

ZAŁĄCZNIK 6

**KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA**

**BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH O 5 CZĘŚCIACH  
NADZIEMNYCH, Z LOKALAMI USŁUGOWYMI ORAZ BUDYNKU  
WIELOPOZIOMOWEGO GARAŻU**

ul. Mirkowska, KONSTANCIN- JEZIORNA

działka o nr ew. 17 (część działki) i 10/26 (część działki), obręb 02-01

Autor: mgr inż. arch. Marek Bulak  
GP-7342/171/158/91  
Architektoniczna do projektowania bez ograniczeń  
MA-0119



**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**  
**CZĘŚĆ OPISOWA**

**1 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowanie terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**

**1.1 Struktura funkcjonalna**

Projektowana inwestycja polega na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 częściach nadziemnych, z lokalami usługowymi oraz budynku wielopoziomowego garażu, na działkach o nr ew. 17 (część działki) i 10/26 (część działki), obręb 02-01 w Konstancinie-Jeziornie, w okolicy ulicy Mirkowskiej.

Funkcją podstawową projektowanych budynków będzie funkcja mieszkalna, zlokalizowana na kondygnacjach nadziemnych - pierwszej, drugiej, trzeciej i czwartej. Funkcję uzupełniającą będą stanowić lokale usługowe zlokalizowane na kondygnacjach pierwszej nadziemnej oraz pierwszej podziemnej budynku M2+M3 w części M2. Na części pierwszej kondygnacji nadziemnej w budynku M2+M3 (część M2) zaprojektowano wbudowane miejsca gromadzenia odpadów. Budynek wielopoziomowego garażu G1 skupia miejsca parkingowe w liczbie 272 sztuk.

**1.2 Zagospodarowanie terenu**

Teren inwestycji stanowiący części działek ewidencyjnych nr ew. 17 i 10/26, jest terenem niezabudowanym, częściowo ogrodzonym i utwardzonym. Teren pokryty jest głównie nieurządzoną zielenią, trawą, krzewami i drzewami. Na terenie działek ew. nr 17 i 10/26 znajdują się istniejące drzewa o wysokich walorach przyrodniczych przeznaczone do zachowania.

Projektowane zagospodarowanie terenu – inwestycja mieszkaniowa:

Projekt zakłada budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o pięciu częściach nadziemnych, o maksymalnie 4 kondygnacjach nadziemnych i wysokości maksymalnej 15,00 m mierzonej od poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu lub attyki budynku, z kondygnacjami podziemnymi mieszczącymi komórki lokatorskie oraz usługami z zakresu handlu, opieki medycznej, oświaty, zlokalizowanymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej i pierwszej kondygnacji podziemnej budynku M2+M3 (część M2). Projekt zakłada również realizację budynku garażu wielopoziomowego o 4 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej. Planuje się wysokość budynku garażu nieprzekraczającą 15,00 m mierzonej od poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu lub attyki budynku. Projekt zagospodarowania terenu zakłada również realizację drogi wewnętrznej w systemie ruchu spowolnionego, siatkę ciągów pieszych i pieszo–rowerowych. Zakłada się realizację powierzchni zielonych urządzonych w postaci zieleńców wokół budynków i wzdłuż ww. ciągów, a także realizację elementów małej architektury takich jak ławki, donice, miejsca rekreacji i odpoczynku. Część powierzchni zielonej zaprojektowana jest na płycie stropowej kondygnacji podziemnej i wlicza się w 50% do bilansu terenu jako powierzchnia biologicznie czynna. Nie przewiduje się zmian w układzie sieci ulic.

Planowana inwestycja nie koliduje z zabudową istniejącą.

Planowana inwestycja koliduje z następującymi elementami infrastruktury podziemnej i naziemnej:

- fragmentaryczne ogrodzenie
- prowizoryczne utwardzenie betonowe
- urządzenia infrastruktury technicznej, takie jak: słupy energetyczne naziemne, elementy sieci SN oraz NN, elementy sieci kanalizacyjnej, elementy sieci ciepłowniczej.

### 1.3 Projektowany bilans terenu

Pow. terenu inwestycji mieszkaniowej – część dz. nr ew. 17 i część dz. nr ew. 10/26, obręb 02-01	18 221,00	m <sup>2</sup>	100%
Powierzchnia zabudowy z uwzględnieniem kondygnacji podziemnej przykrytej zielenią	6 772,85	m <sup>2</sup>	powierzchnia zabudowy / powierzchnia terenu: 37,17%
Pow. całkowita nadziemna Pow. całkowita podziemna	19 688,81 5 030,80	m <sup>2</sup>	intensywność zabudowy cz. nadziemnej: 1,08
Powierzchnie utwardzone (chodniki, dojazdy, dojścia, część placu zabaw)	3 822,59	m <sup>2</sup>	20,98%
Powierzchnia biologicznie czynna - zieleń na gruncie rodzimym	6 954,65	m <sup>2</sup>	38,17%
Powierzchnia biologicznie czynna liczona jako 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m <sup>2</sup>	1 438,21*50% = 719,11	m <sup>2</sup>	
Suma powierzchni biologicznie czynnej	7 673,76	m <sup>2</sup>	42,11%
Tereny zielone będąca częścią drogi wewnętrznej oraz teren oznaczony jako rezerwa	670,91		3,68%

Tereny zielone będąca częścią drogi wewnętrznej oraz teren oznaczony jako rezerwa na rysunku przedstawiającym zagospodarowanie terenu planowanej inwestycji nie zostały uwzględnione w bilansie powierzchni biologicznie czynnej.

#### Bilans miejsc postojowych

##### ➤ Bilans miejsc parkingowych dla samochodów

Dla obliczenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów stosuje się zapisy uchwały Nr 730/III/58/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna. Stosując przywołaną uchwałę, przyjęto:

- wskaźnik miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych: 1,75 mp na lokal mieszkalny,
- wskaźnik miejsc parkingowych dla lokali usługowych: 3 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

Przyjmując powyższe wskaźniki, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, projektuje się łącznie 269 miejsc parkingowych, w tym:

- 254 mp dla 145 lokali mieszkalnych - wskaźnik 1,75
- 15 mp dla lokali usługowych o powierzchni 458,75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej.

Miejsca parkingowe w liczbie 269 wynikających z zapotrzebowania projektuje się w garażu wielopoziomowym, który mieści 272 mp.

#### Miejsca postojowe rowerowe:

Dla obliczenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla rowerów stosuje się przepisy Uchwały nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z zapisami ww. uchwały przyjęto wskaźnik liczby miejsc parkingowych dla rowerów wynikających z zapotrzebowania dla lokali mieszkalnych i usług wynoszący:

1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub części budynku przeznaczonej na działalność handlową lub gospodarczą.

Dla powierzchni mieszkalnej wynoszącej 9 000 m<sup>2</sup> liczba miejsc parkingowych dla rowerów: 90.  
Dla powierzchni usługowej wynoszącej 458,75 m<sup>2</sup> liczba miejsc parkingowych dla rowerów: 5.  
Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe rowerowe: 95.

Miejsca parkingowe rowerowe dla powierzchni mieszkalnej przewidziano na kondygnacji -1 w obrębie komórek lokatorskich. Miejsca parkingowe dla rowerów dla powierzchni usługowej przewidziano na terenie, w pobliżu lokali usługowych.

#### **1.4 Charakterystyczne parametry projektowanego obiektu**

##### **1) Powierzchnie**

- Powierzchnia całkowita nadziemna zabudowy mieszkaniowej i garażu wielopoziomowego – 19 688,81 m<sup>2</sup>  
- Powierzchnia całkowita podziemna - 5 030,80 m<sup>2</sup>

- Kubatura brutto - 75 934,19 m<sup>3</sup>

- Powierzchnia użytkowa mieszkalna:  
minimalna – ok 8 600 m<sup>2</sup>  
maksymalna – ok 9 000 m<sup>2</sup>

- Powierzchnia użytkowa garażu wielopoziomowego - 7177,27 m<sup>2</sup>

- Liczba lokali mieszkalnych:  
minimalna liczba mieszkań - 140  
maksymalna liczba mieszkań - 145

- Powierzchnia użytkowa usługowa – 458,75 m<sup>2</sup>

##### **2) Szerokość elewacji**

Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – maksymalnie 56,50 m (budynek M5, M6)  
Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażu wielopoziomowego – maksymalnie 37,55 m.

##### **3) Wysokości, liczba kondygnacji, kąt nachylenia dachów**

- Wys. zabudowy mierzona od poziomu terenu do gzymsu nad ostatnią kondygnacją mieszkalną: maksymalnie 15,00 m  
- Wys. zabudowy dla garażu wielopoziomowego – maksymalnie 15,00 m.  
- Liczba kondygnacji zabudowy mieszkaniowej: IV nadziemne + I podziemna (komórki lokatorskie, pom. techniczne).  
- Liczba kondygnacji dla garażu wielopoziomowego – IV kondygnacje nadziemne + I kondygnacja podziemna.  
- Kąt nachylenia dachów:  
- dla budynku garażowego: od 2° do 40°  
- dla budynków mieszkalnych: od 2° do 40°

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

Ze względu na charakter lokalizacji, na której planowana jest inwestycja, projektowane budynki mieszkaniowe wielorodzinne, z usługami w parterze i na kondygnacji podziemnej stanowiąc będą znaczący i rozpoznawalny element zagospodarowania terenu w tej części miasta. Założeniem projektowym dla kształtowania układu urbanistycznego jest nawiązanie do układu zabudowy w najbliższym otoczeniu, tj. Osiedla Mirków, które charakteryzuje się rozproszonym układem budynków oraz terenami zielonymi przenikającymi się z zabudową.

Proponowany układ urbanistyczny zakłada realizację 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 częściach naziemnych o maksymalnej długości elewacji 56,50 m, niepowiązanych ze sobą w części podziemnej i nadziemnej oraz realizację budynku garażowego wielopoziomowego. Miejsca postojowe na potrzeby lokali mieszkalnych i lokali usługowych zlokalizowano w garażu wielopoziomowym, zlokalizowanym przy zjeździe na teren inwestycji z ul. Mirkowskiej. Części budynków IV-kondygnacyjnych mieszkalnych wielorodzinnych, znajdujące się w bezpośrednim zbliżeniu do zabudowań dawnej Królewskiej Fabryki Papieru, zostały ograniczone do III kondygnacji.

Planuje się wprowadzenie zieleni urządzonej wzdłuż ciągów pieszych i wokół każdego z planowanych budynków oraz obszernego terenu zielonego pomiędzy budynkiem G1 i częścią M2 budynku M2+M3. Przedmiotowy teren, pełniący funkcję wypoczynkową i rekreacyjną, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie placu miejskiego, realizowanego w ramach działań projektowo-wykonawczych wokół Papierni.

Na terenie założenia planuje się realizację rozwiązań proekologicznych – elementów infrastruktury zielono - błękitnej, tj. ogrodów deszczowych z roślinnością hydrofitową, zielonych ścian (pnącza na elewacji budynku garażowego), a także całorocznych szklarni na dachach.

### **3. Uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu**

#### **3.1 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu**

- wodociągowej – proponowaną trasę przyłączy oraz sieci przedstawiono na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. Każdy budynek zostanie zasilony osobnym przyłączem. Sieć oraz przyłącza zostaną zrealizowane na terenie drogi wewnętrznej oraz na terenie pomiędzy drogą a projektowanymi budynkami zgodnie z umową zawartą pomiędzy wnioskodawcą a Gminą Konstancin-Jeziorna. Z umowy tej wynika również, że jej realizacja zapewni możliwości dostawy określonej ilości wody do inwestycji mieszkaniowej;
- kanalizacji sanitarnej – proponowaną trasę przyłączy oraz sieci przedstawiono na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. Każdy budynek zostanie zasilony osobnym przyłączem. Sieć oraz przyłącza zostaną zrealizowane na terenie drogi wewnętrznej oraz na terenie pomiędzy drogą a projektowanymi budynkami zgodnie z umową, zawartą pomiędzy wnioskodawcą a Gminą Konstancin-Jeziorna. Z umowy tej wynika również, że jej realizacji zapewni możliwości odbioru określonej ilości ścieków z inwestycji mieszkaniowej;
- energetycznej – proponowaną trasę przyłącza oraz sieci przedstawiono na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. PGE Dystrybucja S.A. (Oddział Warszawa, Rejon Energetyczny Jeziorna) wydała w dniu 14.11.2023 r. oświadczenie o możliwości zapewnienia dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla inwestycji mieszkaniowej;
- c. o. – proponowaną trasę sieci oraz przyłączy pokazano na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. PGNiG Termika Energetyka Rozproszona Sp. z o.o. wydała w dniu 8.12.2023 r. potwierdzenie możliwości zapewnienia dostaw ciepła do projektowanego zamierzenia budowlanego;
- teletechnicznych – proponowaną trasę przyłączy pokazano na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. Realizacja po stronie dostawcy usług;
- wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo, retencjonowane i zagospodarowane w ogrodach deszczowych porośniętych roślinnością hydrofitową filtrującą.

#### **3.2 Przebieg dróg publicznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Projektowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Mirkowskiej. Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji będzie realizowana, poczynając od ul. Mirkowskiej, poprzez projektowany zjazd oraz drogę wewnętrzną o szerokości jezdnej 6 m na fragmencie działki nr ew. 17. Projekt przebudowy zjazdu z ul. Mirkowskiej będzie przedmiotem odrębnego opracowania.

Lokalizację zjazdu z ul. Mirkowskiej, a także układ komunikacyjny przedstawiono w rysunku Koncepcji zagospodarowania terenu, stanowiącego część składową niniejszej Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

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

Przewiduje się jednoetapową realizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

## 5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

- powiązanie poprzez kontynuację rodzaju i skali zabudowy występującej w najbliższym otoczeniu,
- udostępnienie terenu inwestycji dla społeczności lokalnej wraz z usługami oraz terenami zielonymi o charakterze rekreacyjnym,
- powiązanie funkcjonalne z zabudowaniami dawnej Królewskiej Fabryki Papieru, w której projektuje się funkcje ogólnomiejskie według odrębnych opracowań projektowych i postępowań administracyjnych.

### 5.1 Zaświadczenie i kopia uprawnień projektanta

Dokument potwierdzający, że osoba sporządzająca i sprawdzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną posiada uprawnienia określone w art. 6 ust. 4 potwierdzające, że wpisana jest na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej stanowi załącznik do niniejszej koncepcji.

mgr inż. arch. Marek Bulak  
GP-7342/171/158/91  
Architektoniczna do projektowania bez ograniczeń  
MA-0119



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA  
CZĘŚĆ GRAFICZNA

1. WIZUALIZACJE