



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z LOKALAMI USŁUGOWYMI (O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY DO 400 M²)

INWESTOR: SIM Lubelskie Sp. z o.o.
UL Anny Walentynowicz 10, 20-328 Lublin

LOKALIZACJA: dz. nr ew. 238/6
OBRĘB: 1 WŁODAWA
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: WŁODAWA
KATEGORIA BUDYNKU:
„XIII” POZOSTAŁE BUDYNKI MIESZKALNE

**ARCHITEKTURA
PROJEKTOWAŁ:**

mgr inż. arch. Eliza Stępień
w specjalności architektonicznej do projektowania bez
ograniczeń
upr: 28 / R-545 / ŁOIA / 06

ARCHITEKT
mgr inż arch. Eliza Stępień
Upr. bud. Nr 28/R-545/ŁOIA/06
w spec. architektonicznej, do projektowania
(bez ograniczeń)
26-300 Opoczno, ul Daleka 2

MP MAX

ul. Okrzei 64
25-526 Kielce

tel. 602-523-603
tel. 41 31-44-044

biuro@max-projekty.pl

www.max-projekty.pl

Kielce, MAJ. 2026r.

SPIS ZAWARTOŚCI – CZĘŚĆ TEKSTOWA

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

2. ZAŁOŻENIA KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNEJ

- 2.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy
- 2.2. Układ urbanistyczny i układ architektoniczny
- 2.3. Infrastruktura techniczna, uzbrojenie terenu
- 2.4. Etapy realizacji planowanej zabudowy
- 2.5. Teren otaczający inwestycję i uzasadnienie planowanej inwestycji

3. BILANS TERENU

4. PARAETRY ZABUDOWY

SPIS ZAWARTOŚCI – CZĘŚĆ GRAFICZNA

1. RZUT PIWNIC
2. RZUT PARTERU
3. RZUT PIĘTRA I
4. RZUT PIĘTRA II
5. RZUT PIĘTRA III
6. PRZEKRÓJ A-A
7. PRZEKRÓJ B-B
8. WIZUALIZACJA NR 1
9. WIZUALIZACJA NR 2
10. WIZUALIZACJA NR 3
11. WIZUALIZACJA NR 4
12. WIZUALIZACJA NR 5

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA:

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna planowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (powierzchnia sprzedaży do 400 m²) na terenie obejmującym działkę nr ewidencyjny 238/6, obręb 0001 Włodawa przy ulicy Tartacznej we Włodawie.

Celem opracowania koncepcji jest wykonanie przedmiotowej koncepcji jako załącznika do wniosku o ustalenie inwestycji mieszkaniowej realizowanej w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

2. ZAŁOŻENIA KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNEJ:

2.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy:

Planowana jest zabudowa terenu objętego inwestycją budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami usługowymi zlokalizowanymi na kondygnacji parteru o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m².

Budynek zaplanowano z dwoma wejściami głównymi od strony północnej oraz zachodniej. Komunikacja pionowa zapewniona poprzez dwie klatki schodowe oraz dwa dźwigi osobowe przystosowane do przewozu osób niepełnosprawnych. W budynku wydzielono 36 lokali mieszkalnych w tym 3 przystosowanych dla osób niepełnosprawnych oraz wydzielono pomieszczenie wózkowni, oraz pomieszczenia techniczne. Budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne oraz kondygnację podziemną przeznaczoną na lokalizację komórek gospodarczych oraz pomieszczeń technicznych, a także pomieszczeń przystosowanych do funkcjonowania jako Miejsce Doraźnego Schronienia (MDS) zgodnie z wymogami ustawy z dnia 5 grudnia 2024r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907).

Przed budynkiem zlokalizowano parking obsługujący budynek z zaplanowanymi miejscami postojowymi w liczbie 55 sztuk. W ramach parkingu wydzielono miejsca dla osób niepełnosprawnych w ilości 3 sztuki. Zapewniono jednocześnie dostęp pozbawiony barier architektonicznych od miejsc postojowych dla osób

niepełnosprawnych do dźwigów osobowych, dzięki którym można dostać się na wszystkie kondygnacje.

Teren inwestycji planuje się wyposażyć w urządzony plac zabaw. Planowana powierzchnia placu zabaw wyniesie ok. 120 m² wraz z wyposażeniem go w urządzenia dostosowane dla osób niepełnosprawnych.

Teren inwestycji zostanie skomunikowany bezpośrednio z ulicą Tartaczną z włączeniem do niej poprzez zjazd wykonany na podstawie decyzji lokalizacyjnej wydanej przez Burmistrza Włodawy z dnia 02.04.2026r. znak: IR.7230.23.1.2026.DP. Na terenie inwestycji zaplanowano altanę śmietnikową pozwalającą na usytuowanie pojemników odpady stałe przystosowane do segregacji odpadów.

Planowany teren inwestycji wyposażony został w ciągi piesze i pieszo-jezdne utwardzone kostką betonową. Miejsca postojowe zostaną utwardzone za pomocą płyt betonowych ażurowych co pozwoli na naturalną retencję wody opadowej. Na terenie inwestycji zaplanowano powierzchnię biologicznie czynną w ilości powyżej 25% powierzchni całego terenu.

Planowany teren zabudowy będzie miał wymagany dostęp zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących do:

- Szkoły podstawowej w odległości 750 m przy wymaganiu zapewniającym odległość do 3000 m
- Przystanku komunikacyjnego w odległości 644 m przy wymaganiu zapewniającym odległość do 1000 m
- Tereny wypoczynku i rekreacji w odległości 300 m przy wymaganiu zapewniającym odległość do 3000m.

Spełnienie powyższych warunków wskazano na załączonych do wniosku załącznikach graficznych nr 13, 14 i 15.

2.2. Układ urbanistyczny i układ architektoniczny:

Planowany budynek usytuowany będzie z wejściami do klatek schodowych od strony północnej (klatka A) oraz od strony zachodniej (klatka B). Bryła budynku

zaplanowana w formie litery „L”. Zapewnione zostanie również wyjście ewakuacyjne z pomieszczenia przystosowanego do wymogów Miejsca Doraźnego Schronienia (MDS) poza wyznaczoną strefę prognozowanego zagruzowania wynoszącą 1/3 wysokości budynku zgodnie z wymogami ustawy z dnia 5 grudnia 2024r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907). Wyjście zostanie zapewnione poprzez korytarz żelbetowy zakończony drabinką i wyłazem.

Dojście z parkingu zapewnione zostanie poprzez planowane ciągi piesze (chodniki) oraz pieszo-jezdne. Budynek zostanie posadowiony w sposób nie powodujący zmiany stosunków gruntowo-wodnych, szczególnie względem działek sąsiednich.

Planowany budynek mieszkalny wielorodzinny będzie budynkiem „niskim” z rozumieniu przepisów przeciwpożarowych, będzie posiadał 15 m wysokości oraz 4 kondygnacje nadziemne kwalifikujące go jako budynek „niski”. Wysokość parteru względem kondygnacji wyższych będzie podwyższona ze względu na lokalizacji lokali użytkowych. Kondygnacje piętra I, piętra II oraz piętra III będą kondygnacjami powtarzalnymi. Lokale mieszkalne zostały usytuowane względem stron świata w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących nasłonecznienia.

Planowane zagospodarowanie działki wskazano na załączniku nr 16.

2.3 Infrastruktura techniczna, uzbrojenie terenu

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana zostanie w sąsiedztwie ulicy Tartacznej – od strony północnej oraz ulicy Długiej. Wzdłuż elewacji północnej w ulicy Tartacznej znajduje się sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej. Wzdłuż ulicy Długiej zlokalizowana jest sieć gazowa mogąca obsłużyć planowaną inwestycję. W celu przyłączenia budynku do wskazanych sieci zostaną zaprojektowane poszczególne przyłącza. Na rysunku zagospodarowania działki wskazano trasy planowanych przyłączy i instalacji zewnętrznych oraz lokalizację skrzynek energetycznej i gazowej.

Planowany budynek mieszkalny wielorodzinny zostanie wyposażony w instalacje wewnętrzne:

- instalacja elektryczna – podłączona zostanie nowym przyłączem elektrycznym na warunkach właściwego zarządcy sieci energetycznej – załącznik nr 10

- wodociągowa – z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci wodociągowej – załącznik nr 7
- odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami wydawanymi przez właściwego zarządcę sieci kanalizacyjnej – załącznik nr 7
- wody opadowe - odprowadzone na teren zielony działki – załącznik nr 8, załącznik nr 9
- zaopatrzenie budynku w energię ciepłą: centralne ogrzewanie oraz CWU z kotła gazowego wspomaganego pompą ciepła – oświadczenie o możliwości podłączenia gazu – załącznik nr 11
- wentylacja nawiewna grawitacyjna, wywiewna mechaniczna.

2.4. Etapy realizacji planowanej zabudowy

Nie przewiduje się etapowania inwestycji. Inwestycja zostanie zrealizowana w jednym etapie.

2.5. Teren otaczający inwestycję i uzasadnienie planowanej inwestycji.

Teren w chwili obecnej jest niezabudowany, porośnięty zielenią niską i średnią w formie drzew o niewielkim obwodzie pnia. Działki sąsiednie są zabudowane budynkami usługowymi i handlowymi, natomiast od strony ulicy Tartacznej dominuje zabudowa jednorodzinna.

Z uwagi na nieuporządkowany charakter zabudowy (zabudowa jednorodzinna, zabudowy usługowa) inwestycja planowana stworzy przyjazną nową estetykę tego miejsca i wyznaczy jednocześnie nową jakość dla tego obszaru miasta.

3. BILANS TERENU:

POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI:	3909,00 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY:	862,57 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA WYMAGANA:	25% x 3909,00 = 977,25 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA PLANOWANA:	1159,19 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZENIA KOSTKĄ BETONOWĄ:	1118,90 m ²

POWIERZCHNIA UTWARDZENIA MIEJSC POSTOJOWYCH PŁYTAMI BETONOWYMI AŻUROWYMI:	662,50
WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY:	0,22
WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY NADZIEMNEJ:	0,8813

4. PARAMETRY ZABUDOWY:

ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH BUDYNKU:	4
KONDYGNACJE PODZIEMNE:	1
WYSOKOŚĆ BUDYNKU:	15,00 m
GEOMETRIA DACHU:	PŁASKI
ILOŚĆ LOKALI UŻYTKOWYCH:	2
ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH:	36
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH:	55
ILOŚĆ MIEJSC PRZYSTOSOWANE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH:	3
ILOŚĆ MIEJSC DLA ROWERÓW:	30
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKALNA (PUM):	1946,43 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (PUL):	395,44 m ²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH:	3445,06 m ²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA KONDYGNACJI PODZIEMNEJ:	871,87 m ²
PRZEWIDYWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW:	120

ARCHITEKT
mgr inż arch. Eliza Stepień
Upr. bud. Nr 28/R-545/LOIA/06
w spec. architektonicznej, do projektowania
(bez ograniczeń)
26-300 Opoczno, ul Daleka 2