

**ZAŁĄCZNIK NR 12:****- KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA**

**NAZWA INWESTYCJI: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ  
Z WYODRĘBNIĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ PODZIEMNYM GARAŻEM  
WIELOSTANOWISKOWYM**

**ADRES INWESTYCJI: KIELCE, UL. NOWA 32/WOJSKA POLSKIEGO**

**NR DZ. 150, 152/2 OBREB 0024**

**INWESTOR : MARCIN STAŃCZAK UL. SŁOWACKIEGO 15/5, 25-365 KIELCE**



**SPIS ZAWARTOŚCI:**

**- CZĘŚĆ OPISOWA**

**- ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE**

**NR 1 STRUKTURA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

**NR 2 PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG  
PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH.**

**NR 3 WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY.**

## 1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z wyodrębnioną częścią usługową oraz podziemnym garażem wielostanowiskowym na działkach nr ewid. 150, 152/2 obręb 0024;  
Kielce ul. Nowa 32/Wojska Polskiego.

### INWESTOR I ZLECENIODAWCA

Marcin Stańczak ul. Słowackiego 15/5, 25-365 Kielce

### PODSTAWA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- umowa z inwestorem
- wizja lokalna
- Prawo Budowlane

## 2. KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA

### 2.1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Teren inwestycji położony jest na działkach nr ewid. 150, 152/2 przy rozwidleniu ul. Nowej i Wojska Polskiego w Kielcach.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu rozmieszczona jest zabudowa o strukturze mieszanej. Od strony północno- zachodniej i wschodniej dominują budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z częścią usługową w parterze. Od północy natomiast znajduje się zabudowa jednorodzinna i usługowa. Od zachodu to z kolei budynki o funkcji usługowej i mieszkalnej wielorodzinnej.

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana inwestycja zakłada realizację jednego budynku o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej z wyodrębnioną częścią usługową. Projekt zagospodarowania terenu zakłada usytuowanie obiektu na działce zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie północ-południe. Umiejscowiony w odpowiednich odległościach od granicy działki z zachowaniem linii zabudowy będącymi przedłużeniem linii elewacji budynków na działkach sąsiednich. Wokół budynku zaplanowano urządzenie dróg wewnętrznych dojazdowych do garażu i miejsc postojowych zewnętrznych oraz dojść pieszych do wejścia głównego i lokali usługowych. Na terenie od strony południowej zostaną też zlokalizowane miejsca postojowe zewnętrzne dla obsługi budynku, dla osób przebywających czasowo, oraz osób niepełnosprawnych, w ilości 10 stanowisk. Miejsca dla mieszkańców zostaną zlokalizowane w garażu podziemnym zawierającym 26

stanowisk. Na terenie inwestycji od strony zachodniej zaplanowano stworzenie elementów małej architektury, uporządkowanej zieleni w postaci trawnika i drzew ozdobnych oraz oświetlenie całego terenu. Mając na celu stworzenie urządzonej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców budynku. Do całego obiektu będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych chodnikiem bezpośrednio z poziomu terenu, oraz poprzez odpowiednią windę przystosowaną do przewozu tych osób na każdą kondygnację użytkową.

Struktura funkcjonalna budynku zakłada rozmieszczenie poszczególnych funkcji na 7 kondygnacjach (jednej podziemnej i sześciu nadziemnych). Na poziomie -1 będzie znajdował się garaż wielostanowiskowy oraz pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie. Na parterze (kondygnacja 0) będą znajdowały się lokale usługowe, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m<sup>2</sup>. Usługi głównie o funkcji śródmiejskiej: biurowe, lekarskie, fryzjerskie, kosmetyczne oraz inne nieuciążliwe. Handel detaliczny: art. spożywczymi, przemysłowymi, związany z potrzebami mieszkańców.

Natomiast kondygnacje powyżej (kondygnacje 1,2,3,4,5) przeznaczono na lokale mieszkalne. W ilości od 27 do 31. Wielkość lokali od 30 m<sup>2</sup> do 90 m<sup>2</sup>. Obiekt będzie charakteryzował się dużymi przeszkleniami okiennymi i spokojną, przejrzystą architekturą. Kolorystyka budynku będzie nawiązywać do otaczających ją obiektów. Cały układ inwestycji będzie wpisował się w otaczającą zabudowę.

Planowana powierzchnia zabudowy – 535 m<sup>2</sup>. Kubatura budynku ~ 9000 m<sup>3</sup>.

Powierzchnia terenów zielonych – 519 m<sup>2</sup>. Powierzchnia terenów utwardzonych – 365 m<sup>2</sup>. Wysokość zabudowy do 19 m.

W związku z planowaną inwestycją rozbiórcze będą podlegały znajdujące się w chwili obecnej na działce budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze, jak również zostaną zlikwidowane kolidujące instalacje uzbrojenia terenu, będące przyłączami do istniejących na działce budynków. Innych zmian nie przewiduje się.

Strukturę zabudowy i zagospodarowania terenu pokazano na załączniku nr 1.

## **2.2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ**

Inwestycja zakłada realizację na działce jednego budynku o funkcji podstawowej zlokalizowanego w układzie kompozycyjnym dostosowanym do gabarytów i kształtu nieruchomości. Budynek został usytuowany na działce zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie północ-południe. Nawiązując tym samym do układu kompozycyjnego zabudowy mieszkalnej na działkach sąsiednich od strony zachodniej i północno-zachodniej. Umiejscowiony w odpowiednich odległościach od granicy działki będzie przedłużeniem elewacji budynków na działkach sąsiednich. Obiekt będzie wpisował się gabarytowo i przestrzennie w układ urbanistyczny zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Wojska Polskiego. Poprzez dopasowanie wysokościowe wypełni wolną przestrzeń pozostałą

pomiędzy 5- kondygnacyjnym budynkiem KRUS, a powstałym kilka lat temu 6-kondygnacyjnym obiektem mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym po drugiej stronie ulicy Nowej. Zamknie kompozycyjnie tę część pierzei ulicy Wojska Polskiego, tworząc regularną, uporządkowaną zabudowę. Ujednolici tym samym układ urbanistyczny tej części miasta. Ze względu na lokalizację przy skrzyżowaniu ulic oraz swoją dynamiczną formę architektoniczną będzie stanowił swoistą dominantę na tym terenie zabudowy.

Układ urbanistyczny zespołów zabudowy pokazano na załączniku nr 1.

### **2.3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Sieci uzbrojenia terenu przebiegają w pasach drogowych ulic przylegających bezpośrednio do terenu inwestycji:

#### **- ul. Nowej:**

- sieć wodociągowa DN 100 mm żeliwo- z niej zostanie wykonane przyłącze wody do projektowanego budynku

#### **- ul. Wojska Polskiego:**

- sieć energetyczna podziemna enN- z niej zostanie wykonane przyłącze energii elektrycznej do projektowanego budynku

- sieć gazowa gn 250 - z niej zostanie wykonane przyłącze gazu do projektowanego budynku.

#### **- Na terenie własnej działki inwestycyjnej nr 150:**

- sieć kanalizacji sanitarnej DN 300- z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji sanitarnej do projektowanego budynku

- sieć kanalizacji deszczowej DN 500- z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji deszczowej do projektowanego budynku.

#### **Główne drogi publiczne i wewnętrzne:**

- Od strony wschodniej planowanej inwestycji. Jest to ulica Nowa. Z niej planowane jest dojście piesze na działkę i 2 zjazdy.

- Od strony południowej przebiega ulica Wojska Polskiego. Z niej planowane jest dojście piesze.

- Na terenie inwestycji od strony północnej planuje się drogę wewnętrzną będącą zjazdem do garażu podziemnego.
- Od strony południowej planuje się parking naziemny wraz z drogą dojazdową do miejsc postojowych.
- Od strony zachodniej i wschodniej planuje się usytuowanie chodnika będącego dojściem pieszym do budynku oraz terenu rekreacyjnego.

Przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych pokazano na załączniku nr 2.

#### **2.4. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Projekt nie zakłada etapowania inwestycji. Przewiduje się jeden etap realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **2.5. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.**

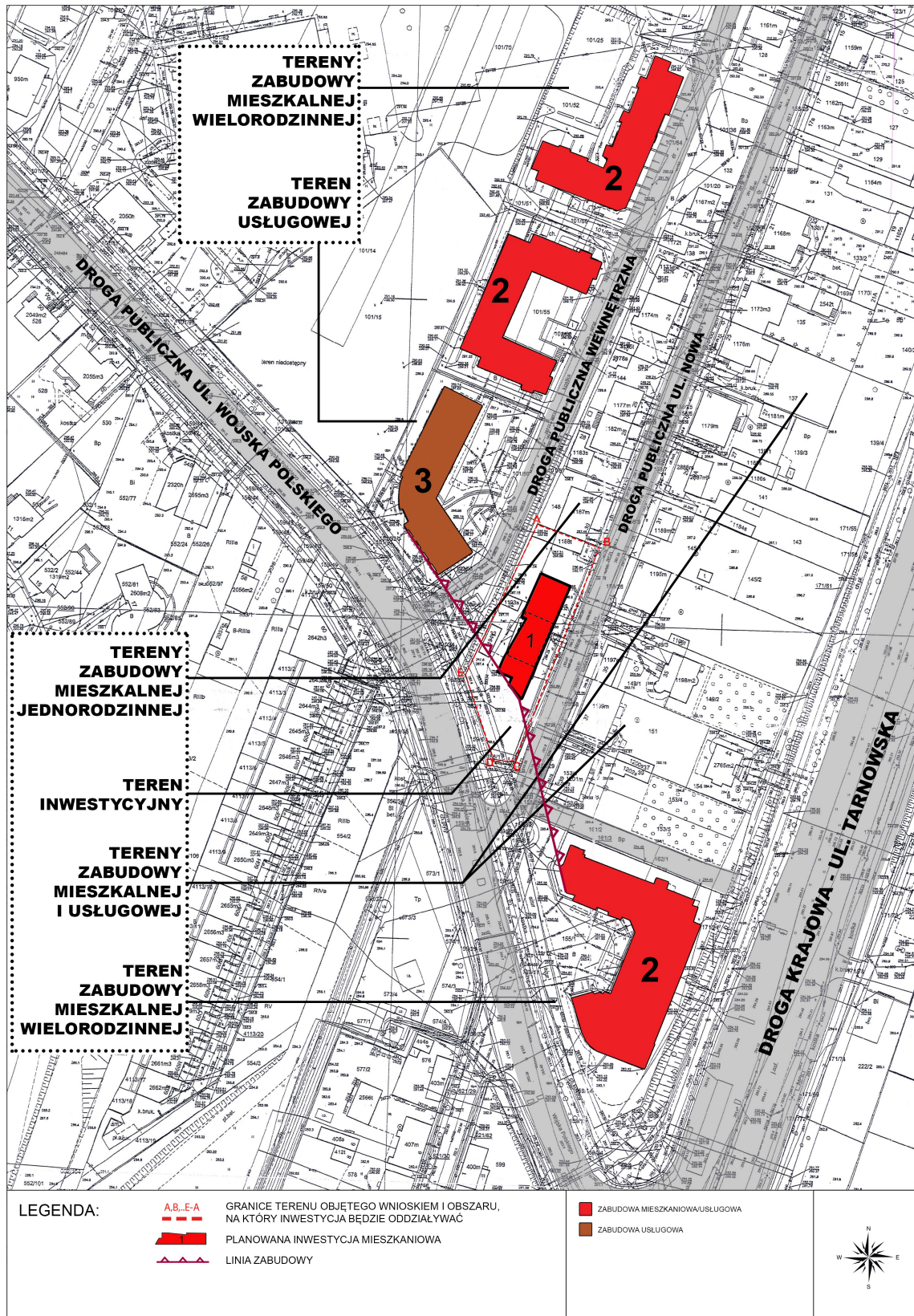
Planowana inwestycja, układ budynku, jego forma architektoniczna i rozmieszczenie na działce zostanie wkomponowane w istniejącą przestrzeń urbanistyczną tej części miasta. Umiejscowiona przy skrzyżowaniu ulic Wojska Polskiego i Nowej, inwestycja zostanie zintegrowana przestrzennie z terenami otaczającymi zarówno w zakresie funkcji jak kompozycji architektonicznej oraz powiązań komunikacyjnych (samochodowych i pieszych) z otaczającą zabudową. Nowo projektowane ciągi piesze na terenie działki zostaną płynnie połączone z istniejącymi ciągami komunikacji publicznej tak, aby jeszcze usprawnić komunikację pieszą w tej części miasta.

Drogi wewnętrzne zostaną połączone z ulicami zbiorczymi za pomocą 2 zjazdów publicznych, co umożliwi bezkolizyjny wjazd i wyjazd z planowanej inwestycji na drogę ogólną.

Nowy budynek wypełni swoistą lukę pomiędzy układem zabudowy mieszkalnej i mieszkalno- usługowej wzdłuż ważnej arterii miejskiej ulicy Wojska Polskiego. Doprowadzi do scalenia obiektów o podobnej funkcji, kształtując harmonijny układ zabudowy o charakterze pierzejowym. Usytuowany na działce dłuższym bokiem w kierunku północ – południe z wykorzystaniem niewielkiego naturalnego spadku terenu będzie nawiązywał przestrzennie do obiektów o identycznej funkcji na sąsiednich działkach po stronie zachodniej i północno- zachodniej. Powstanie swoista linia obiektów o podobnym przeznaczeniu z początkiem wzdłuż ulicy Wojska Polskiego i wznosząca się zgodnie z ukształtowaniem terenu w kierunku północnym. Stworzy jednolitą przestrzeń kubaturowo- architektoniczną oraz komunikacyjno - funkcjonalną w tej przestrzeni publiczno- prywatnej miasta.

Powiązania przestrzenne pokazano na Rys.: A, B.

Rys. A



Rys. B

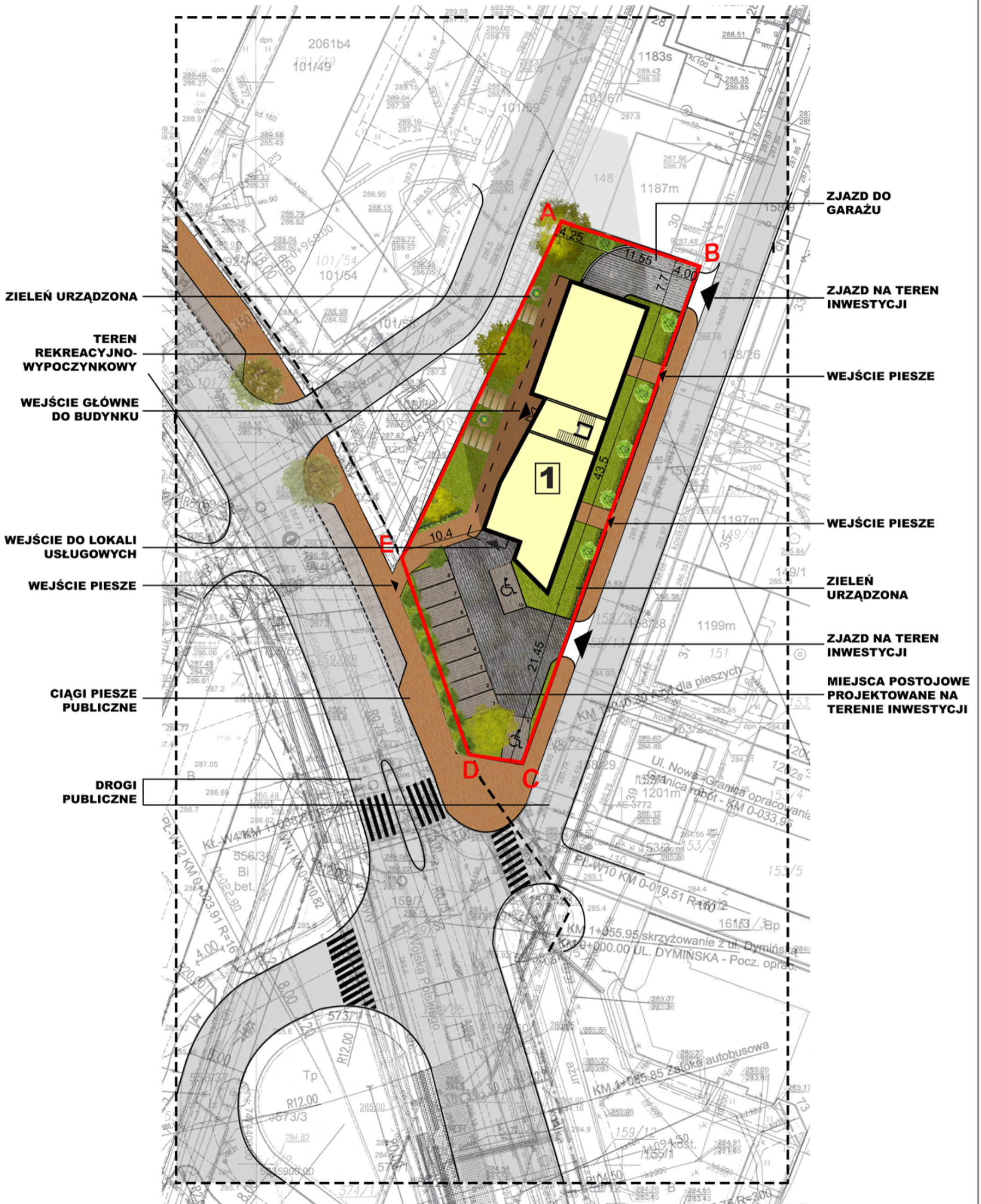


### 3. WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

*Wizualizacje proponowanej zabudowy przedstawiono na załączniku nr 3.*

Opracował  
mgr inż. arch. Marcin Stańczak  
uprawnienia nr SW 12/2004





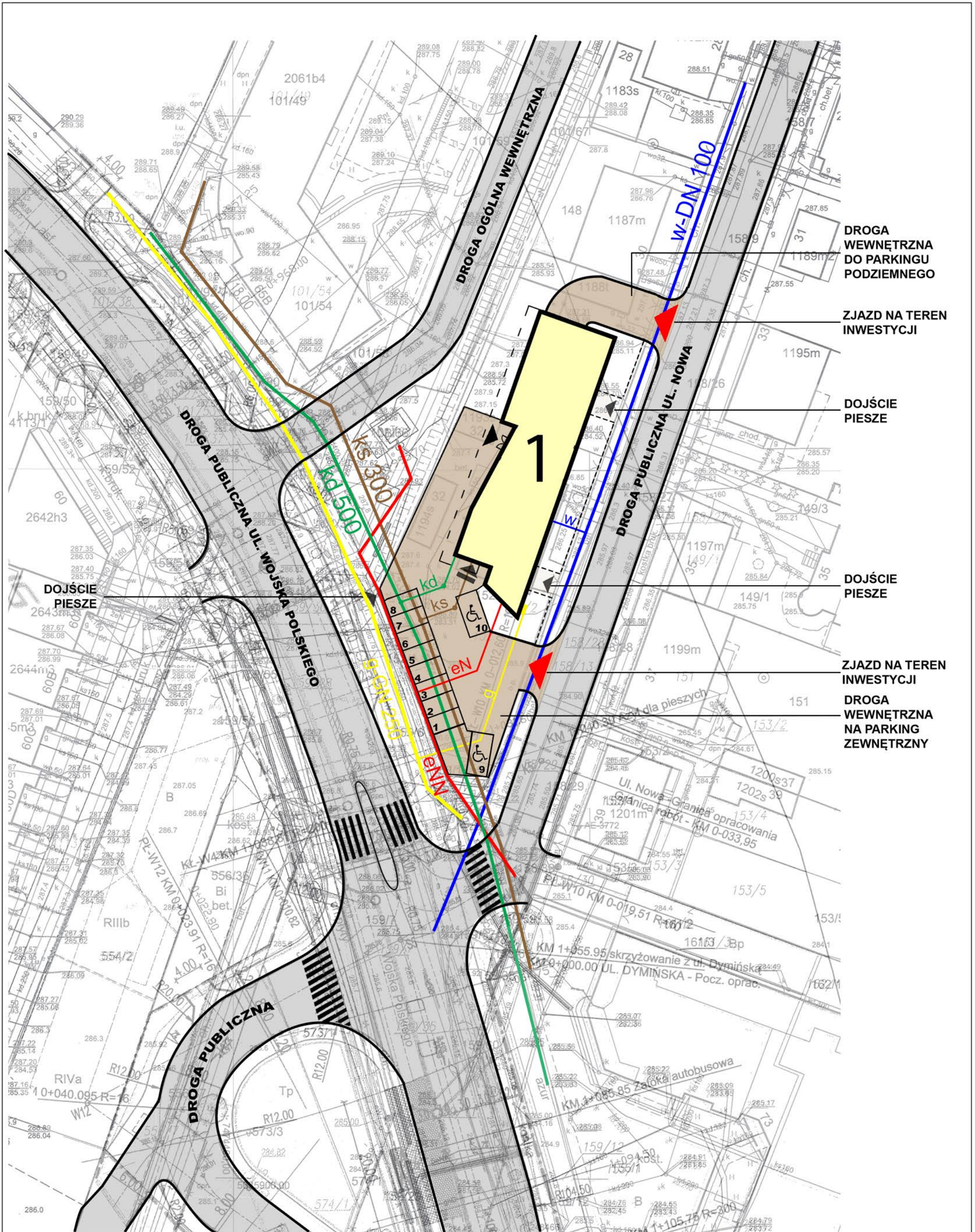
**LEGENDA:**

- A-B-C-D-E - GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIEJSCA POSTOJOWE ZEWNĘTRZNE
- ♿ MIEJSCA POSTOJOWE ZEWNĘTRZNE DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH
- TERENY ZIELONE
- CHODNIK/DOJŚCIA PIESZE
- 1 PLANOWANA LOKALIZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO Z WYODRĘBNIĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ

STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU/ UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

MAPA W SKALI 1:500

**ZAŁĄCZNIK NR 1**



DROGA WEWNĘTRZNA DO PARKINGU PODZIEMNEGO

ZJAZD NA TEREN INWESTYCJI

DOJŚCIE PIESZE




DOJŚCIE PIESZE











ZJAZD NA TEREN INWESTYCJI

DROGA WEWNĘTRZNA NA PARKING ZEWNĘTRZNY

DOJŚCIE PIESZE


**LEGENDA:**

-  PLANOWANA INWESTYCJA MIESZKANIOWA Z WYODRĘBNIĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ
-  WEJŚCIE GŁÓWNE DO BUDYNKU
-  WEJŚCIE DO CZĘŚCI USŁUGOWEJ

-  Sieć kanalizacji deszczowej kd 500
-  Przyłącze kanalizacji deszczowej
-  Sieć kanalizacji sanitarnej ks 300
-  Przyłącze kanalizacji sanitarnej
-  Sieć gazowa GN 250
-  Przyłącze gazu
-  Sieć energetyczna podziemna
-  Przyłącze energii elektrycznej
-  Sieć wodociągowa DN 100
-  Przyłącze wody

**PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH**

SKALA 1:500



**ZAŁĄCZNIK NR 2**

## WIZUALIZACJA 1



## WIZUALIZACJA 2



WIZUALIZACJA 1 - WIDOK NA PIERZEJE ULICY WOJSKA POLSKIEGO  
Z POKAZANIEM ELEWACJI ZACHODNIO-POŁUDNIOWEJ  
PLANOWANEJ INWESTYCJI

WIZUALIZACJA 2 - WIDOK NA ELEWCJĘ POŁUDNIOWĄ PLANOWANEJ  
INWESTYCJI OD UL. WOJSKA POLSKIEGO

WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ  
ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**ZAŁĄCZNIK  
NR 3**



IZBA ARCHYTEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚWIĘTOKRZYSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHYTEKTÓW  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Kielce, dnia 3 grudnia 2004 r.

ŚOKK/UpB/3/2004

**DECYZJA**

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; Zmiany: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz.888 i Nr 96, poz. 959); 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; Zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 221, Nr 153, poz.1271 i Nr 240, poz. 2052; z 2003 r. Nr 124, poz.1152 i Nr 190, poz. 1864 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), 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; 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 i Nr 170, poz. 1660 oraz z 2004 r. Nr 162, poz. 1692),

**stwierdza się, że**

**Pan magister inżynier architekt**

**Marcin Stańczak**

ur. 25. 03. 1977 r.

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową

i otrzymuje

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**

**Nr ewid. SW – 12/2004**

**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń**

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

Od decyzji niniejszej przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów za pośrednictwem Świętokrzyskiej Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

1. Przewodnicząca ŚOKK:

arch. Alicja Bojarowicz

2. Z-ca przewodniczącej ŚOKK:

arch. Piotr Wawrzczak

3. Członkowie ŚOKK:

arch. Jan Folfas

4.

arch. Marek Góra

5.

arch. Jerzy Wójcik



Otrzymują:

1. Pan Marcin Stańczak, 26-001 Masłów, Dąbrowa 390,
2. Minister Infrastruktury: ul. Chałubińskiego 26, 00-928 Warszawa,
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
4. Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów: ul. Leonarda 18, 25-304 Kielce,
5. a.a.



**IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

**ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

**(wypis z listy architektów)**

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**magister inżynier architekt Marcin Piotr Stańczak**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **SW-12/2004**, jest wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SW-0128**.

Członek czynny od: 24-01-2005 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 14-01-2019 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-03-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Alicja Bojarowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**SW-0128-19D6-F37F-831F-4C15**