

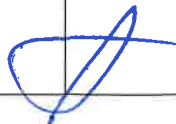
Egz. Nr 2

BIURO USŁUG PROJEKTOWYCH  
ARCH. TOMASZ NIEBRZYDOWSKI

ul. Wyzwolenia 31/4  
10-105 Olsztyn

NIP: 758-147-69-13  
REGON: 510726860

|                                                              |                                                                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| nazwa elementu projektu<br>budowlanego                       | <b>KONCEPCJA<br/>URBANISTYCZNO -<br/>ARCHITEKTONICZNA</b>                   |
| nazwa zamierzenia<br>budowlanego                             | <b>BUDYNEK MIESZKALNY<br/>WIELORODZINNY Z<br/>INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ</b> |
| adres obiektu budowlanego                                    | <b>MRĄGOWO</b>                                                              |
| kategoria obiektu<br>budowlanego                             | <b>XIII</b>                                                                 |
| - numer działki ewid. na<br>której obiekt jest<br>usytuowany | <b>działka nr 171/43 obr.2 Mrągowo</b>                                      |
| nazwa Inwestora,<br>adres Inwestora                          | <b>D.DOM Sp. z o.o.<br/>10-408 Olsztyn, ul. Lubelska 41E</b>                |

| zakres<br>opracowania                                    | pełniona funkcja<br>projektowa | imię i nazwisko,<br>specjalność,<br>numer uprawnień budowlanych                                      | data<br>opracowania | Podpis                                                                                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ARCHITEKTURA<br>BUDYNKU,<br>ZAGOSPODARO-<br>WANIE TERENU | projektant                     | mgr inż.arch. Tomasz Niebrzydowski<br>architektoniczna<br>do projektowania bez ograniczeń<br>1/98/OL | Styczeń<br>2023     |  |

## Zawartość opracowania :

1. Opis do koncepcji urbanistyczno - architektonicznej
2. Decyzja o nadaniu uprawnień do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, aktualne zaświadczenie o wpisie na listę członków Warmińsko - Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP.
3. Część rysunkowa :
  - Rys.1 - Projekt zagospodarowania terenu 1:250
  - Rys.2 - Rzut piwnicy 1:50
  - Rys.3 - Rzut parteru 1:50
  - Rys.4 - Rzut 1 piętra 1:50
  - Rys.5 - Rzut 2 piętra 1:50
  - Rys.6 - Rzut 3 piętra 1:50
  - Rys.7 - Rzut dachu 1:50
  - Rys.8 - Przekrój I-I 1:50
  - Rys.9 - Przekrój II-II 1:50
  - Rys.10 - Elewacja płn.-zach. 1:100
  - Rys.11 - Elewacja płn.-wsch. 1:100
  - Rys.12 - Elewacja płd.-wsch. 1:100
4. Wizualizacja projektowanej zabudowy - widoki 1-7

## OPIS

do koncepcji urbanistyczno - architektonicznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego na działce nr 171/43 obr.2 Mrągowo.

1. Informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projektuje się 3-piętrowy budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym. Funkcja budynku - mieszkalna, bez usług towarzyszących. Zagospodarowanie terenu niezbędne do obsługi projektowanego budynku : zjazd do garażu, chodnik, schody wejściowe, podjazd dla niepełnosprawnych, parkingi dla samochodów osobowych mieszkańców, śmietnik, niezbędne przyłącza do budynku.

2. Informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.

Projektowana inwestycja polegać będzie na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przylegającego do ściany szczytowej istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Młynowej 20B. W budynku zlokalizowanych będzie 25 lokali mieszkalnych. Projektowany budynek ilością kondygnacji nawiązywał będzie do sąsiednich budynków mieszkalnych wielorodzinnych : będzie podpiwniczony, 3 piętrowy, z dachem płaskim.

3. Informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Od strony północnej i wschodniej projektowanego budynku znajduje się ulica Młynowa, zapewniająca dojazd do projektowanego garażu podziemnego i projektowanych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych mieszkańców projektowanego budynku. W pasie drogowym ulicy Młynowej znajdują się sieci uzbrojenia terenu, niezbędne do obsługi budynku : sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji sanitarnej dn200, sieć wodociągowa dn150, sieć kanalizacji deszczowej dn315, sieć ciepłownicza, sieć telekomunikacyjna.

4. Informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projektowana inwestycja realizowana będzie w 2 etapach :

- etap I : rozbiórka istniejącego budynku nieczynnej kotłowni na podstawie Decyzji Nr 211/2017/Mrg o zatwierdzeniu opisu rozbiórki i udziale-

niu pozwolenia na rozbiórkę, wydanej przez Starostę Mrągowskiego w dniu 19 czerwca 2017r.

- etap II : budowa projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**5. Informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.**

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny znajdzie się w obrębie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Od strony zachodniej sąsiadować będzie bezpośrednio z budynkiem wielorodzinnym przy ul. Młynowej 20B, od strony północnej : z ul. Młynową i znajdującymi się za nią terenami rekreacyjnymi (boisko, zespół zewnętrznych urządzeń sportowych) oraz zespołem garaży indywidualnych, od strony wschodniej : z ulicą Młynową i znajdującymi się za nią budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr 5B, 5C, 5D, 5E, od strony południowej : z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 20C.

**6. Wykaz projektowanych mieszkań i ich powierzchni.**

**PIWNICA :**

01. Garaż - 239,65m<sup>2</sup>
02. Węzeł cieplny, wodomierz - 9,40m<sup>2</sup>
03. Pomieszczenie na rowery, wózkownia - 7,56m<sup>2</sup>
04. Przedsiónek - 6,75m<sup>2</sup>
05. Klatka schodowa - 7,47m<sup>2</sup>
06. Pom. teletechn. - 1,85m<sup>2</sup>

Razem piwnica - 272,68m<sup>2</sup>

**PARTER :**

1. Wiatrołap - 7,44m<sup>2</sup>
2. Komunikacja - 19,04m<sup>2</sup>
3. Klatka schodowa - 15,81m<sup>2</sup>

Pomieszczenia wspólne łącznie - 42,29m<sup>2</sup>

**Mieszkanie „A”:**

- A.1. Przedpokój - 3,10m<sup>2</sup>
  - A.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 15,57m<sup>2</sup>
  - A.3. Pokój - 8,44m<sup>2</sup>
  - A.4. Łazienka - 3,62m<sup>2</sup>
- Mieszkanie „A” łącznie - 30,73m<sup>2</sup>

**Mieszkanie „B”:**

- B.1. Przedpokój - 3,88m<sup>2</sup>
  - B.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 17,47m<sup>2</sup>
  - B.3. Łazienka - 4,11m<sup>2</sup>
- Mieszkanie „B” łącznie - 25,46m<sup>2</sup>

**Mieszkanie „C” :**

- C.1. Przedpokój - 4,96m<sup>2</sup>

C.2. Pokój dzienny - 18,87m<sup>2</sup>  
C.3. Kuchnia - 4,45m<sup>2</sup>  
C.4. Łazienka - 3,42m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „C” łącznie - 31,70m<sup>2</sup>

Mieszkanie „D” :

D.1. Przedpokój - 3,17m<sup>2</sup>  
D.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 17,65m<sup>2</sup>  
D.3. Łazienka - 4,74m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „D” łącznie - 25,56m<sup>2</sup>

Mieszkanie „E” :

E.1. Przedpokój - 2,66m<sup>2</sup>  
E.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 21,99m<sup>2</sup>  
E.3. Łazienka - 3,67m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „E” łącznie - 28,32m<sup>2</sup>

Mieszkanie „F” :

F.1. Przedpokój - 6,24m<sup>2</sup>  
F.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 28,02m<sup>2</sup>  
F.3. Łazienka - 5,20m<sup>2</sup>  
F.4. Pokój - 12,03m<sup>2</sup>  
F.5. Pokój - 8,59m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „F” łącznie - 60,08m<sup>2</sup>

Razem parter - 244,14m<sup>2</sup>

w tym : powierzchnia mieszkań na parterze - 201,85m<sup>2</sup>

1 PIĘTRO :

101. Komunikacja - 20,47m<sup>2</sup>  
102. Klatka schodowa - 15,81m<sup>2</sup>  
103. Pomieszczenie na rowery, wózkownia - 9,53m<sup>2</sup>  
Razem pomieszczenia wspólne - 45,85m<sup>2</sup>

Mieszkanie „A1”:

A1.1 Przedpokój - 3,69m<sup>2</sup>  
A1.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 18,55m<sup>2</sup>  
A1.3. Pokój - 9,35m<sup>2</sup>  
A1.4. Łazienka - 3,62m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „A1” łącznie - 35,21m<sup>2</sup>

Mieszkanie „B1”:

B1.1. Przedpokój - 3,88m<sup>2</sup>  
B1.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 17,47m<sup>2</sup>  
B1.3. Łazienka - 4,00m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „B1” łącznie - 25,35m<sup>2</sup>

Mieszkanie „C1” :

C1.1. Przedpokój - 4,96m<sup>2</sup>  
C1.2. Pokój dzienny - 18,87m<sup>2</sup>

C1.3. Kuchnia - 4,34m<sup>2</sup>  
C1.4. Łazienka - 3,42m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „C1” łącznie - 31,59m<sup>2</sup>

Mieszkanie „D1” :

D1.1. Przedpokój - 3,17m<sup>2</sup>  
D1.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 17,65m<sup>2</sup>  
D1.4. Łazienka - 4,64m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „D1” łącznie - 25,46m<sup>2</sup>

Mieszkanie „E1” :

E1.1. Przedpokój - 2,66m<sup>2</sup>  
E1.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 21,88m<sup>2</sup>  
E1.3. Łazienka - 3,67m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „E1” łącznie - 28,21m<sup>2</sup>

Mieszkanie „F1” :

F1.1. Przedpokój - 8,23m<sup>2</sup>  
F1.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 28,02m<sup>2</sup>  
F1.3. Łazienka - 5,09m<sup>2</sup>  
F1.4. Pokój - 14,23m<sup>2</sup>  
F1.5. Pokój - 9,27m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „F1” łącznie - 64,84m<sup>2</sup>

Razem 1 piętro - 256,51m<sup>2</sup>  
w tym powierzchnia mieszkań na 1 piętrze - 210,66m<sup>2</sup>

2 PIĘTRO :

201. Komunikacja - 20,47m<sup>2</sup>  
202. Klatka schodowa - 15,81m<sup>2</sup>  
203. Pomieszczenie na rowery, wózkownia - 9,53m<sup>2</sup>  
Razem pomieszczenia wspólne - 45,81m<sup>2</sup>

Mieszkanie „A2”:

A2.1 Przedpokój - 3,69m<sup>2</sup>  
A2.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 18,55m<sup>2</sup>  
A2.3. Pokój - 9,35m<sup>2</sup>  
A2.4. Łazienka - 3,62m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „A2” łącznie - 35,21m<sup>2</sup>

Mieszkanie „B2”:

B2.1. Przedpokój - 3,88m<sup>2</sup>  
B2.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 17,47m<sup>2</sup>  
B2.3. Łazienka - 3,89m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „B2” łącznie - 25,24m<sup>2</sup>

Mieszkanie „C2” :

C2.1. Przedpokój - 4,96m<sup>2</sup>  
C2.2. Pokój dzienny - 18,87m<sup>2</sup>  
C2.3. Kuchnia - 4,23m<sup>2</sup>

C2.4. Łazienka - 3,42m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „C2” łącznie - 31,48m<sup>2</sup>

Mieszkanie „D2” :

D2.1. Przedpokój - 3,17m<sup>2</sup>  
D2.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 17,65m<sup>2</sup>  
D2.3. Łazienka - 4,55m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „D2” łącznie - 25,37m<sup>2</sup>

Mieszkanie „E2” :

E2.1. Przedpokój - 2,66m<sup>2</sup>  
E2.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 21,77m<sup>2</sup>  
E2.3. Łazienka - 3,67m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „E2” łącznie - 28,10m<sup>2</sup>

Mieszkanie „F2” :

F2.1. Przedpokój - 8,23m<sup>2</sup>  
F2.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 28,02m<sup>2</sup>  
F2.3. Łazienka - 4,98m<sup>2</sup>  
F2.4. Pokój - 14,23m<sup>2</sup>  
F2.5. Pokój - 9,27m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „F2” łącznie - 64,73m<sup>2</sup>

Razem 2 piętro - 255,94m<sup>2</sup>  
w tym powierzchnia mieszkań na 2 piętrze - 210,13m<sup>2</sup>

3 PIĘTRO :

301. Komunikacja - 18,98m<sup>2</sup>  
302. Klatka schodowa - 12,97m<sup>2</sup>  
303. Pomieszczenie na rowery, wózkownia - 7,20m<sup>2</sup>  
Razem pomieszczenia wspólne - 39,15m<sup>2</sup>

Mieszkanie „A3”:

A3.1 Przedpokój - 2,92m<sup>2</sup>  
A3.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 15,30m<sup>2</sup>  
A3.3. Pokój - 8,44m<sup>2</sup>  
A3.4. Łazienka - 3,62m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „A3” łącznie - 30,28m<sup>2</sup>

Mieszkanie „B3”:

B3.1. Przedpokój - 3,88m<sup>2</sup>  
B3.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 17,47m<sup>2</sup>  
B3.3. Łazienka - 3,89m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „B3” łącznie - 25,24m<sup>2</sup>

Mieszkanie „C3” :

C3.1. Przedpokój - 4,96m<sup>2</sup>  
C3.2. Pokój dzienny - 18,87m<sup>2</sup>  
C3.3. Kuchnia - 4,12m<sup>2</sup>  
C3.4. Łazienka - 3,42m<sup>2</sup>  
Mieszkanie „C3” łącznie - 31,37m<sup>2</sup>

Mieszkanie „D3” :

D3.1. Przedpokój - 3,17m<sup>2</sup>

D3.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 17,65m<sup>2</sup>

D3.3. Łazienka - 4,44m<sup>2</sup>

Mieszkanie „D3” łącznie - 25,26m<sup>2</sup>

Mieszkanie „E3” :

E3.1. Przedpokój - 2,66m<sup>2</sup>

E3.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 21,66m<sup>2</sup>

E3.3. Łazienka - 3,67m<sup>2</sup>

Mieszkanie „E3” łącznie - 27,99m<sup>2</sup>

Mieszkanie „G” :

G.1. Przedpokój - 3,57m<sup>2</sup>

G.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 19,14m<sup>2</sup>

G.3. Łazienka - 4,90m<sup>2</sup>

Mieszkanie „G” łącznie - 27,61m<sup>2</sup>

Mieszkanie „H” :

H.1. Przedpokój - 4,21m<sup>2</sup>

H.2. Pokój - 8,00m<sup>2</sup>

H.3. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 14,87m<sup>2</sup>

H.4. Łazienka - 5,42m<sup>2</sup>

Mieszkanie „H” łącznie - 32,50m<sup>2</sup>

Razem 3 piętro - 239,40m<sup>2</sup>

w tym powierzchnia mieszkań na 3 piętrze - 200,25m<sup>2</sup>

**7. Bilans terenu :**

- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny - 327,59m<sup>2</sup>
- schody wejściowe do budynku, podjazd, taras - 29,91m<sup>2</sup>
- zjazd do garażu podziemnego, mur oporowy - 96,64m<sup>2</sup>
- chodnik przy budynku - 40,79m<sup>2</sup>
- teren biologicznie czynny - 36,69m<sup>2</sup>
- pas drogowy ul. Młynowej - 12,38m<sup>2</sup>

Powierzchnia działki ogółem - 544,00m<sup>2</sup>

**8. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

**8.1. Powierzchnia zabudowy**

Plan określa powierzchnię zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej

Projekt zakłada zabudowę do 65% powierzchni działki nr 171/43 obr.2

## 8.2. Miejsca postojowe

Plan określa ilość miejsc postojowych - min. 1,3mp/mieszkanie

Projekt zakłada 1mp/mieszkanie (8mp w garażu podziemnym na działce nr 171/43 obr.2 oraz 17mp na terenie gminnym dz.nr170/6 obr.2) - łącznie 25mp

## 8.3. Intensywność zabudowy

Plan określa intensywność zabudowy - od 0,4 do 2,0

Projekt zakłada intensywność zabudowy max do 3,0 (4 kondygnacje nadziemne + kondygnacja piwnicy / powierzchnia działki)

## 8.4. Powierzchnia biologicznie czynna

Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na min. 20% powierzchni działki.

Projekt zakłada powierzchnię biologicznie czynną na min. 6,5% powierzchni działki.

## 8.5. Wyniesienie posadzki parteru

Plan określa maksymalne wyniesienie posadzki parteru nowej zabudowy mieszkaniowej ponad poziom terenu, mierzone w najwyższym położonym punkcie na obrysie budynku (§7 pkt.6) na 0,8m.

Projekt zakłada wyniesienie posadzki parteru do 1,4m ( w związku z istniejącym spadkiem ulicy Młynowej)

## 9. Dane ogólne :

**Powierzchnia zabudowy :**

- budynek- 327,59m<sup>2</sup>

**Powierzchnia użytkowa :**

- piwnica - 272,68m<sup>2</sup>  
- parter - 244,14m<sup>2</sup>  
- 1 piętro - 256,51m<sup>2</sup>  
- 2 piętro - 255,94m<sup>2</sup>  
- 3 piętro - 239,40m<sup>2</sup>

- powierzchnia użytkowa łącznie - 1268,67m<sup>2</sup>  
(w tym : powierzchnia użytkowa mieszkań - 822,89m<sup>2</sup>)

**Powierzchnia całkowita :**

- piwnica - 321,52m<sup>2</sup>  
- parter - 301,14m<sup>2</sup>  
- kondygnacje powtarzalne: 1 i 2 piętro - 2x318,03m<sup>2</sup>

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| - 3 piętro -                       | 306,59m <sup>2</sup>        |
| - powierzchnia całkowita łącznie - | <u>1565,31m<sup>2</sup></u> |

**Kubatura :**

|                                           |                            |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| - piwnica -                               | 944,93m <sup>3</sup>       |
| - parter -                                | 1033,93m <sup>3</sup>      |
| - kondygnacje powtarzalne: 1 i 2 piętro - | 2x1021,02m <sup>3</sup>    |
| - 3 piętro -                              | 986,70m <sup>3</sup>       |
| - Kubatura łącznie -                      | <u>5008,0m<sup>3</sup></u> |

Opracował:  
arch. Tomasz Niebrzydowski

