➡ - PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO BUDYNKU
- ➡ - PROJEKTOWANY WJAZD DO GARAŻU
- ➡ - PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO POMIESZCZENIA NA ODPADY STAŁE
- - PROJEKTOWANE UTWARDZENIA
- - PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM
- - PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA PŁYCI



BLOKUS
PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

TYTUŁ OPRACOWANIA:

PROJEKT Koncepcji Urbanistyczno-Archiitektonicznej
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI, GARAŻAMI
ORAZ NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
Grójec, ul. Piłsudskiego 58, gm. Grójec, dz. nr ew. 765

PROJEKTOWAŁ:

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

OPRACOWAŁ:

mgr inż. Piotr Pięiążkiewicz

DATA:

KWIECIEŃ 2024 r.

SKALA:

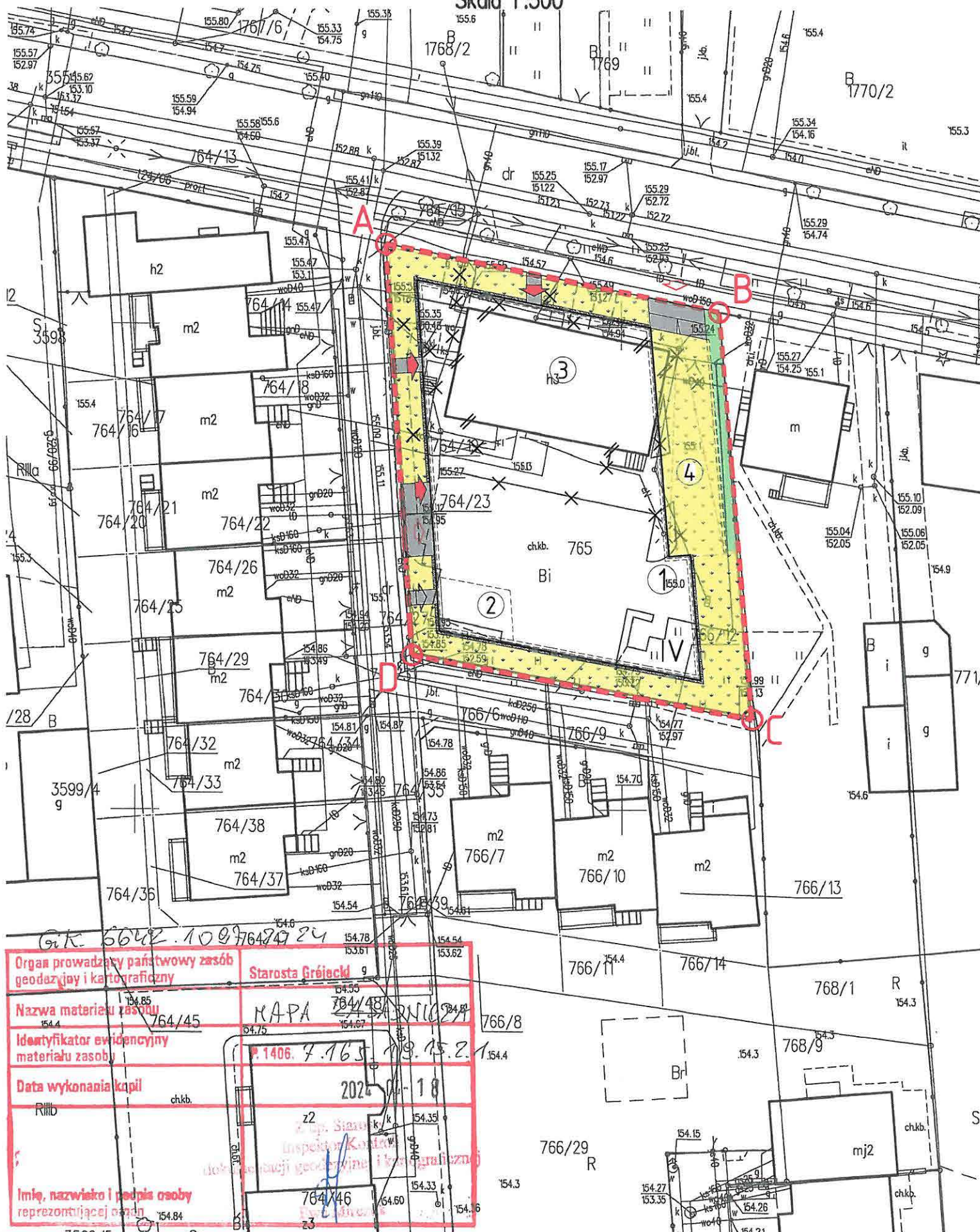
1:500

TYTUŁ RYSUNKU:

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

NUMER RYSUNKU:

PK A 1



Organ prowadzący państwowy zasób
geodajny i kartograficzny

Starosta Grójec

Nazwa materiału zasobu

MAPA ZASADNICZA

Identyfikator ewidencyjny
materiału zasobu

P. 1406. 7. 765. 15. 2. 1

Data wykonania kopii

2024-01-18

Rzecz

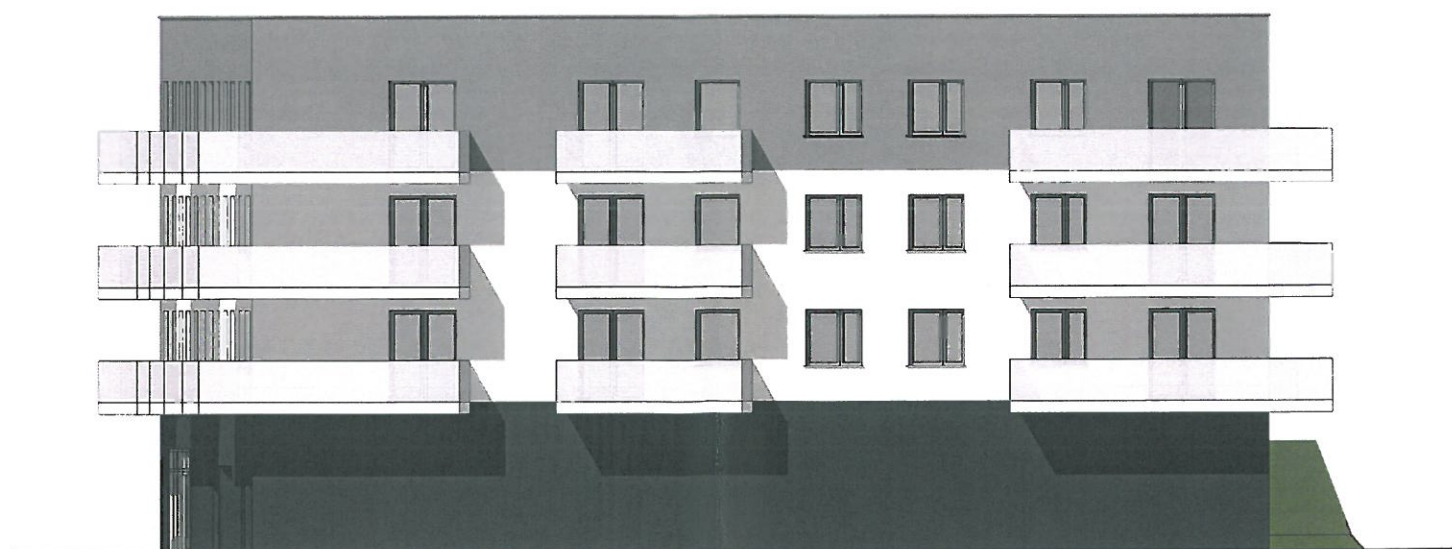
z op. Sianu

Imię, nazwisko i podpis osoby
reprezentującej organ

Inspektor Kancelarii
dłż. zastępcy geodajny i kartograficzny



ELEWACJA PÓŁNOCNA



ELEWACJA POŁUDNIOWA



TYTUŁ OPRACOWANIA:

PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI, GARAŻAMI
ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
Grójec, ul. Piłsudskiego 58, gm. Grójec, dz. nr ew. 765

PROJEKTOWAŁ:

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

OPRACOWAŁ:

mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz

DATA:

KWIECIEŃ 2024 r.

SKALA:

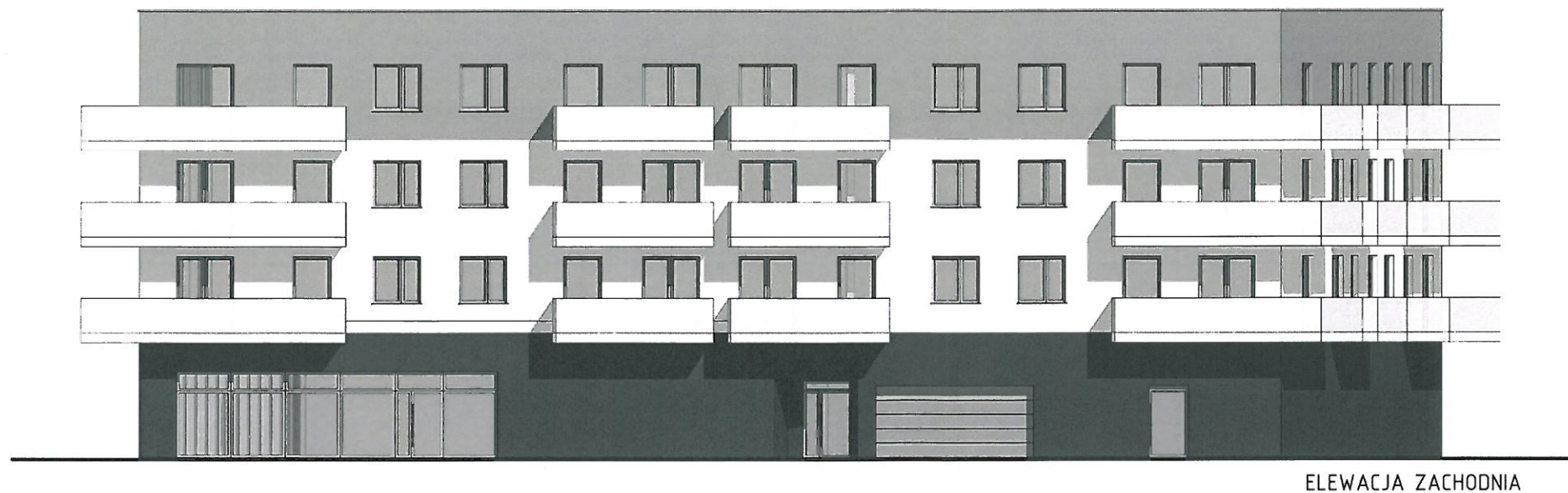
1:200

TYTUŁ RYSUNKU:

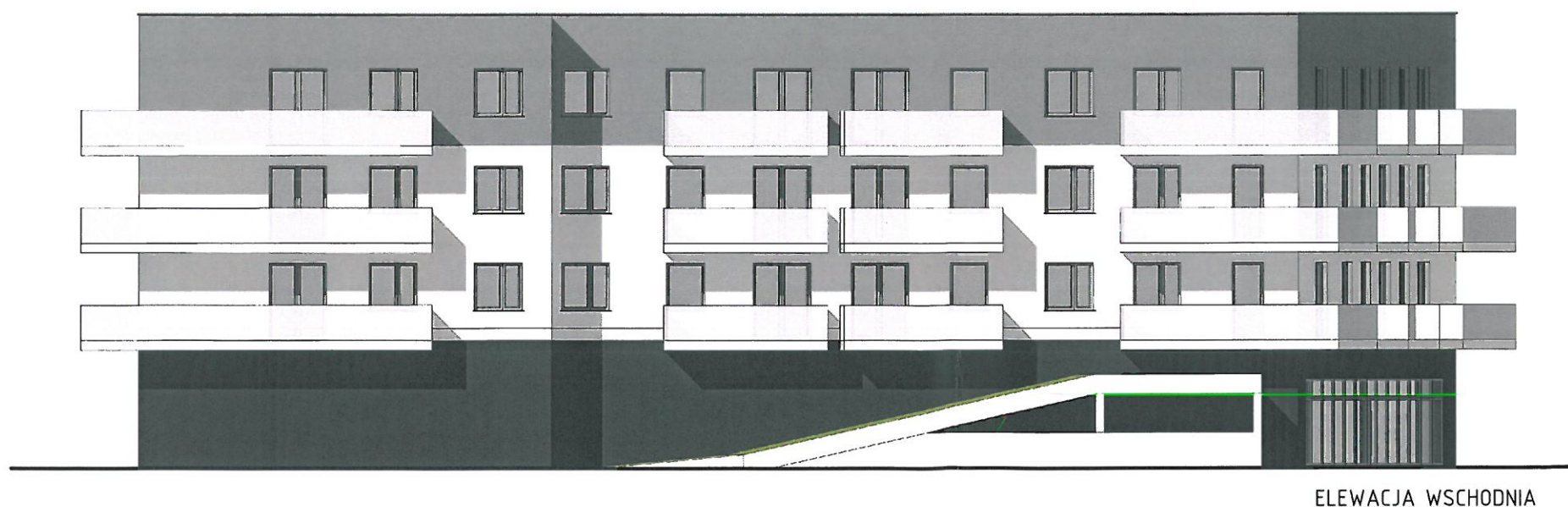
ELEWACJA PÓŁNOCNA I POŁUDNIOWA

NUMER RYSUNKU:

PKA 2

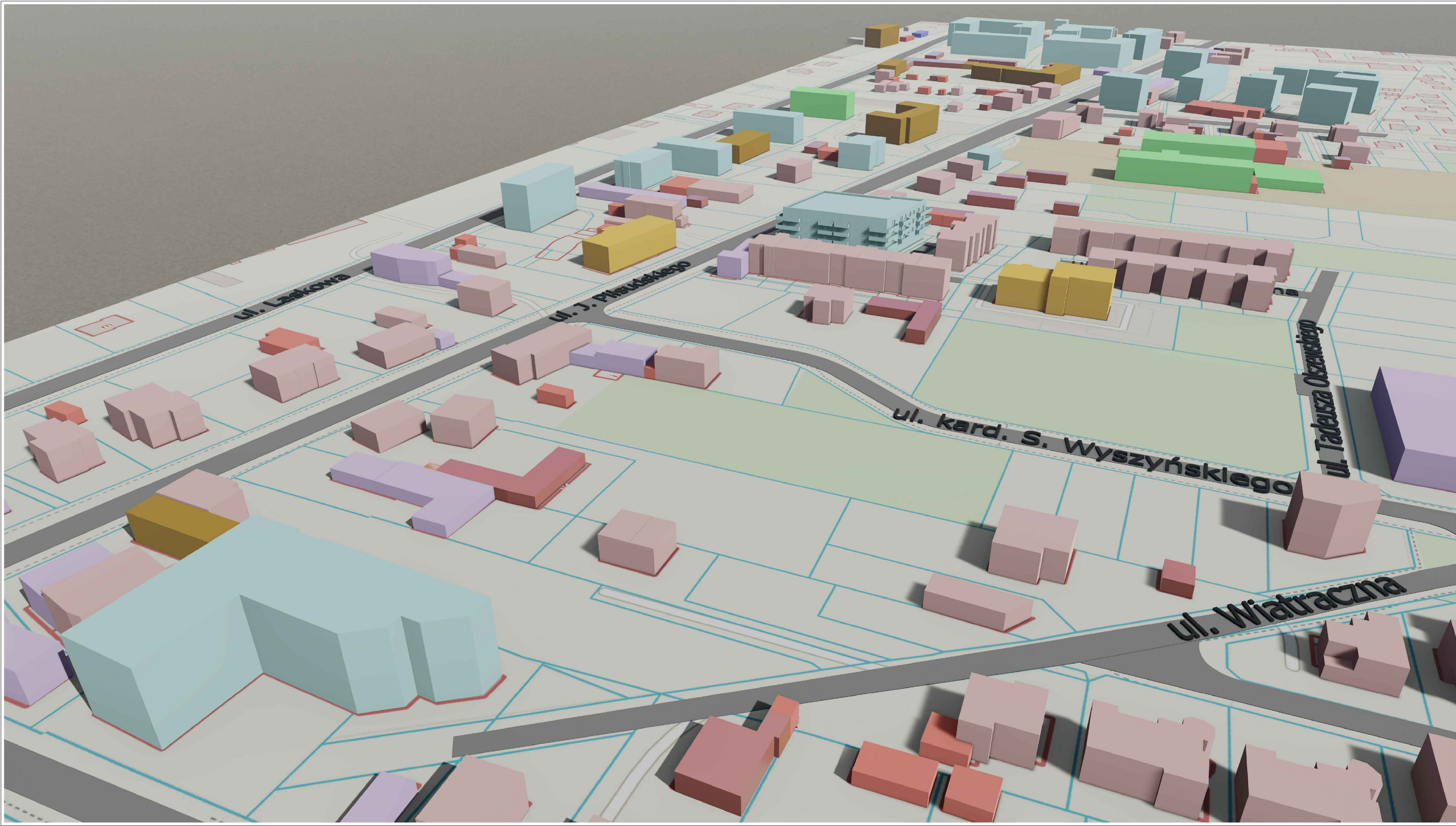


ELEWACJA ZACHODNIA



ELEWACJA WSCHODNIA

		BLOKUS PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
TYTUŁ OPRACOWANIA:			
PROJEKT KONSEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI, GARAŻAMI ORAZ NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ Grójec, ul. Piłsudskiego 58, gm. Grójec, dz. nr ew. 765			
PROJEKTOWAŁ:			
mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna			
OPRACOWAŁ:			
mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz			
DATA:	KWIECIEŃ 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 OPRACOWANIA:
PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI, GARAZAMI
ORAZ NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
Grójec, ul. Piłsudskiego 58, gm. Grójec, dz. nr ew. 765

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

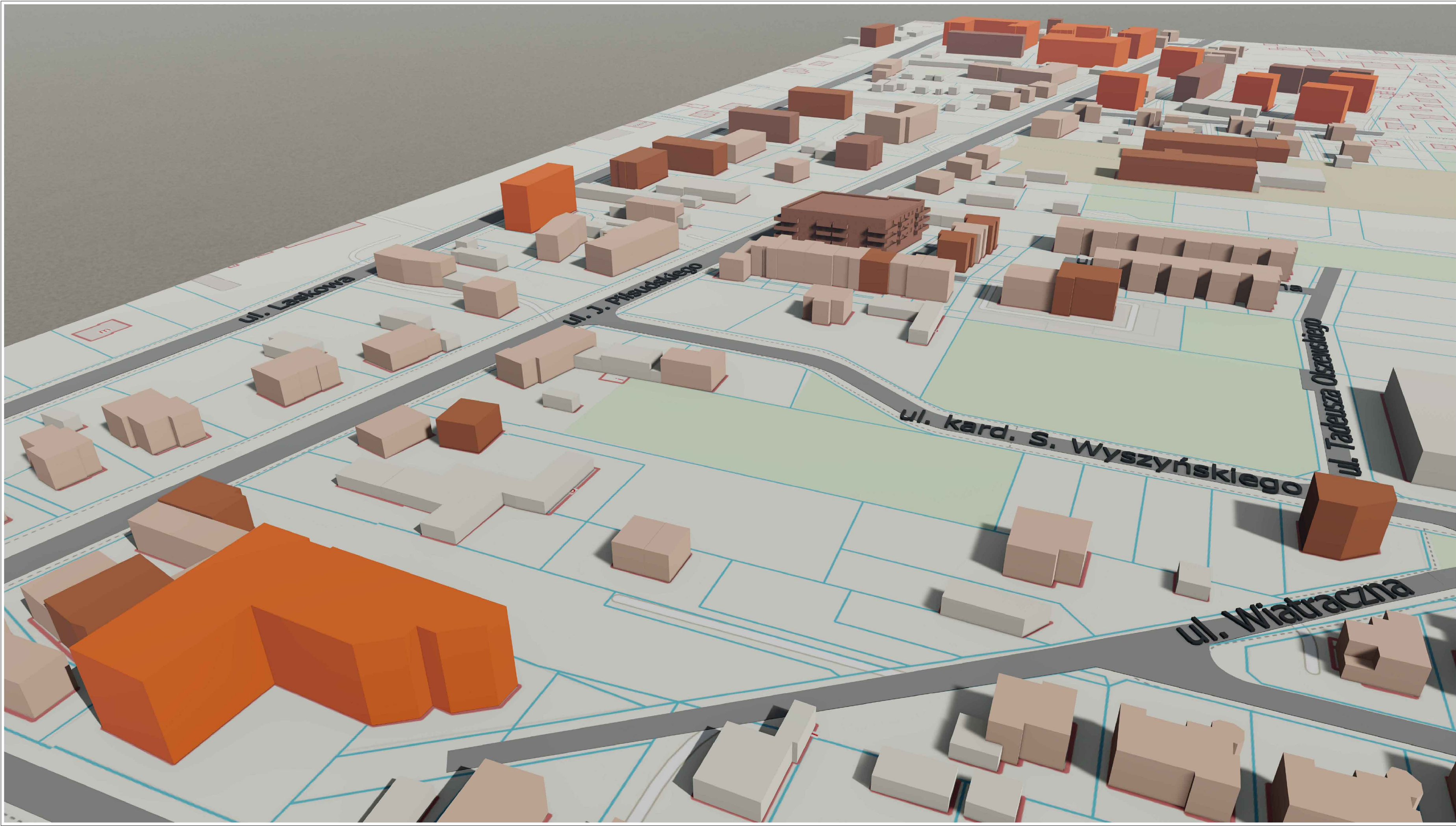
OPRACOWAŁ:
mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz

DATA: KWIECIEŃ 2024 r. SKALA: -

TYTUŁ RYSUNKU:
ANALIZA FUNKCJONALNA OBSZARU

NUMER RYSUNKU:
PK A 4





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



TYTUŁ OPRACOWANIA:

PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI, GARAŻAMI
ORAZ NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
Grójec, ul. Piłsudskiego 58, gm. Grójec, dz. nr ew. 765

PROJEKTOWAŁ:

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

OPRACOWAŁ:

mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz

DATA: KWIECIEŃ 2024 r. SKALA:

TYTUŁ RYSUNKU:

ANALIZA WYSOKOŚCIOWA OBSZARU

NUMER RYSUNKU:

PKA 5



III. WIZUALIZACJE





