

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

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	08.2022 r.	MGR INŻ. ARCH. <i>Piotr Ostoja-Lniski</i> Nr IPR. 250/94/Ol
-------------------------------------	---	------------	---

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 manewrowe o nawierzchni asfaltowej. W części zachodniej zaprojektowano miejsca parkingowe, z dostępem do zjazdu z ul. Malinowej, co pozwoli na skierowanie części ruchu samochodowego z wykorzystaniem tej ulicy, odciążając zjazd na drogę wojewódzką – ul. Wyzwolenia. Obsługa komunikacyjna powiązana z drogą wojewódzką (ul. Wyzwolenia) będzie realizowana wyłącznie przy zastosowaniu ruchu prawoskrętnego lub poprzez ruch lewo- i prawoskrętny z zastosowaniem dodatkowego pasa wyłączającego lewoskrętnego z drogi wojewódzkiej, po jego wybudowaniu na podstawie odrębnej umowy z zarządcą drogi oraz zatwierdzeniu stałej organizacji ruchu z organem zarządzającym ruchem na drogach wojewódzkich tj. Marszałkiem Województwa Mazowieckiego.

Ciągi komunikacji pieszej będą natomiast nawiązane z ciągiem w ul. Wyzwolenia 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.

W części zachodniej terenu znajdują się w budowie dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącą infrastrukturą: parkingami (w tym przeznaczonymi dla potrzeb projektowanych budynków w ramach wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej), drogą wewnętrzną przeciwpożarową, chodnikami i terenami zieleni urządzonej.

Projektowany układ przestrzenny, poprzez prosty układ drogowy, powiązuje na przestrzał dwie drogi publiczne, wiążąc w ten sposób kwartały zabudowy obiektami oświatowymi, zapewniając do nich łatwą dostępność dla przyszłych mieszkańców.

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 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 kontynuację zabudowy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na terenie działek 199/2 i 182/12. Budynek nr 3 usytuowany jest równolegle do dwóch budynków w budowie, oraz w przybliżeniu równolegle do istniejącej zabudowy wielorodzinnej znajdującej się wzdłuż ul. Wyzwolenia. Budynki nr 4 i nr 5 usytuowano wzdłuż drogi wewnętrznej łączącej ulicę Wyzwolenia i Malinową, tj. wiążącej komunikacyjnie dwie drogi publiczne, ograniczające teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, a także stanowiącej dojazd do zespołu parkingowego dla potrzeb projektowanych budynków w ramach wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Budynki nr 4 i nr 5 usytuowane są podobnie jak znajdująca się w pobliżu zabudowa wielorodzinna wzdłuż ul. Lidzbarskiej.

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 prostopadłości 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 w 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 1m² 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, łączącej istniejący zjazd z drogi publicznej – ul. Wyzwolenia (drogi wojewódzkiej nr 563), z drogą pożarową usytuowaną wzdłuż frontowej ściany budynku nr 3, a także istniejącymi utwardzonymi drogami wewnętrznymi, zlokalizowanymi na działkach nr 199/2 i 182/12, które zapewniają dojazd do miejsc parkingowych. Z drogi tej zaprojektowano zjazdy do garaży podziemnych budynków. Powiązanie komunikacyjne z istniejącym zjazdem z drogi publicznej – ul. Wyzwolenia, jak również 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 3, wraz z przyłączami,
- budowa drogi wewnętrznej (od zjazdu z ul. Wyzwolenia do miejsca powiązania komunikacyjnego z zaprojektowanym odcinkiem drogi wg odrębnego opracowania lub w przypadku nie zrealizowania tego fragmentu drogi, z istniejącą nawierzchnią obecnej drogi manewrowej o nawierzchni asfaltowej),
- budowa chodnika wzdłuż budynku nr3,
- wykonanie zieleni dla tego etapu,
- wykonanie utwardzenia terenu pod miejsca parkingowe dla użytkowników budynku nr 3,
- wybudowanie wiaty śmietnikowej.

Etap II

- budowa budynku nr 5 wraz z przyłączami,
- budowa chodnika wzdłuż drogi wewnętrznej w części przy budynku nr 5,
- wykonanie zieleni dla tego etapu,
- wykonanie utwardzenia części terenu pod miejsca parkingowe dla użytkowników budynku nr 5,
- wybudowanie wiaty śmietnikowej.

Etap III

- budowa budynku nr 4, wraz z przyłączami,
- budowa chodnika wzdłuż drogi wewnętrznej w części przy budynku nr 4,
- wykonanie utwardzenia terenu pod kontenery do selektywnej zbiórki odpadów,
- wykonanie zieleni dla tego etapu,
- wykonanie utwardzenia terenu pod miejsca parkingowe dla użytkowników budynku nr 4.

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 budynek 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-Lniski
NR UPR 30094/OL

.....

(podpis osoby sporządzającej)

Załączniki:

- 1) Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji mieszkaniowej
 - widok inwestycji mieszkaniowej – 2 szt.
 - budynek nr 3 w ilości 2 szt.
 - budynek nr 4 w ilości 3 szt.
 - budynek nr 5 w ilości 3 szt.
- 2) Rysunek ZK1. Projekt zagospodarowania terenu,
- 3) Rysunek ZK2. Projekt zagospodarowania terenu – podział na etapy inwestycji mieszkaniowej,
- 4) Projekt koncepcyjny budynków – część rysunkowa
 - a) budynek nr 3
 - 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 4
 - 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 5
 - 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
- 5) Decyzja z dnia 24.11.1994 r. o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie przez mgr inż. arch. Piotra Ostoję-Lniskiego,
- 6) Zaświadczenie o wpisie mgr inż. arch. Piotra Ostoję-Lniskiego o wpisie na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP.