

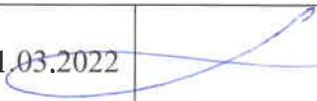
**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA  
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ – ZABUDOWA  
MIESZKANIOWA WIELORODZINNA  
NA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EWID. 199/2 i 182/12 W ŻUROMINIE  
PRZY UL. MALINOWEJ**

**Inwestor:** MK INWESTYCJE R. Mendalka, M. Keller Sp. Jawna,  
ul. Olsztyńska 59, 13-200 Działdowo.

**Adres inwestycji:** Żuromin, ul. Wyzwolenia

**Jednostka ewidencyjna:** część dz. nr 199/2 i 182/12

Osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną:

Projektant br. architektonicznej	mgr inż.arch. Piotr Ostoja-Lniski upr.bud. 250/94/Ol, WM-0154 specj. architektoniczna	31.03.2022	
-------------------------------------	---	------------	---

# KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

## 1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

### **Podstawowa funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – mieszkaniowa wielorodzinna.**

Działki nr 199/2 i 182/12 znajdują się w śródmiejskiej części miasta Żuromin, położonej pomiędzy ul. Wyzwolenia a ul. Malinową, za istniejącą zabudową mieszkalną i usługową zlokalizowaną w pierzei ul. Wyzwolenia.

Struktura funkcjonalna zabudowy – projektowana zabudowa mieszkalna wielorodzinna, w nawiązaniu do występującej zabudowy wielorodzinnej w kwartale pomiędzy ul. Wyzwolenia - ul. Szkolną – ul. Bp. Wetmańskiego – ul. Lidzbarską. Nie przewiduje się funkcji usługowych, z uwagi na występujące w bliskim sąsiedztwie obiekty i tereny pod projektowane usługowe (m.in. działka 199/1).

Projektowaną zabudowę charakteryzować będą wolno stojące budynki, nie tworzące układów kwartalnych, lecz umożliwiające wykształcenie przestrzeni indywidulanie użytkowanych (forma ogródków w poziomach przyziemi).

Na wnioskowanym terenie dla inwestycji mieszkaniowej przekształcony zostanie układ komunikacyjny, dostosowujący do nowych potrzeb teren zajezdni byłej bazy przedsiębiorstwa komunikacji zbiorowej. Znaczącą część obecnego terenu zajmują zatoki parkingowe i drogi wewnętrzne o nawierzchni asfaltowej. W części zachodniej zaprojektowano miejsca parkingowe, z dostępem do zjazdu z ul. Malinowej. Ciągi komunikacji pieszej będą nawiązane z ciągiem w ul. Malinowej i dalej z centrum miasta, obiektami oświatowymi (szkołami podstawową i liceum ogólnokształcącym, przedszkolami).

W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się ukształtowanie terenów zieleni, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy i komunikacji. W niedalekiej odległości występują zorganizowane miejsca rekreacyjno-sportowe i wypoczynku (park miejski przy ul. Lidzbarskiej), stąd nie wydzielano zieleni w formie skweru.

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej wg ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonych w Uchwale Nr 149/XVI/20 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 05.03.2020 r. zgodnie z § 23 ust.1 pkt 1, posiada przeznaczenie podstawowe jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej - teren 07MWn.

Teren działek 199/2 i 182/12, gdzie planuje się realizację inwestycji mieszkaniowej, znajduje się na obszarze określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin (Uchwała Nr 193/XXXI/2001 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia z dnia 9 lutego 2001 roku ze zm.) jako skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej – uzupełnienia, modernizacja oraz przekształcenia.

## **2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej**

Układ urbanistyczny nawiązuje do układu zabudowy wielorodzinnej w centralnej części miasta. Proponowana zabudowa stanowi spójny układ zabudowy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Budynek nr 1 i nr 2 usytuowane są równolegle do ul. Malinowej. Budynek nr 6 usytuowano prostopadłe do ul. Malinowej, jednocześnie równolegle do drogi wewnętrznej. Drogi wewnętrzne stanowią jednocześnie drogi pożarowe i umożliwiają sprawną komunikację na terenie projektowanej inwestycji. Stanowią również dojazd do zespołu parkingowego dla potrzeb projektowanych budynków, w ramach wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.

Formę architektoniczną budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pokazano na wizualizacjach proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji mieszkaniowej, stanowiących załączniki do niniejszej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Nawiązuje ona do trendów zabudowy wielorodzinnej obecnie realizowanej. Bryły budynków stanowią prostopadłościanny z niewielkimi stosunkowo załamaniem w postaci wysunięć ryzalitowych. Są to proste bryły z eksponowanymi, znacząco wysuniętymi poza obrys ścian balkonami z przeszklonymi balustradami. Dachy budynków płaskie z niewielkimi jednostronnymi spadkami w kierunku elewacji frontowych, otoczone niewysokimi attykami. Obecne trendy architektoniczne, prezentowane na nowych osiedlach mieszkaniowych dużych i średnich miast, preferują takie rozwiązanie jako nowoczesne i optymalne pod względem wykorzystania dostępnej powierzchni terenu jak i użytkowym.

Projektowane budynki mają pięć kondygnacji nadziemnych, nawiązując do ilości kondygnacji zabudowy wielorodzinnej w centralnej części miasta, położonej pomiędzy ulicami: Lidzbarską - Wyzwolenia – Szkolną - Wetmańskiego. Za takim rozwiązaniem przemawia fakt, że w projektowanych budynkach zainstalowane będą dźwigi osobowe, umożliwiające łatwą komunikację pionową od poziomu wejścia do budynku na każdą kondygnację, w tym do kondygnacji podziemnej. Zapewni to łatwy dostęp do poszczególnych lokali zarówno osobom niepełnosprawnym, starszym jak i małym dzieciom. Nie wystąpi przesłanka ograniczania wysokości budynku z tytułu utrudnienia dostępu dla wyżej wspomnianych osób, jaka występowała dla zabudowy wielorodzinnej tzw. niskiej (do IV kondygnacji nadziemnych), gdzie wówczas nie instalowano wind. Jest to również zasadne pod względem ekonomicznym, wpływając na ostateczny koszt jednostkowy budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, co przekłada się bezpośrednio na większą dostępność dla potencjalnych klientów.

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

Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg wewnętrznych przedstawiono na załączonych rysunkach:

ZK1. Projekt zagospodarowania terenu,

ZK3 Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej – planowane trasy przebiegu sieci i przyłączy,

ZK4 Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej – planowany przebieg obsługi komunikacyjnej.

Przyłącze wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej będą włączane do wcześniej zaprojektowanych przyłączy do sieci znajdujących się w ul. Lidzbarskiej.

Sieć ciepłownicza przebiega w ciągach komunikacyjnych. Ciepło podawane będzie z kotłowni przy ul. Wyzwolenia.

Przyłącza elektroenergetyczne doprowadzone będą z nowej stacji transformatorowej, usytuowanej w uzgodnieniu z operatorem od strony ul. Malinowej.

Sieć deszczowa istniejąca zostanie przebudowana w nawiązaniu do nowego zagospodarowania.

Przyłącza teletechniczne prowadzone będą zasadniczo poza terenem utwardzonym, na projektowanych terenach zieleni, wzdłuż chodników, za wyjątkiem koniecznych przejść pod drogami wewnętrznymi.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano układ komunikacyjny złożony z drogi wewnętrznej o funkcji drogi pożarowej oraz dróg dojazdowych do miejsc parkingowych. Powiązanie komunikacyjne z istniejącym zjazdem z drogi publicznej – ul. Malinowa.

Na działce nr 182/12 i na części 192/2 zostały zaprojektowane miejsca parkingowe dla użytkowników projektowanych budynków w ramach przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

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

##### **Etap I**

- budowa budynku nr 1, wraz z przyłączami,
- budowa budynku nr 2, wraz z przyłączami,
- budowa dróg wewnętrznych,
- budowa chodnika wzdłuż budynku nr 1 i nr 2,
- budowa utwardzonego dojazdu do terenów ogródków, usytuowanych pomiędzy budynkami nr 1 i nr 2
- wykonanie zieleni dla tego etapu.
- wykonanie utwardzenia terenu pod miejsca parkingowe dla użytkowników budynku nr 1 i nr 2,
- wybudowanie wiat śmietnikowych dla budynku nr 1 i nr 2.

##### **Etap II**

- budowa budynku nr 6, wraz z przyłączami
- budowa chodnika wzdłuż drogi wewnętrznej w części przy budynku nr 6,
- wykonanie zieleni dla tego etapu,
- wykonanie utwardzenia części terenu pod miejsca parkingowe dla użytkowników budynku nr 6,
- wybudowanie wiaty śmietnikowej dla budynku nr 6.

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

Planowana inwestycja stanowi realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przewidywanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa pozwala na wypełnienie wolnej przestrzeni w centralnej części miasta, u zbiegu głównych ulic miasta oraz kontynuację zabudowy wielorodzinnej. W niedalekiej odległości znajduje się teren osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Wyzwolenia-Szkolna”. Od strony wschodniej w niedalekiej odległości usytuowane są budynki oświatowe (przedszkole, liceum ogólnokształcące), od strony zachodniej usytuowany jest zespół szkół zawodowych oraz budynki z urzędami administracji publicznej. Na północ znajduje się teren przewidziany pod projektowaną funkcję handlową oraz dalej funkcjonująca zabudowa i tereny usług handlowych.

MGR INŻ. ARCH.  
Piotr Ostoję-Lutski  
NR UPR. 250/94/OL

.....  
(podpis osoby sporządzającej)

#### Załączniki:

- 1) Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji mieszkaniowej
  - widok inwestycji mieszkaniowej – 2 szt.
  - budynek nr 1 w ilości 2 szt.
  - budynek nr 2 w ilości 2 szt.
  - budynek nr 6 w ilości 3 szt.
- 2) Rysunek ZK1. Projekt zagospodarowania terenu,
- 3) Rysunek ZK2. Projekt zagospodarowania terenu – podział na etapy inwestycji mieszkaniowej,
- 4) Rysunek ZK3. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej – planowane trasy przebiegu sieci i przyłączy,
- 5) Rysunek ZK4 Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej – planowany przebieg obsługi komunikacyjnej.
- 6) Projekt koncepcyjny budynków – część rysunkowa
  - a) budynek nr 1
    - A3.1 Rzut garażu i piwnic
    - A3.2 Rzut parteru
    - A3.3 Rzut kondygnacji powtarzalnej
    - A3.4 Przekrój A-A
    - A3.5 Przekrój B-B
  - b) budynek nr 2
    - A4.1 Rzut garażu i piwnic
    - A4.2 Rzut parteru
    - A4.3 Rzut kondygnacji powtarzalnej
    - A4.4 Przekrój A-A
    - A4.5 Przekrój B-B
  - c) budynek nr 6
    - A5.1 Rzut garażu i piwnic
    - A5.2 Rzut parteru
    - A5.3 Rzut kondygnacji powtarzalnej
    - A5.4 Przekrój A-A
    - A5.5 Przekrój B-B
- 7) Decyzja z dnia 24.11.1994 r. o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie przez mgr inż. arch. Piotr Ostoja-Lniskiego,
- 8) Zaświadczenie o wpisie mgr inż. arch. Piotra Ostoja-Lniskiego o wpisie na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP.