

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA  
REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ  
PRZY UL. PARTYZANTÓW W OPOCZNI**

---

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

DZ.NR. 80/5, 54/8, 79, 213/1, OBR. 6, OPOCZNO, UL. PARTYZANTÓW

Autorzy:

mgr inż. arch. Jakub Pieczyński



WRZESIEŃ 2018

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA  
REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ  
PRZY UL. PARTYZANTÓW W OPOCZNIE**

---

Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna zakłada realizację obiektów mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Partyzantów w Opocznie i obejmuje budowę dwóch budynków wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi, dojazdami i uporządkowaną zielenią niską. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Partyzantów oraz dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej. Najbliższe przedszkole usytuowane jest około 920m od terenu inwestycji, szkoła podstawowa około 1500m. Zapewniony jest również dostęp do przystanku komunikacyjnego w odległości około 360m.

Projektowane budynki są czterokondygnacyjne. Wejście główne od ulicy Partyzantów. Obsługa komunikacyjna wewnątrz budynku klatką schodową oraz windą pasażerską. Dostęp dla osób niepełnosprawnych zapewniony projektowanym podjazdem z kostki betonowej.

Projektowane usytuowanie wzdłuż drogi publicznej nawiązuje do zabudowy istniejącej. Planowana inwestycja uzupełnia istniejącą funkcję mieszkalną wielorodzinną zrealizowaną po zachodniej stronie ulicy Partyzantów.

### **1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Teren inwestycji zlokalizowany jest na niezabudowanych działkach wzdłuż ulicy Partyzantów. Po przeciwnej stronie ulicy, od strony wschodniej, znajdują się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oznaczone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opoczno symbolem 6C. Na południe od granic terenu inwestycji znajduje się zespół zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oraz mieszkalno - usługowej. W

najbliższym otoczeniu występuje brak terenów uporządkowanej zieleni z wyjątkiem działek prywatnych. Od zachodu i północy zlokalizowane są nieużytki częściowo porośnięte dzikimi krzewami oraz niewielkimi drzewami. Funkcją dominującą, podstawową w analizowanym obszarze jest funkcja mieszkalna.

## **2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycja architektoniczna obiektów o funkcji podstawowej.**

W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji występuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna, mieszkalna wielorodzinna oraz mieszkalno - usługowa. Można wyróżnić dwa podstawowe zespoły zabudowy:

- osiedle domów jednorodzinnych zlokalizowane na wschód od ul. Partyzantów,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz mieszkalno - usługowa przy ul. Partyzantów i ul. Ceramicznej, usytuowana na południe od terenu inwestycji.

Osiedle domów jednorodzinnych stanowi jednolity zespół architektoniczny z czytelną komunikacją i ujednoliconym podziałem działek budowlanych. Budynki jednorodzinne usytuowane są w odległościach od około 6 m do 9 m od krawędzi jezdni. Dachy przeważnie dwuspadowe, średnia szerokość elewacji frontowych ok. 10 m - 11 m. Maksymalna wysokość budynków ok. 8m do kalenicy.

Budynki mieszkalne - wielorodzinne oraz usługowo - mieszkalne zrealizowane zostały równolegle do ciągów komunikacyjnych, przeważnie na osi północ - południe. Zabudowa przy ul. Partyzantów znajduje się ok. 9 m - 10 m od krawędzi jezdni. Budynki wielorodzinne usytuowane wzdłuż drogi wewnętrznej odchodzącej od ul. Ceramicznej, znajdują się ok. 3 m - 5 m od drogi. Szerokość elewacji frontowych zawiera się w przedziale od 10 m do 48 m. Dachy dwu i wielospadowe. Wysokość budynków od ok. 10 m - 15m do kalenicy, najczęściej trzy lub cztery kondygnacje nadziemne.



Na zachód od terenu inwestycji występują łąki i nieużytki z luźno rosnącymi drzewami. Wraz z położonym dalej pasmem zieleni wysokiej tereny te stanowią pasmo graniczne pomiędzy obszarem zabudowy mieszkaniowej a terenami przemysłowymi.

### **3. Przebieg głównych elementów uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej i gazowej. Szczegółowy przebieg sieci uzbrojenia terenu zawiera załącznik nr 1 – koncepcja zagospodarowania terenu

Lokalizacja przy ulicy Partyzantów zapewnia komunikację pieszą i samochodową z resztą miasta za pomocą sieci dróg publicznych. Inwestycja zapewnia odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Na ulicy Partyzantów, na wysokości cmentarza komunalnego, w odległości ok. 360m znajduje się przystanek autobusowy komunikacji miejskiej. Odległość do dworców kolejowego i autobusowego wynosi 2180 m.

### **4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna przewiduje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi, dojściami i uporządkowaną zielenią niską. Ewentualna kontynuacja przedmiotowej inwestycji obejmuje Etap II obejmujący realizację trzeciego budynku o takich samych parametrach jak dwa poprzednie. Realizacja drugiego etapu jest uzależniona od uzyskania przez inwestora prawa do dysponowania terenem obejmującym drugi etap i będzie przeprowadzana wg. odrębnego opracowania.

## 5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Planowana inwestycja nawiązuje do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkalno - usługowej położonej na południe od terenu inwestycji, zarówno w zakresie dominującej funkcji jak i charakterystycznych cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności gabarytów oraz usytuowaniu linii zabudowy. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej zapewnia powiązanie komunikacyjne z resztą miasta poprzez istniejącą sieć ulic i ciągów pieszych.



Opracował:

Załączniki:

Plansza nr.1 – widok od zachodu

Plansza nr.2 – widok od wschodu

Plansza nr.3 - wizualizacje

Plansza nr.4 – analiza funkcji

Koncepcja zagospodarowania działki

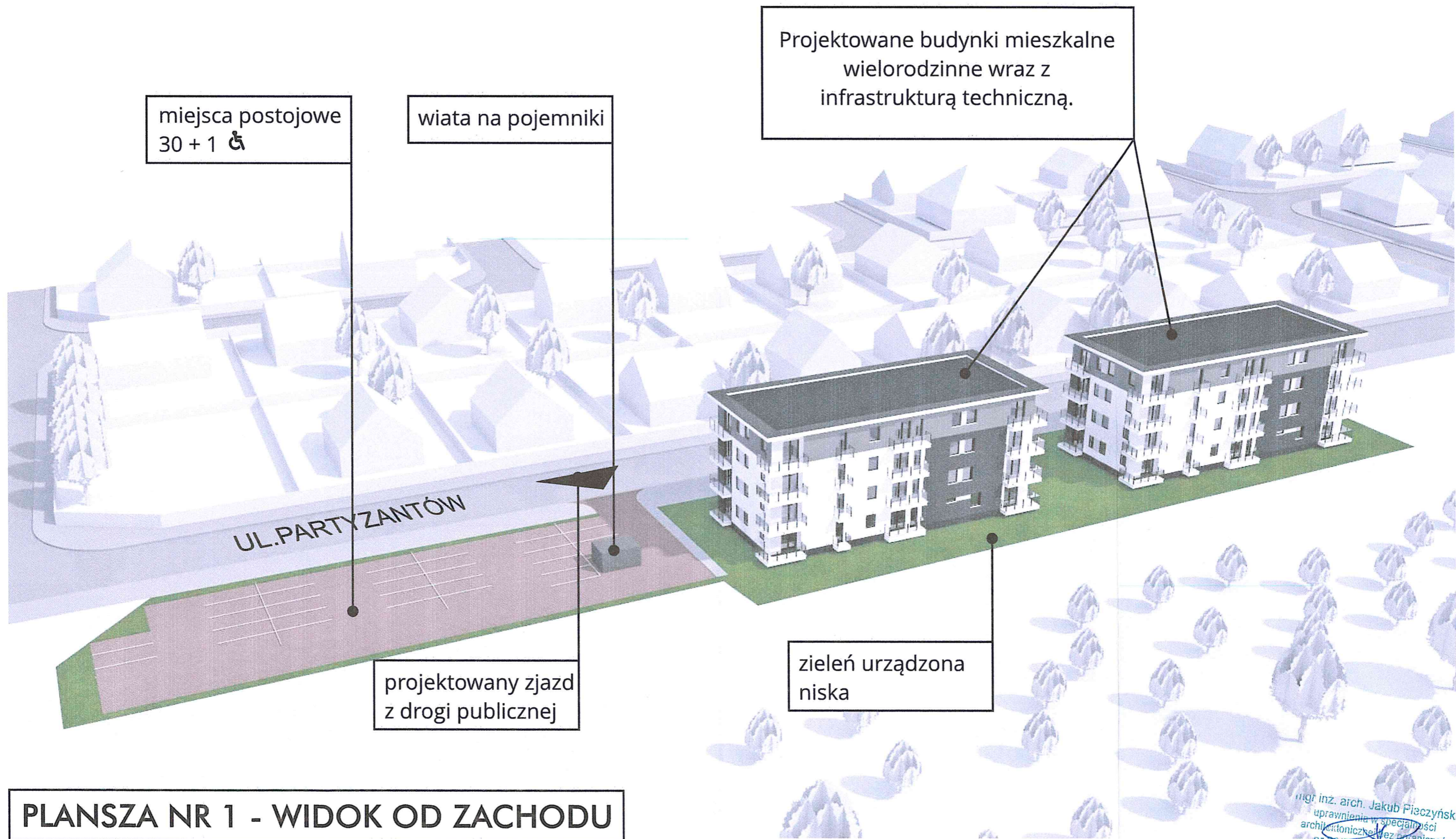
Zaświadczenie i uprawnienie projektanta

mgr inż. arch. Jakub Piszczyciel  
uprawnienia w specjalności  
architektonicznej bez ograniczeń  
nr 28/R-102/LOIA/2007



1

# KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. PARTYZANTÓW W OPOCZNIE





1

# KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. PARTYZANTÓW W OPOCZNIE

Projektowane budynki mieszkalne  
wielorodzinne wraz z  
infrastrukturą techniczną.



zieleni urządzona  
niska

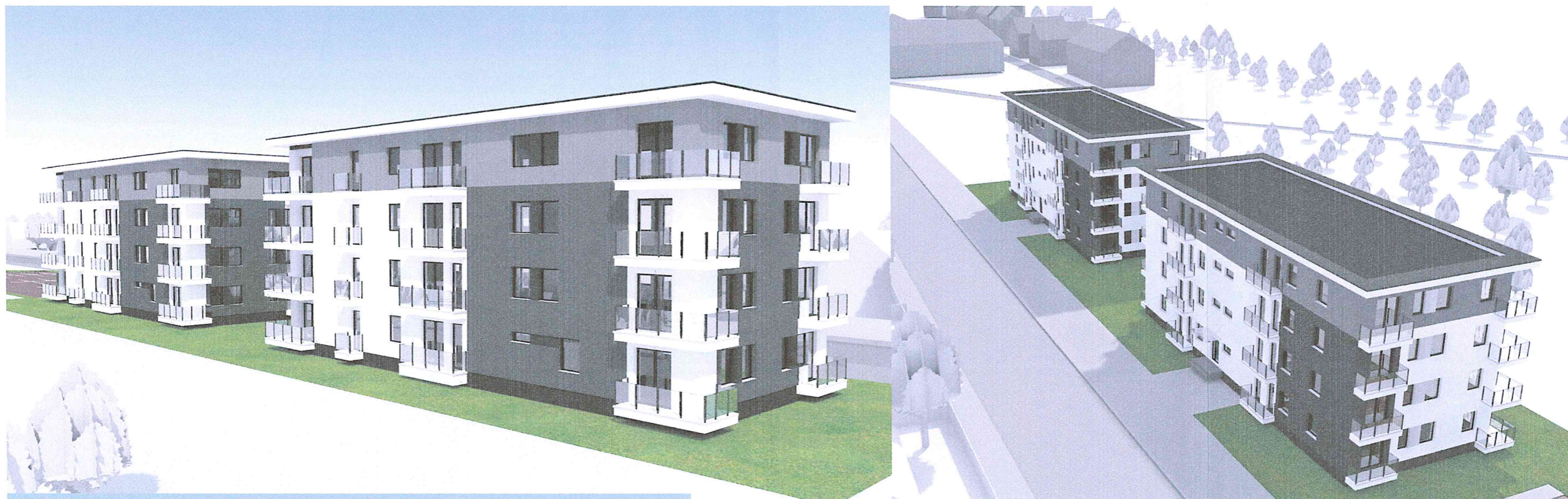
PLANSZA NR 2 - WIDOK OD WSCHODU

mgr inż. arch. Jakub Tjeczyński  
uprawnienia w specjalności  
architektonicznej bez ograniczeń  
nr 28/R-102/L01A/2007



1

# KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. PARTYZANTÓW W OPOCZNIE

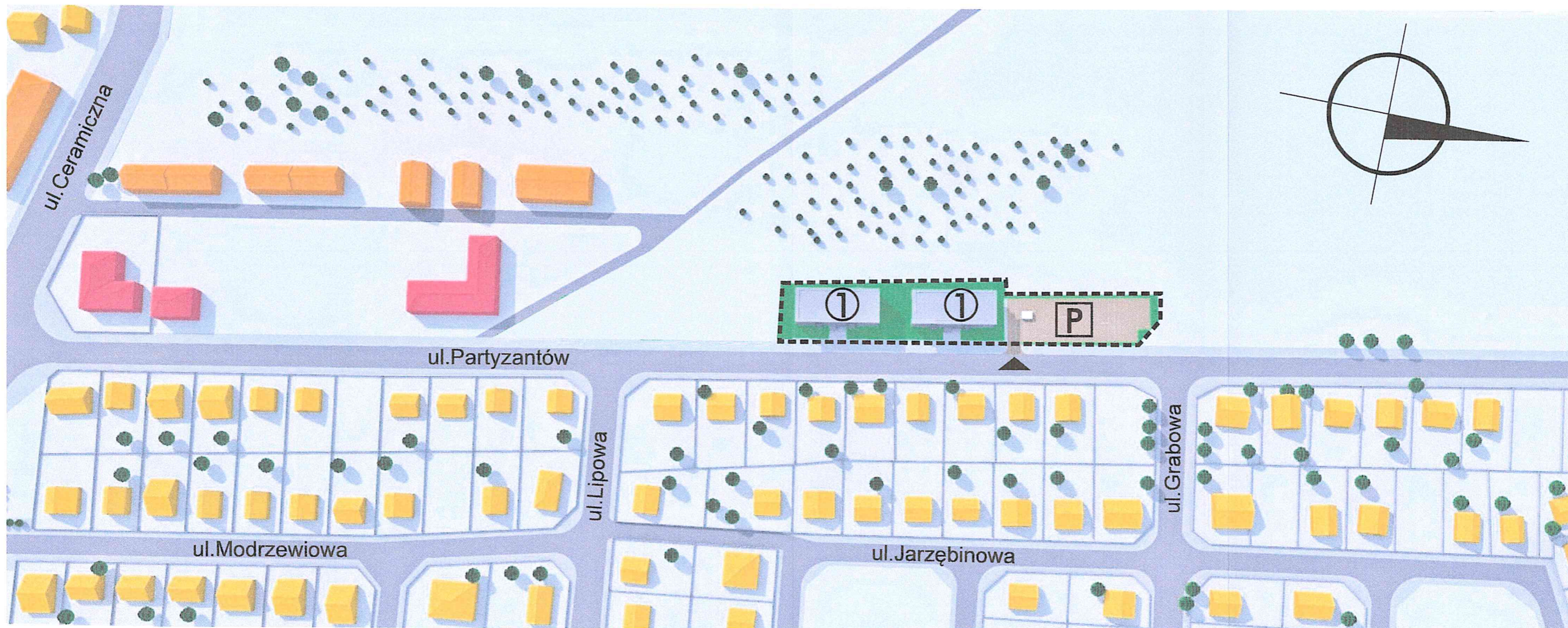


**PLANSZA NR 3 - WIZUALIZACJE**

mgr inż. arch. Jakub Pieczyński  
uprawnienia w specjalności  
architektonicznej bez ograniczeń  
nr 28/R-102/ŁOIA/2007



# 1 ANALIZA FUNKCJI DLA KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. PARTYZANTÓW W OPOCZNIE



PLANSZA NR 4 - ANALIZA FUNKCJI

## LEGENDA

GRANICE TERENU INWESTYCJI

PROJEKTOWANE BUDYNKI WIELORODZINNE

PROJEKTOWANE MIEJSCA PARKINGOWE

PROJEKTOWANY ZJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

ZABUDOWA MIESZKALNO - USŁUGOWA

CIĄGI KOMUNIKACYJNE

mgr inż. arch. Jakub Fiaczyński  
uprawnienia w specjalności  
architektonicznej z ograniczeń  
nr 28/R-102/t.OIA/2007





IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

(wypis z listy architektów)

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Jakub Krzysztof Pieczyński**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **28/R-102/ŁOIA/07**, jest wpisany na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LO-0576**.

Członek czynny od: 24-04-2008 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 25-04-2018 r. Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-11-2018 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Magdalena Busiak, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**LO-0576-75E3-Y2CD-Y44E-EDD2**





IZBA ARCHITEKTÓW  
 RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KOMISJA KWALIFIKACYJNA  
 ŁÓDZKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW

Łódź, dnia 8 grudnia 2007 r.

L.dz. OKK/413/07w

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, dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169, poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63), 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, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 197, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247), 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; dalsze 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, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682).

stwierdza się, że

Pan mgr inż. architekt **Jakub Krzysztof Pieczyński** ur. 25.07.1976r. w Opocznie  
 posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową i nadaje się

UPRAWNIENIA BUDOWLANE Nr 28/R-102/ŁOIA/07  
 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

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

Od decyzji przysługuje odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wyda decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

1. Przewodniczący OKK – mgr inż. arch. Andrzej Piech - .....
2. Wiceprzewodniczący OKK – mgr inż. arch. Dariusz Kruk - .....
3. Sekretarz OKK – mgr inż. arch. Wojciech Walter - .....
4. Członek OKK – mgr inż. arch. Paweł Czajka - .....
5. Członek OKK – dr inż. arch. Przemysław Szymański - .....
6. Członek OKK – mgr inż. arch. Krzysztof Wichliński - .....
7. Prawnik – mgr Krystyna Biernaacka-Puzder - .....

**ZAZGODNOŚĆ  
 Z ORYGINAŁEM**  
 mgr inż. arch. Jakub Pieczyński  
 uprawnienia w specjalności  
 architektonicznej bez ograniczeń  
 nr 28/R-102/ŁOIA/2007

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Jakub Pieczyński  
 ul. Brzustowska 15, 97-215 Inowłódz
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego  
 ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa
3. Rada Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów  
 Al. Kościuszki 33/35, 90-418 Łódź
4. a/a