

WNIOSKODAWCA

ADRES OBIEKTU

**ul. Ochotników Węgierskich - 23-300 Janów Lubelski**  
**identyfikator działki: 060505\_4.0003.5879**

## **KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA** **zespołu dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych**

załącznik do wniosku o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji  
inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej

mgr inż. arch. Piotr Kendzierawski  
255/LBOKK/2019



mgr inż. arch. Marta Kendzierawska  
254/LBOKK/2019



**Lublin - GRUDZIEŃ 2024 - KWIECIEŃ 2025**

Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do KWADRA architekci. Opracowanie nie może być kopiowane i udostępniane bez zgody pracowni.

## **SPIS ZAWARTOŚCI**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| strona tytułowa         | 1 |
| spis treści opracowania | 2 |

### **OPIS TECHNICZNY** **3 – 18**

|                                                                                                                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| kopię decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej oraz potwierdzenie wpisania na listę izby samorządu zawodowego | 19 – 22 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

### **CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

|                                     |       |           |
|-------------------------------------|-------|-----------|
| ANALIZA PRAWA MIEJSCOWEGO           | 1:500 | <b>01</b> |
| ZAGOSPODAROWANIE                    | 1:500 | <b>02</b> |
| WIZUALIZACJA 01 Z POZIOMU CZŁOWIEKA | --    | <b>03</b> |
| WIZUALIZACJA 02 Z POZIOMU CZŁOWIEKA | --    | <b>04</b> |
| WIZUALIZACJA 03 Z POZIOMU CZŁOWIEKA | --    | <b>05</b> |
| WIZUALIZACJA 04 Z POZIOMU CZŁOWIEKA | --    | <b>06</b> |
| WIZUALIZACJA 05 Z LOTU PTAKA        | --    | <b>07</b> |
| WIZUALIZACJA 06 Z LOTU PTAKA        | --    | <b>08</b> |
| WIZUALIZACJA 07 Z LOTU PTAKA        | --    | <b>09</b> |
| WIZUALIZACJA 08 Z LOTU PTAKA        | --    | <b>10</b> |

# **OPIS KONCEPCYJNY**

## **DO KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ**

[1] Ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

[2] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

[3] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

### **1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest koncepcja architektoniczno-urbanistyczna inwestycji budowy zespołu dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowana na działce numer ew.: 5879 przy ulicy Ochotników Węgierskich w msc. Janów Lubelski.

Przedmiotowe opracowanie zostało wykonane jako załącznik do wniosku o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, na podstawie i w zakresie zgodnym z ustawą [1].

Intencją złożenia wniosku o podjęcie uchwały w trybie przewidzianym w ustawie [1] jest skomplikowana sytuacja planistyczna. Przedmiotowa działka numer ew.: 5879 jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jedynie w części, której szerokość i parametry uniemożliwiają zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z podstawowym przeznaczeniem.

### **2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

#### **2.1. KONTEKST MIEJSCA**

Teren opracowania położony jest w południowej części Janowa Lubelskiego, jest zlokalizowany bezpośrednio przy ulicy Ochotników Węgierskich, charakteryzuje się bezpośrednim dostępem do drogi publicznej gminnej o nr 108942L.

Obszar opracowania położony jest poza ścisłym centrum miasta Janowa Lubelskiego. Najbliższe otoczenie to zabudowa mieszkalna jednorodzinna o charakterze miejskim. Analizowany obszar stanowi fragment rozwijającego się osiedla ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanego na terenach gruntów rolnych sięgających od terenów zurbanizowanych do granicy zbiornika wodnego „zalew”.



Bezpośrednie sąsiedztwo po stronie wschodniej, zachodniej i południowej to niezabudowane działki budowlalne, natomiast po stronie północnej, w pierwszej linii, tereny dróg publicznych ulicy Ochotników Węgierskich, a w dalszej pasmo ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **2.2. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE**

Teren opracowania jest niezabudowany, niezagospodarowany i nieogrodzony. Ma kształt zbliżony do prostokąta. Jest to teren płaski z stosunkowo niewielką deniwelacją w centralnej części, wysokości terenu wahają się w okolicy od 212.4 n.p.m. do 212.90m n.p.m. Aktualnie przedmiotowa działka jest wykorzystywana jako nieużytek rolny, bez zorganizowanej zieleni niskiej i wysokiej.

## **2.3. ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA**

Przedmiotowa działka wolna jest od istniejącej infrastruktury technicznej. Wzdłuż pasa drogowego ulicy Ochotników Węgierskich zlokalizowana jest istniejąca infrastruktura wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna.

Przez teren działki przebiega istniejący rów melioracyjny – ciek wodny, który jest jednym z elementów systemu rowów stanowiącego całość techniczno-użytkową obejmującego południową część miasta. Ciek ten reguluje stosunki wodne i zapewnia odwodnienie części miasta.

## **2.4. PRAWO MIEJSCOWE**

Teren opracowania położony jest w zakresie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski, zatwierdzone Uchwałą nr XXX/150/01 Rady Miejskiej W Janowie Lubelskim z dnia 27 Czerwca 2001 roku ze zmianą wprowadzoną Uchwałą nr XXXVIII/247/09 Rady Miejskiej W Janowie Lubelskim z dnia 24 lipca 2009 roku, oraz zmianą zatwierdzoną Uchwałą nr XLVII/303/2014 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 25 września 2014 roku.





Zgodnie z wyrysem wydany dnia 31.10.2023 roku przez Urząd Miejski w Janowie Lubelskim (zlokalizowanym na mapie zasadniczej według danych dostępnym w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Janów Lubelski) większość przedmiotowej działki położona jest na terenie MNU - strefie obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowo - mieszkaniowej. Ponadto jej południowo-wschodni narożnik znajduje się na terenie ZN - obszar zieleni naturalnej i zadrzewionej.

Dodatkowo znajduje się w granicy otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”, w odległości około 1.0 km od granicy obszarów Natura 2000 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 406).

Dodatkowo, fragment przedmiotowej działki numer ew.: 5879 objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Janowa Lubelskiego, przyjętym Uchwałą NR XXXIII/288/21 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 22 czerwca 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „POŁUDNIE - OGRODY” – Etap 1.

Zgodnie z przedmiotowym m.p.z.p. zachodnia część działki numer ew.: 5879 zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem MN-32. Pozostała część terenu opracowania nieobjęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

### **3. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

#### **3.1. PROPONOWANA ZABUDOWA I ZAGOSPODAROWANIE**

Struktura funkcjonalna przedmiotowej inwestycji zakłada realizację zespołu dziesięciu budynków o funkcji podstawowej mieszkalnej jednorodzinnej, zlokalizowanych wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej. Nie planuje się wprowadzenia usług do programów funkcjonalnych.

Centralną częścią założenia będzie wspólna droga wewnętrzna, zaprojektowana o szerokości użytkowej wynoszącej 6.0m, bezpośrednio połączona z drogą publiczną gminną – ulicą Ochotników Węgierskich poprzez projektowany zjazd.

Podczas opracowania przeanalizowano obowiązujące akty prawa miejscowego w tym przebieg linii rozgraniczających. Założono, że istniejąca droga publiczna gminna – ulica Ochotników Węgierskich będzie mogła być prowadzona wzdłuż przedmiotowej działki pasem szerokości przyjętym w obowiązującym na części działki planie miejscowym.

Układ osiedla tworzy zespół obiektów złożony z dwóch typów budynków. Zaprojektowano osiem budynków w zabudowie bliźniaczej (A1 – A8) oraz dwa budynki wolnostojące (B1 – B2). Każdy z projektowanych budynków będzie składał się z jednego lokalu mieszkalnego i został zaprojektowany zapewniając przyszłemu użytkownikowi prywatny fragment działki. Teren przynależny do każdego z budynków będzie umożliwiał wykonanie zagospodarowania, w tym dojścia i dojazdu do budynku, miejsca postojowego, tarasów od strony ogrodu oraz miejsca do gromadzenia odpadów. Prywatne ogrody będą umożliwiały realizację zakomponowanej i urządzonej zieleni w formie roślinności niskiej, średniej i wysokiej.

Proponowane budynki będą charakteryzowały się maksymalną powierzchnią zabudowy 135 m<sup>2</sup> (dla budynku typu A) oraz 165 m<sup>2</sup> (dla budynku typu B). Będą to obiekty o II kondygnacjach nadziemnych, przykryte dachami płaskimi – stropodachami, bez podpiwniczenia. Charakteryzują się układem na planie zbliżonym do kwadratu. Główną bryłę budynków tworzą dwukondygnacyjne formy części mieszkalnych z dostawionymi parterowymi częściami garażowymi. Architekturę budynków tworzą charakterystyczne detale obejmujące wysunięcie górnego poziomu poza obrys parteru. Bryły ukształtowano o prostej kubicznej formie.

Układ budynków obejmuje główną dwukondygnacyjną bryłę z jednokondygnacyjnym garażem od strony zewnętrznej, którego ściana zewnętrzna (od strony budynku sąsiedniego) zostanie wykonana jako ściana bez otworów okiennych i drzwiowych umożliwiając jej lokalizację 6.0m od sąsiedniego budynku (garażu).

Lokalizacja budynków i ich wzajemne relacje uwzględniają wymagania stawiane przez rozporządzenie [3] m.in.: w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, a także wzajemnego przesłaniania i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Opracowanie zakłada wydzielenie istniejącego rowu melioracyjnego, a w razie konieczności jego zabezpieczenie od strony osiedla za pomocą ażurowego ogrodzenia z zielenią pnącą.

Na terenie planowanej inwestycji nie będzie zlokalizowanych nośników reklamowych oraz reklam.

### 3.2. BILANS CAŁKOWITEJ POWIERZCHNI INWESTYCJI

|                                                                                         |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| powierzchnia inwestycji mieszkaniowej<br>działka numer ew.: 5879                        | 4793.0 m <sup>2</sup>     |
| powierzchnia inwestycji towarzyszącej - zjazd zwykły<br>część działki numer ew.: 2579/1 | 40.0 m <sup>2</sup>       |
| <b>CAŁKOWITA POWIERZCHNIA INWESTYCJI</b>                                                | <b>4833 m<sup>2</sup></b> |

### 3.3. BILANS TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z PODZIAŁEM NA STREFY PLANISTYCZNE WEDŁUG STUDIUM

|                                              |                             |                |
|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej | 4793.0 m <sup>2</sup>       | 100.00 %       |
| <b>powierzchnia terenu MNU</b>               | <b>4369.0 m<sup>2</sup></b> | <b>91.15 %</b> |
| powierzchnia terenu ZN                       | 424.0 m <sup>2</sup>        | 8.85 %         |

### 3.4. BILANS MAKSYMALNYCH POWIERZCHNI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

|                                                           |                             |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>powierzchnia terenu MNU w ramach terenu inwestycji</b> | <b>4369.0 m<sup>2</sup></b> | <b>100.00 %</b> |
| powierzchnia utwardzona - droga wewnętrzna                | 435.0 m <sup>2</sup>        | 9.96 %          |
| powierzchnia biologicznie czynna - rów melioracyjny       | 210.0 m <sup>2</sup>        | 4.81 %          |
| powierzchnia prywatnych terenów mieszkalnych              | 3724.0 m <sup>2</sup>       | 85.24 %         |



|                                                         |                            |               |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>A1 – powierzchnia terenu prywatnego</b>              | <b>340.0 m<sup>2</sup></b> | <b>7.78 %</b> |
| <b>A1 – powierzchnia zabudowy</b>                       | <b>135.0 m<sup>2</sup></b> | <b>3.09 %</b> |
| <b>A1 – powierzchnia utwardzona</b>                     | <b>50.0 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.14 %</b> |
| <b>A1 – powierzchnia biologicznie czynna na gruncie</b> | <b>155.0 m<sup>2</sup></b> | <b>3.55 %</b> |
|                                                         |                            |               |
| <b>A2 – powierzchnia terenu prywatnego</b>              | <b>300.0 m<sup>2</sup></b> | <b>6.87 %</b> |
| <b>A2 – powierzchnia zabudowy</b>                       | <b>135.0 m<sup>2</sup></b> | <b>3.09 %</b> |
| <b>A2 – powierzchnia utwardzona</b>                     | <b>50.0 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.14 %</b> |
| <b>A2 – powierzchnia biologicznie czynna na gruncie</b> | <b>115.0 m<sup>2</sup></b> | <b>2.63 %</b> |
|                                                         |                            |               |
| <b>A3 – powierzchnia terenu prywatnego</b>              | <b>300.0 m<sup>2</sup></b> | <b>6.87 %</b> |
| <b>A3 – powierzchnia zabudowy</b>                       | <b>135.0 m<sup>2</sup></b> | <b>3.09 %</b> |
| <b>A3 – powierzchnia utwardzona</b>                     | <b>50.0 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.14 %</b> |
| <b>A3 – powierzchnia biologicznie czynna na gruncie</b> | <b>115.0 m<sup>2</sup></b> | <b>2.63 %</b> |
|                                                         |                            |               |
| <b>A4 – powierzchnia terenu prywatnego</b>              | <b>304.0 m<sup>2</sup></b> | <b>6.96 %</b> |
| <b>A4 – powierzchnia zabudowy</b>                       | <b>135.0 m<sup>2</sup></b> | <b>3.09 %</b> |
| <b>A4 – powierzchnia utwardzona</b>                     | <b>50.0 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.14 %</b> |
| <b>A4 – powierzchnia biologicznie czynna na gruncie</b> | <b>119.0 m<sup>2</sup></b> | <b>2.72 %</b> |
|                                                         |                            |               |
| <b>A5 – powierzchnia terenu prywatnego</b>              | <b>334.0 m<sup>2</sup></b> | <b>7.64 %</b> |
| <b>A5 – powierzchnia zabudowy</b>                       | <b>135.0 m<sup>2</sup></b> | <b>3.09 %</b> |
| <b>A5 – powierzchnia utwardzona</b>                     | <b>50.0 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.14 %</b> |
| <b>A5 – powierzchnia biologicznie czynna na gruncie</b> | <b>149.0 m<sup>2</sup></b> | <b>3.41 %</b> |
|                                                         |                            |               |
| <b>A6 – powierzchnia terenu prywatnego</b>              | <b>332.0 m<sup>2</sup></b> | <b>7.60 %</b> |
| <b>A6 – powierzchnia zabudowy</b>                       | <b>135.0 m<sup>2</sup></b> | <b>3.09 %</b> |
| <b>A6 – powierzchnia utwardzona</b>                     | <b>50.0 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.14 %</b> |
| <b>A6 – powierzchnia biologicznie czynna na gruncie</b> | <b>147.0 m<sup>2</sup></b> | <b>3.36 %</b> |
|                                                         |                            |               |
| <b>A7 – powierzchnia terenu prywatnego</b>              | <b>362.0 m<sup>2</sup></b> | <b>8.29 %</b> |
| <b>A7 – powierzchnia zabudowy</b>                       | <b>135.0 m<sup>2</sup></b> | <b>3.09 %</b> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| A7 – powierzchnia utwardzona                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 50.0 m <sup>2</sup>         | 1.14 %         |
| A7 – powierzchnia biologicznie czynna na gruncie                                                                                                                                                                                                                                                                              | 177.0 m <sup>2</sup>        | 4.05 %         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                |
| A8 – powierzchnia terenu prywatnego                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 312.0 m <sup>2</sup>        | 7.14 %         |
| A8 – powierzchnia zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 135.0 m <sup>2</sup>        | 3.09 %         |
| A8 – powierzchnia utwardzona                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 50.0 m <sup>2</sup>         | 1.14 %         |
| A8 – powierzchnia biologicznie czynna na gruncie                                                                                                                                                                                                                                                                              | 127.0 m <sup>2</sup>        | 2.91 %         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                |
| B1 – powierzchnia terenu prywatnego                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 578.0 m <sup>2</sup>        | 13.23 %        |
| B1 – powierzchnia zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 165.0 m <sup>2</sup>        | 3.78 %         |
| B1 – powierzchnia utwardzona                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 72.0 m <sup>2</sup>         | 1.65 %         |
| B1 – powierzchnia biologicznie czynna na gruncie                                                                                                                                                                                                                                                                              | 341.0 m <sup>2</sup>        | 7.80 %         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                |
| B2 – powierzchnia terenu prywatnego                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 562.0 m <sup>2</sup>        | 12.86 %        |
| B2 – powierzchnia zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 165.0 m <sup>2</sup>        | 3.78 %         |
| B2 – powierzchnia utwardzona                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 72.0 m <sup>2</sup>         | 1.65 %         |
| B2 – powierzchnia biologicznie czynna na gruncie                                                                                                                                                                                                                                                                              | 325.0 m <sup>2</sup>        | 7.44 %         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                |
| <b>powierzchnia zabudowy – suma</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>1410.0 m<sup>2</sup></b> | <b>32.27 %</b> |
| <b>powierzchnia utwardzona – suma</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>979.0 m<sup>2</sup></b>  | <b>22.41 %</b> |
| powierzchnia biologicznie czynna na gruncie – suma<br>bez powierzchni rowu melioracyjnego                                                                                                                                                                                                                                     | 1335.0 m <sup>2</sup>       | 30.56 %        |
| <b>powierzchnia biologicznie czynna na gruncie – suma<br/>z powierzchnią rowu melioracyjnego</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>1545.0 m<sup>2</sup></b> | <b>35.36 %</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                |
| <b>teren mieszkalny jednorodzinny w obrębie granicy działki wynosi 4793.0 m<sup>2</sup>. Powierzchnia terenu przeznaczanego na zjazd z działki objętej inwestycją wynosi 40 m<sup>2</sup>. Powierzchnia ogólna inwestycji wynosi 4833 m<sup>2</sup></b>                                                                       |                             |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                |
| <b>udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie MNU obliczony jako iloczyn sumy powierzchni biologicznie czynnej na gruncie (1335.0 m<sup>2</sup>) i powierzchni rowu melioracyjnego (210.0 m<sup>2</sup>) w stosunku do terenu MNU w granicach terenu inwestycji mieszkaniowej (4369.0 m<sup>2</sup>) wynosi 35.36%</b> |                             |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                |
| <b>udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie MNU+ZN obliczony jako iloczyn sumy powierzchni biologicznie czynnej na terenie MNU (1545.0 m<sup>2</sup>) i powierzchni terenu ZN (4240.0 m<sup>2</sup>) w stosunku do terenu inwestycji mieszkaniowej (4793.0 m<sup>2</sup>) wynosi 41.08%</b>                          |                             |                |

### 3.5. CHARAKTERYSTYCZNE MAKSYMALNE PARAMETRY

|                                           |   | BUDYNEK A            | BUDYNEK B            |
|-------------------------------------------|---|----------------------|----------------------|
| powierzchnia zabudowy                     | - | 135.0 m <sup>2</sup> | 165.0 m <sup>2</sup> |
| powierzchnia całkowita                    | - | 240.0 m <sup>2</sup> | 300.0 m <sup>2</sup> |
| powierzchnia użytkowa maksymalna (0.8 PC) | - | 190.0 m <sup>2</sup> | 240.0 m <sup>2</sup> |
| kubatura                                  | - | 850 m <sup>3</sup>   | 1020 m <sup>3</sup>  |
| liczba kondygnacji nadziemnych            | - | II                   | II                   |
| liczba kondygnacji podziemnych            | - | 0                    | 0                    |
| wysokość budynku                          | - | 8.5 m                | 8.5 m                |

### 3.6. OBLICZENIA MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

| WIELKOŚĆ INWESTYCJI                                                                        |   | BUDYNEK A           | BUDYNEK B          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|--------------------|
| liczba budynków                                                                            | - | 8                   | 2                  |
| powierzchnia użytkowa minimalna - suma                                                     | - | 960 m <sup>2</sup>  | 300 m <sup>2</sup> |
| powierzchnia użytkowa maksymalna - suma                                                    | - | 1520 m <sup>2</sup> | 480 m <sup>2</sup> |
| powierzchnia użytkowa minimalna - inwestycja                                               | - | 1260 m <sup>2</sup> |                    |
| powierzchnia użytkowa maksymalna - inwestycja                                              | - | 2000 m <sup>2</sup> |                    |
| powierzchnia całkowita - suma                                                              | - | 1920 m <sup>2</sup> | 600 m <sup>2</sup> |
| powierzchnia całkowita - inwestycja                                                        | - | 2520 m <sup>2</sup> |                    |
| intensywność zabudowy w stosunku do terenu MNU w granicach terenu inwestycji mieszkaniowej | - | 0.577               |                    |

## 4. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Inwestycja zakłada realizację zespołu dziesięciu budynków o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej. Budynki zlokalizowane są w układzie dostosowanym do ukształtowania działki, zapewniając przyszłym mieszkańcom właściwe nasłonecznienie i optymalny komfort użytkowania. Całość założenia wpisuje się w istniejącą zabudowę. Wszystkie części budynku zostały zaprojektowane jako architektoniczna całość.

Mają spójną formę i kontynuują charakter otaczającej zabudowy wpisując się w tożsamość miejsca. Inwestycja wpisuje się w politykę przestrzenną, kontynuując funkcję i formę określoną w prawie miejscowym i ustaloną kontekstem miejsca.

## **5. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEBIEGU GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **5.1. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU**

Sieci uzbrojenia terenu przebiegające wzdłuż pasa drogowego ulicy Ochotników Węgierskich są wystarczające dla przedmiotowego założenia. Nie wymagana jest przebudowa istniejących sieci, a także nie wymagane jest usunięcie kolizji, a jedynie wykonanie przyłączy w zakresie:

- **sieć wodociągowa wo110** – z niej zostanie wykonane przyłącze wodociągowe do projektowanych budynków zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi dn. 25.11.2024 przez *Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.*
- **sieć kanalizacji sanitarnej ks315** – do niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji sanitarnej od projektowanych budynków zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi dn. 25.11.2024 przez *Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.*
- **sieć elektroenergetyczna eN** – z niej zostanie wykonane przyłącze elektroenergetyczne niskiego napięcia do projektowanych budynków według opracowania zarządcy infrastruktury *PGE Dystrybucja S.A. - Oddział Rzeszów - RE Janów Lubelski*

### **5.2. DROGI PUBLICZNE I WEWNĘTRZNE**

Teren przedmiotowej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Ochotników Węgierskich, stanowiąca drogę gminną o nr 108942L. Podczas opracowania przeanalizowano obowiązujące akty prawa miejscowego w tym przebieg linii rozgraniczających. Opracowania zakłada, że wskazana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szerokość drogi w liniach rozgraniczających będzie mogła być kontynuowana wzdłuż terenu opracowania. Koncepcja zespołu zakłada wykonanie drogi wewnętrznej o szerokości użytkowej wynoszącej 6.0m, która zostanie połączona z drogą publiczną projektowanym zjazdem.

### **5.3. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE**

#### **CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻENIA POŻAROWEGO**

Obiekt o niewielkim zagrożeniu pożarowym, o charakterze mieszkalnym jednorodzinnym. W budynku nie przewiduje się składowania, używania substancji pożarowo niebezpiecznych.

#### **KLASYFIKACJA POŻAROWA - PODZIAŁ NA STREFY POŻAROWE**

- Analizując przeznaczenie i sposób użytkowania obiekt zaliczono do kategorii zagrożenia ludzi ZL.
- Budynek będzie stanowił jedną strefę pożarową ZL IV

#### **KATEGORIA ZAGROŻENIA LUDZI I PRZEWIDYWANA LICZBA OSÓB**

- kategoria zagrożenia ludzi: ZL IV
- przewidywana liczba osób przebywających w budynku: do 4 - 5 mieszkańców



#### KLASA ODPORNOŚCI POŻAROWEJ, KLASY ODPORNOŚCI OGNIOWEJ I STOPIEŃ ROZPRZESTRZENIANIA OGNI PRZEZ ELEMENTY BUDOWLANE

Zgodnie z §213.1.a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie jest wymagane określenie klasy odporności pożarowej i ogniowej oraz stopnia rozprzestrzenienia ognia przez elementy budowlane.

#### ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla przedmiotowego zespołu budynków nie jest wymagane.

Zostanie zapewnione w ramach zaopatrzenia dla jednostki osadniczej, zrealizowane będzie m.in. z istniejącego hydrantu DN80 zlokalizowanego na istniejącej sieci wodociągowej o wydajności min. 10 dm<sup>3</sup>/s, który znajduje się 49m od najbliższego budynku (A5) do 115m od budynku najdalszego (B1).

#### DROGI POŻAROWE ORAZ DOJŚCIE DLA EKIP RATOWNICZYCH

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla przedmiotowego zespołu dziesięciu budynków, złożonego z obiektów niskich, zakwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV doprowadzenie drogi pożarowej nie jest wymagane.

### **6. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Opracowanie nie zakłada etapowania inwestycji. Przewiduje się jeden etap realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

### **7. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI**

Planowana inwestycja, układ budynków, jego forma architektoniczna i rozmieszczenie na działce zostanie wkomponowane w istniejącą przestrzeń urbanistyczną tej części miasta. Umiejscowienie inwestycji na terenie rozwijającego się osiedla mieszkaniowego wpisuje się w kontekst miejsca, natomiast lokalizacja w towarzystwie zbiornika wodnego „zlew” i bliskości infrastruktury miejskiej uatrakcyjnią jej lokalizację, tworząc dobre miejsce do życia dla rodzin z dziećmi. Inwestycja będzie zintegrowana z terenem zarówno pod względem kompozycji architektonicznej i urbanistycznej, jak i pod względem komunikacji samochodowej i pieszej.

W zabudowie sąsiedniej przeważa funkcja mieszkalna jednorodzinna. Planowana inwestycja będzie zabudową rezydencjonalną o wysokich walorach architektonicznych. Zostanie uzupełnieniem i poszerzeniem oferty mieszkalnej kierowanej do mieszkańców Janowa Lubelskiego.

Zaproponowana zabudowa charakteryzuje się intensywnością umożliwiającą racjonalne korzystanie z gruntów i ekonomiczne wykorzystanie przestrzeni przy zachowaniu wysokiego standardu użytkowego.

Znajduje swoje bezpośrednie nawiązanie w nowych inwestycjach deweloperskich znajdujących się w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji. Płaskie dachy stanowią nowoczesny element, który pozwala na lepsze wykorzystanie przestrzeni w kontekście współczesnych potrzeb, takich jak instalacje techniczne, tarasy czy zieleń, a wyższa intensywność zabudowy umożliwia efektywne zagospodarowanie terenów, które wymagają większej dostępności do usług czy miejsc pracy, tworząc równocześnie nowoczesny charakter obszaru, różniący się od tradycyjnej zabudowy spadzistej.

**Podstawowym uzasadnieniem zastosowanie odmiennej formy architektonicznej budynków, w tym dachów płaskich, oraz większej intensywności zabudowy, w stosunku do terenów istniejących jest fakt, że projektowana inwestycja spełnia wszystkie zapisy planu miejscowego obejmującego najbliższe sąsiedztwo, która szczegółowo opisano w punkcie 9 przedmiotowego opracowania.**

Ponadto, analizując treść Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski (...) zauważono, że przedmiotowa inwestycja zespołu 10 budynków mieszkalnych wraz z planowanym urządzeniem terenu oraz infrastrukturą techniczną została w całości zlokalizowana na terenie MNU. Fragment działki objęty terenem ZN pozostaje bez zabudowy kubaturowej – zostanie wykorzystany jako teren przydomowych ogrodów. **Wobec powyższego należy stwierdzić, że inwestycja mieszkaniowa będzie zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.**

## **8. WYKAZANIE SPEŁNIENIA STANDARDÓW LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ OPISANYCH W USTAWIE [1]**

**17.1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:**

**1. bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;**

zaprojektowano drogę wewnętrzną o szerokości użytkowej wynoszącej 6.0m, bezpośrednio połączoną z drogą publiczną gminną – ulicą Ochotników Węgierskich poprzez projektowany zjazd

**17.1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:**

**2. zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa ustawie z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**

przedmiotowa inwestycja ma dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej potwierdzony uzyskanymi warunkami technicznymi



**17.1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:**

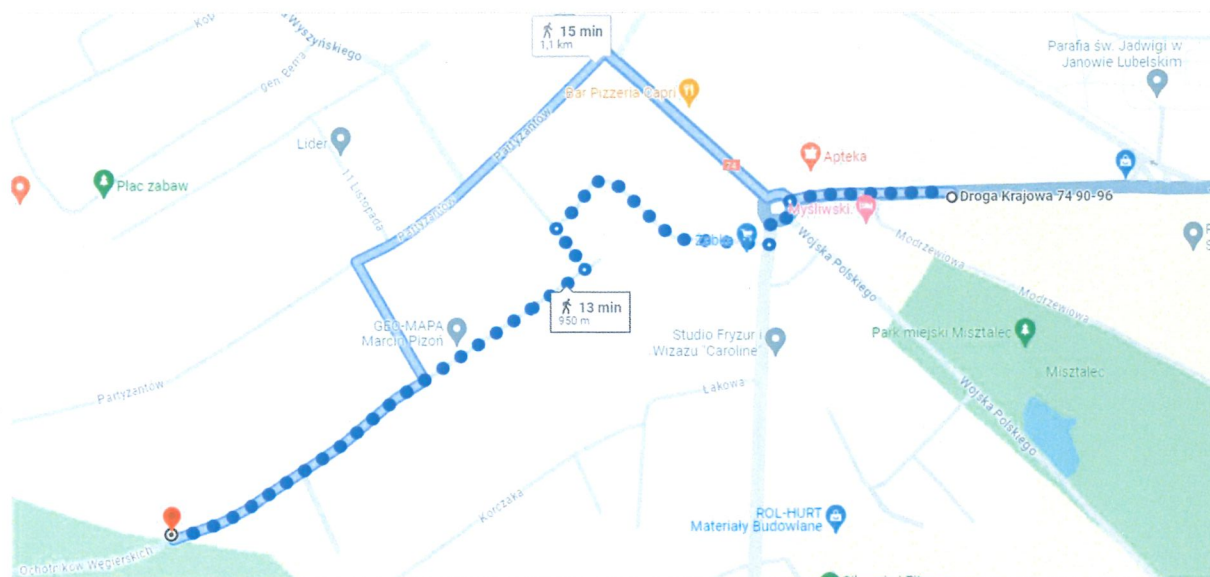
**3. zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej**

przedmiotowa inwestycja ma dostęp do sieci elektroenergetycznej potwierdzony uzyskanymi warunkami technicznymi

**17.2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:**

**1. w odległości nie większej niż 1000 m (...), od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 roku o publicznym transporcie zbiorowym**

przystanek komunikacyjny przy ulicy Jana Zamoyskiego znajduje się w odległości około 950m licząc trasą przejścia według załączonej grafiki opracowanej na podstawie Google Maps



**17.2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:**

**2. w odległości nie większej niż 3000 m, (...) od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.**

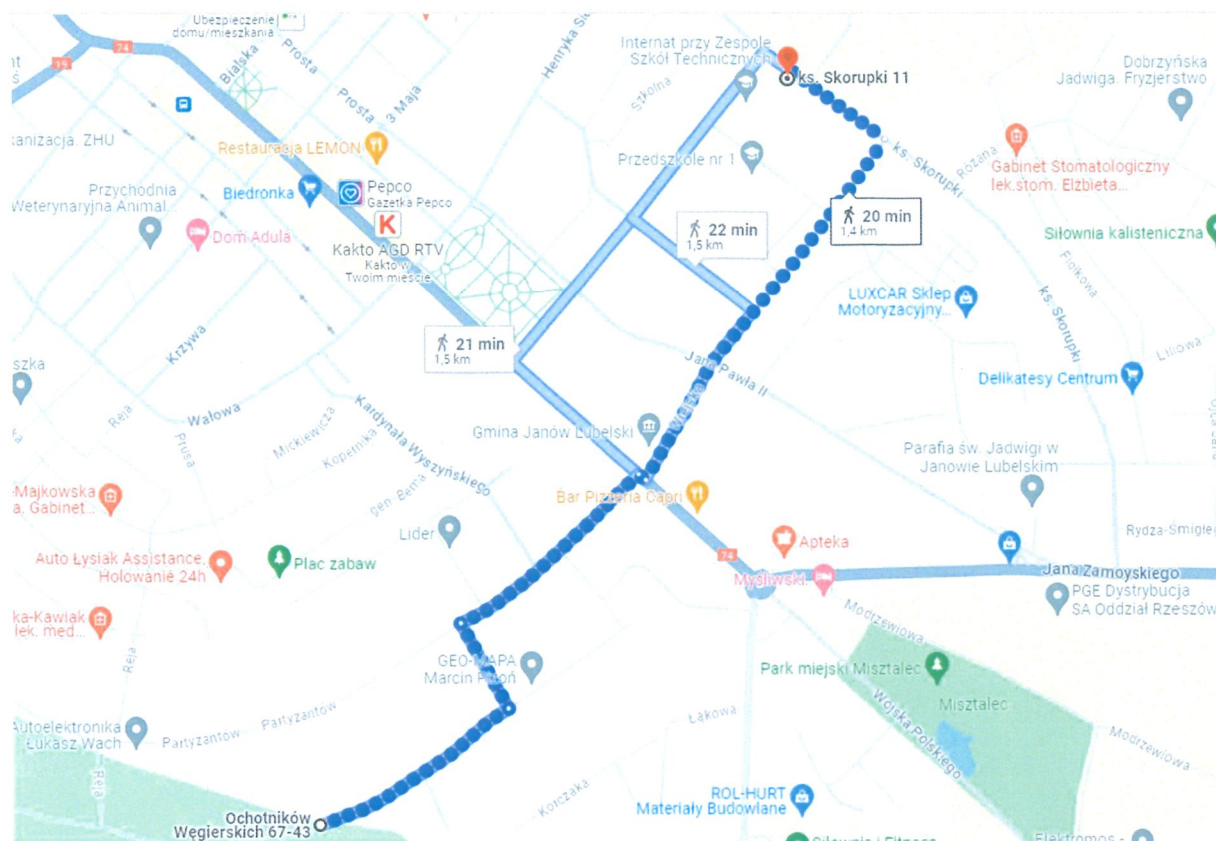
planowana liczba mieszkańców osiedla: 72 osób

liczba dzieci:  $72 \times 7\% = 5.04 = 5$  dzieci

możliwość przyjęcia nowych uczniów została potwierdzona przez zaświadczenie burmistrza

Publiczna Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Zamoyskiego przy ulicy ks. Skorupki 11 znajduje się w odległości około 1400m licząc trasą przejścia według załączonej grafiki opracowanej na podstawie Google Maps





**17.4a.** Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

**2.** minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej

przedmiotowa inwestycja obejmują budowę 10 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w dziesięciu budynkach mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych; każdy budynek będzie wyposażony w garaż jednostanowiskowy oraz zewnętrzne miejsce postojowe; w sumie zaprojektowano 20 miejsc postojowych, co daje współczynnik 2.0-krotności liczby mieszkań

**17.6.** Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

**1.** poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

zaprojektowano zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych o 2 kondygnacyjnych nadziemnych

**17.9.** Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.

planowana maksymalna powierzchnia użytkowa wynosi 2000 m<sup>2</sup>  
 $2240 / 28 = 72$  mieszkańców

## 9. ANALIZA WYMOGÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Fragment przedmiotowej działki numer ew.: 5879 jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Janowa Lubelskiego, przyjętym Uchwałą NR XXXIII/288/21 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 22 czerwca 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „POŁUDNIE – OGRODY” – Etap 1.

Zgodnie z przedmiotowym m.p.z.p. zachodnia część działki numer ew.: 5879 zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem MN-32. Pozostała część terenu opracowania nieobjęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej przedstawiono analizę wymagań opisanych w powyższym planie miejscowym w odniesieniu do proponowanej zabudowy:

---

*§33.1. Tereny oznaczone symbolami od MN-1 do MN-47 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

warunek spełniony

---

*§33.2. Na terenach oznaczonych symbolami od MN-1 do MN-47 dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca parkingowe, budynki garażowe, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia oraz obiekty małej architektury.*

warunek spełniony

---

*§33.3. Na terenach oznaczonych symbolami od MN-1 do MN-47 dopuszcza się modernizację istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu.*

nie dotyczy

---

*§34. Na terenach oznaczonych symbolami od MN-1 do MN-47 zakazuje się:*

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, z wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;*
- 2) lokalizowania usług o charakterze produkcyjnym;*
- 3) składowania odpadów.*

nie dotyczy

---

**§35.1.** Na terenach oznaczonych symbolami od MN-1 do MN-47 w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN-46 – 450m<sup>2</sup>,
  - b) dla pozostałych terenów – 600 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 65°.

nie dotyczy

---

**§35.2.** W przypadku działki z zabudową istniejącą, w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 350 m<sup>2</sup>.

nie dotyczy

---

**§35.3.** Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN-46 – 450m<sup>2</sup>,
- 2) dla pozostałych terenów – 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 4;

nie dotyczy

---

**§35.4.** W przypadku działek z zabudową istniejącą dopuszcza się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych – 350 m<sup>2</sup>.

nie dotyczy

---

**§ 36.** Na terenach oznaczonych symbolami od MN-1 do MN-47 ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

---

1) nakaz realizacji zabudowy w formie budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem pkt 3;

warunek spełniony  
z zastrzeżeniem ust.2

---

2) dopuszcza się realizację budynków w zabudowie bliźniaczej lub grupowej w formie regularnego zespołu zabudowy liczącego minimum 6 budynków;

warunek spełniony



3) na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 18m i nie mniejszej niż 10m dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, w tym w zabudowie bliźniaczej lub w odległości 1,5m od granicy;

nie dotyczy

4) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;

nie dotyczy

5) zakazuje się realizacji budynków w zabudowie szeregowej;

warunek spełniony

6) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 40°;

warunek spełniony

7) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego przypadającego na jedną działkę budowlaną;

warunek spełniony

8) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: MN-5 i MN-11, za wyjątkiem działek z dostępem tylko od drogi publicznej o znaczeniu ponadregionalnym, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, od MN-6 do MN-10, oraz od MN-12 do MN-47 usługi agroturystyki i turystyki, w szczególności usługi noclegowe w formie wynajmu pokoi gościnnych, stanowiące maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

nie dotyczy

9) zakazuje się stosowania na 80% powierzchni elewacji drewno-podobnych, kamienio-podobnych, cegło-podobnych tworzyw sztucznych.

warunek spełniony

**§ 37.** Na terenach oznaczonych symbolami od MN-1 do MN-47 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

warunek spełniony

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;

warunek spełniony

3) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) 40% dla terenów oznaczonych symbolami: MN-1, MN-3, MN-4, MN-35, MN-37, MN-39, MN-40, MN-41, MN-43;

b) 30% dla pozostałych terenów;

**warunek spełniony dla terenu inwestycji mieszkaniowej (MNU+ZN) – 29.42%**

**warunek niespełniony dla terenu MNU na terenie inwestycji mieszkaniowej – 32.27%**

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, z zastrzeżeniem pkt 5;

warunek spełniony

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1;

warunek spełniony

6) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 10 m;

warunek spełniony

7) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 7 m;

warunek spełniony

8) maksymalny poziom posadowienia posadzki parterów budynków – 1,0 m;

warunek spełniony

9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:

a) 40% dla terenów oznaczonych symbolami MN-1, MN-3, MN-4, MN-35, MN-37, MN-39, MN-40, MN-41, MN-43;

b) 45% dla pozostałych terenów.

**warunek niespełniony dla terenu inwestycji mieszkaniowej (MNU+ZN) – 41.08%**

**warunek niespełniony dla terenu MNU na terenie inwestycji mieszkaniowej – 35.36%**



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

LUBELSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: 156/347/2019

Lublin, dnia 17 grudnia 2019r.

**DECYZJA nr 255/LBOKK/2019**

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2019 r., poz. 1117, t.j.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186, t.j.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 2096, t.j., ze zm.)

**stwierdza się, że**

**Pan mgr inż. arch. Piotr Antoni Kendzierawski**

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową  
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**

**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.**

**Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania  
samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:**

- 1) projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych  
i sprawowanie nadzoru autorskiego;**
- 2) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Skład orzekający nr II Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej :

1. Przewodniczący Komisji: Krzysztof Korona
2. Sekretarz Komisji: Krzysztof Gnat
3. Członek Komisji: Andrzej Zubala
4. Członek Komisji: Krzysztof Łopucki

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca : mgr inż. arch. Piotr Antoni Kendzierawski
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane
3. Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP
4. a/a





IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

**(wypis z listy architektów)**

Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Piotr Antoni Kendzierawski**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **255/LBOKK/2019**, jest wpisany na listę członków Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LB-0379**.

Członek czynny od: 09-01-2020 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 18-10-2024 r. Lublin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2025 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Andrzej Kasprzak, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**LB-0379-2826-7D12-3693-8F88**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

LUBELSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: 155/346/2019

Lublin, dnia 17 grudnia 2019r.

**DECYZJA nr 254/LBOKK/2019**

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2019 r., poz. 1117, t.j.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186, t.j.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 2096, t.j., ze zm.)

**stwierdza się, że**

**Pani mgr inż. arch. Marta Joanna Kendzierawska**

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową  
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**

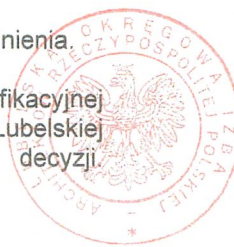
**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.**

**Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania  
samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:**

- 1) projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych  
i sprawowanie nadzoru autorskiego;**
- 2) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od powyższej decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.



**Skład orzekający nr II Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej :**

- 1. Przewodniczący Komisji: Krzysztof Korona**
- 2. Sekretarz Komisji: Krzysztof Gnat**
- 3. Członek Komisji: Andrzej Zubala**
- 4. Członek Komisji: Krzysztof Łopucki**

**Otrzymują:**

- 1. Wnioskodawca : mgr inż. arch. Marta Joanna Kendzierawska**
- 2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane**
- 3. Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP**
- 4. a/a**



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

**ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**  
(wypis z listy architektów)

Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Marta Joanna Kendzierawska**

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **254/LBOKK/2019**, jest wpisana na listę członków Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LB-0378**.

Członek czynny od: 22-09-2022 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 16-10-2024 r. Lublin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2025 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Andrzej Kasprzak, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

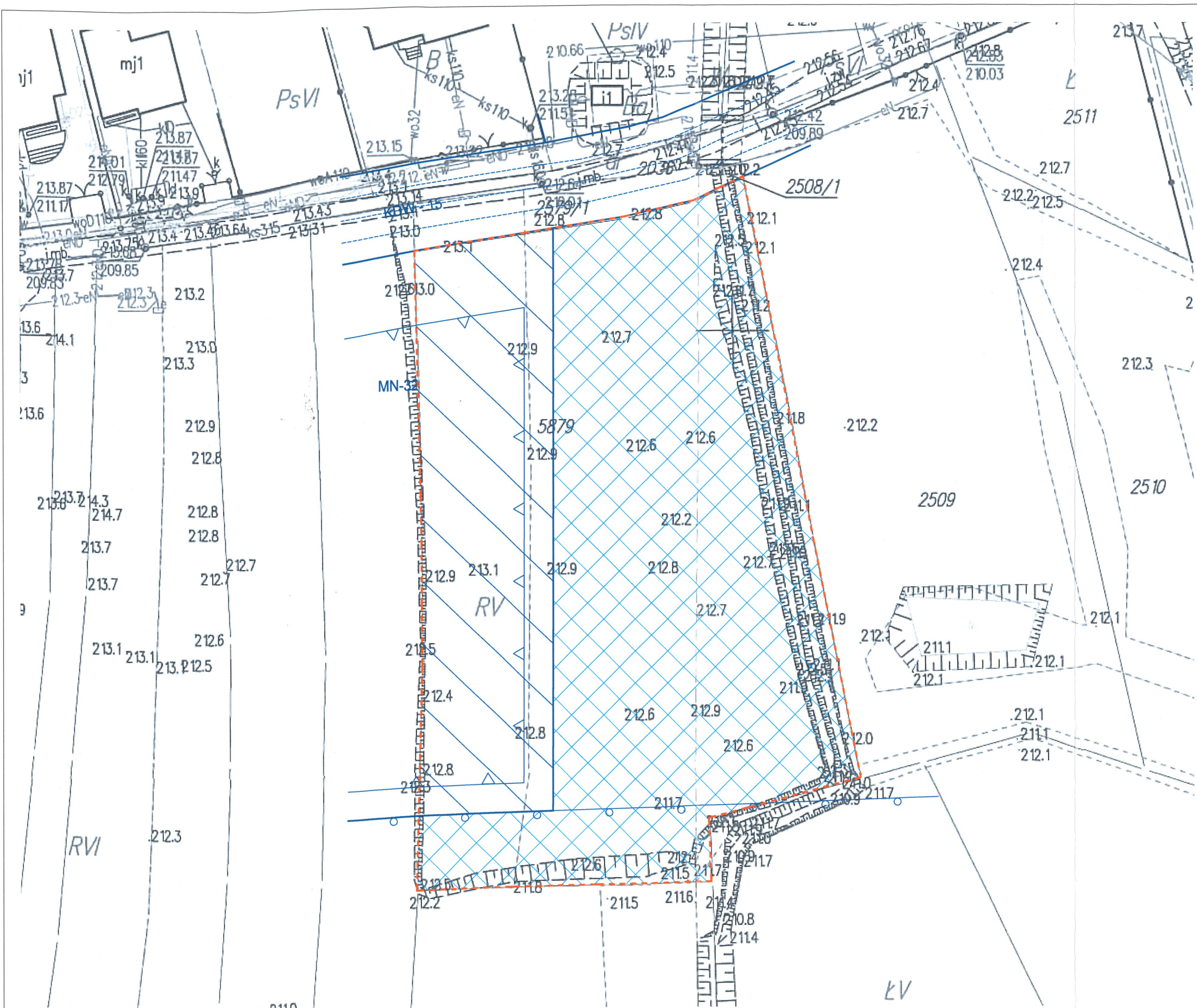
Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**LB-0378-Y428-339Y-A3B3-B199**

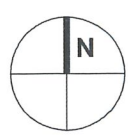
---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.





| LEGENDA |                                                                               |  |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------|--|
|         | granica terenu inwestycji                                                     |  |
|         | linia rozgraniczająca - wg prawa miejscowego                                  |  |
|         | linia zabudowy - wg prawa miejscowego                                         |  |
|         | potencjalna strefa ochrony uzdrowiskowej B i C - wg prawa miejscowego         |  |
|         | fragment działki objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego     |  |
|         | fragment działki nie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego |  |



N



**KWADRA**  
architekci

| FAZA                                                      |  |
|-----------------------------------------------------------|--|
| <b>KONCEPCJA</b><br><b>ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA</b> |  |

| OBJEKT                                                                                                                                                                              |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowanych przy ulicy Ochotników Węgierskich w msc. Janów Lubelski |  |
| identyfikator działki: 060505_4.0003.5879                                                                                                                                           |  |

| INWESTOR                                                  |  |
|-----------------------------------------------------------|--|
| Paweł Świąder<br>ul. 3-go Maja 14 - 23-300 Janów Lubelski |  |

| AUTOR                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------|--|
| mgr inż. arch. Piotr Kendzierski<br>nr upr.: 255/LBOKK/2019 |  |

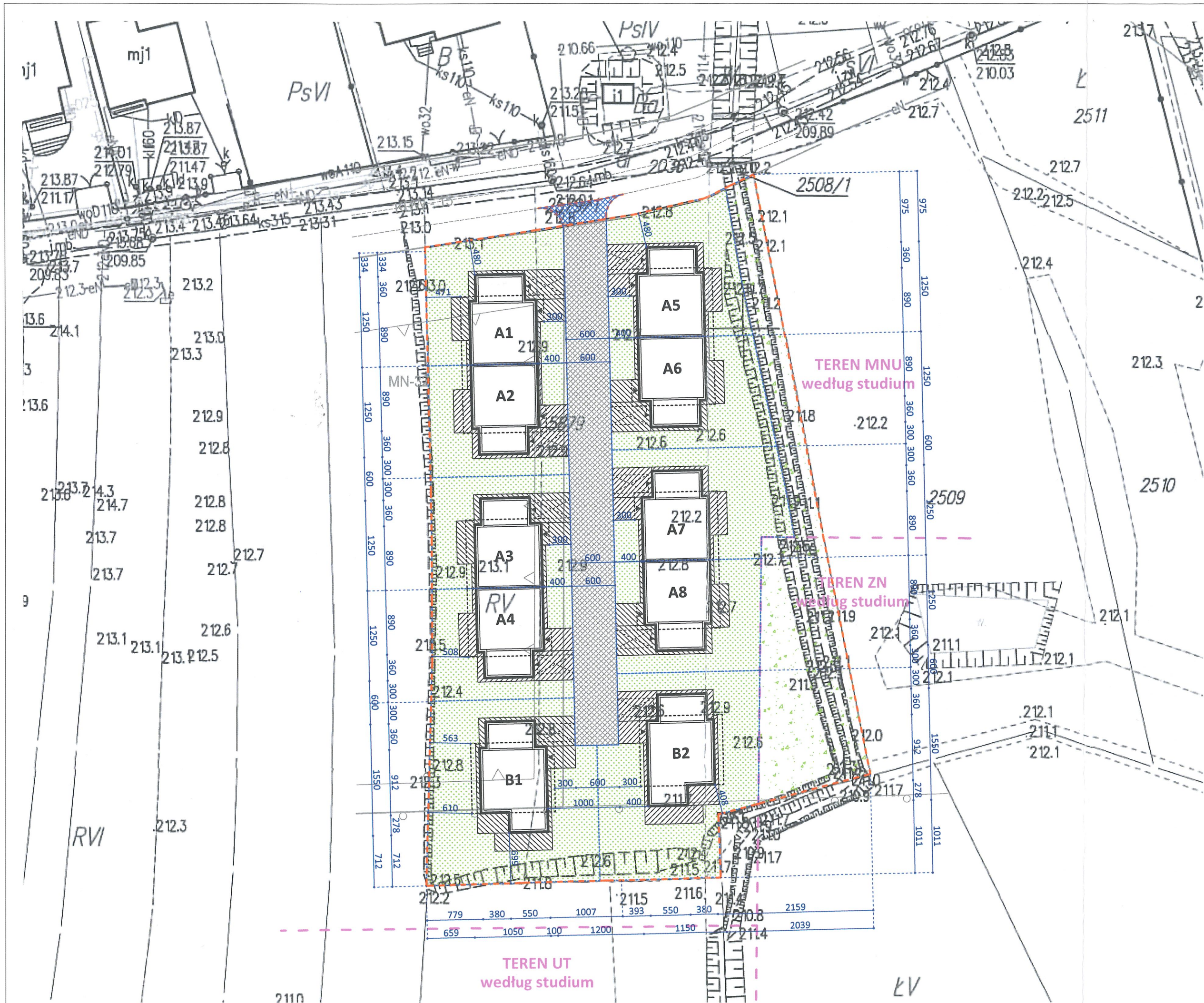
| AUTOR                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------|--|
| mgr inż. arch. Marta Kendzierska<br>nr upr.: 254/LBOKK/2019 |  |

| RYSUNEK                                    |  |
|--------------------------------------------|--|
| <b>ANALIZA</b><br><b>PRAWA MIEJSCOWEGO</b> |  |

| DATA               | SKALA | NR RYSUNKU |
|--------------------|-------|------------|
| 12.2024<br>04.2025 | 1:500 | 1          |

Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie. Podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do pracowni: KWADRA architekci





| LEGENDA                                                                                                                                                                                     |                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                                                                                                             | granica terenu inwestycji                                             |            |
|                                                                                                                                                                                             | linia rozgraniczająca - wg prawa miejscowego                          |            |
|                                                                                                                                                                                             | linia zabudowy - wg prawa miejscowego                                 |            |
|                                                                                                                                                                                             | potencjalna strefa ochrony uzdrowiskowej B i C - wg prawa miejscowego |            |
| elementy projektowane                                                                                                                                                                       |                                                                       |            |
|                                                                                                                                                                                             | budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej - TYP.A      |            |
|                                                                                                                                                                                             | budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący - TYP.B                 |            |
|                                                                                                                                                                                             | wejście-wjazd do projektowanego budynku                               |            |
|                                                                                                                                                                                             | projektowana droga wewnętrzna                                         |            |
|                                                                                                                                                                                             | projektowane utwardzenie terenu                                       |            |
|                                                                                                                                                                                             | powierzchnia biologicznie czynna na gruncie                           |            |
|                                                                                                                                                                                             | miejsce postojowe 250x500cm                                           |            |
|                                                                                                                                                                                             | powierzchnia zjazdu na drogę                                          |            |
|                                                                                                                                                                                             | powierzchnia biologicznie czynna zielen naturalna i row meliracyjny   |            |
|                                                                                                                                                                                             |                                                                       |            |
|                                                                                                                                                                                             |                                                                       |            |
| FAZA                                                                                                                                                                                        |                                                                       |            |
| KONCEPCJA<br>ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA                                                                                                                                                 |                                                                       |            |
| OBIEKT                                                                                                                                                                                      |                                                                       |            |
| zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowanych przy ulicy Ochotników Węgierskich w msc. Janów Lubelski         |                                                                       |            |
| identyfikator działki: 060505_4.0003.5879                                                                                                                                                   |                                                                       |            |
| INWESTOR                                                                                                                                                                                    |                                                                       |            |
| Paweł Świąder<br>ul. 3-go Maja 14 - 23-300 Janów Lubelski                                                                                                                                   |                                                                       |            |
| AUTOR                                                                                                                                                                                       |                                                                       |            |
| mgr inż. arch. Piotr Kendzierski<br>nr upr.: 255/LBOKK/2019                                                                                                                                 |                                                                       |            |
| AUTOR                                                                                                                                                                                       |                                                                       |            |
| mgr inż. arch. Marta Kendzierska<br>nr upr.: 254/LBOKK/2019                                                                                                                                 |                                                                       |            |
| RYSUNEK                                                                                                                                                                                     |                                                                       |            |
| KONCEPCJA<br>ZAGOSPODAROWANIA TERENU                                                                                                                                                        |                                                                       |            |
| DATA                                                                                                                                                                                        | SKALA                                                                 | NR RYSUNKU |
| 12.2024<br>04.2025                                                                                                                                                                          | 1:500                                                                 | 2          |
| Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie. Podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do pracowni: KWADRA architektki |                                                                       |            |





Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie. Podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do pracowni: KWADRA architekci

#### KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowanych przy ulicy Ochotników Węgierskich w msc. Janów Lubelski

identyfikator działki: 060505\_4.0003.5879

RYSUNEK

#### WIZUALIZACJA 01 Z POZIOMU CZŁOWIEKA

NR RYSUNKU

3

DATA

12.2024  
04.2025





Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie. Podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do pracowni: KWADRA architekci

#### KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowanych przy ulicy Ochotników Węgierskich w msc. Janów Lubelski

identyfikator działki: 060505\_4.0003.5879

RYSunek

#### WIZUALIZACJA 02 Z POZIOMU CZŁOWIEKA

NR RYSUNKU

4

DATA

12.2024  
04.2025





Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie. Podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do pracowni: KWADRA architekci

#### KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowanych przy ulicy Ochotników Węgierskich w msc. Janów Lubelski

identyfikator działki: 060505\_4.0003.5879

RYSunek

#### WIZUALIZACJA 03 Z POZIOMU CZŁOWIEKA

NR RYSUNKU

5

DATA

12.2024  
04.2025





Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie. Podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do pracowni: KWADRA architekci

#### KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowanych przy ulicy Ochotników Węgierskich w msc. Janów Lubelski

identyfikator działki: 060505\_4.0003.5879

RYSunEK

#### WIZUALIZACJA 04 Z POZIOMU CZŁOWIEKA

NR RYSUNKU

6

DATA

12.2024  
04.2025





Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie. Podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do pracowni: KWADRA architekci

#### KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowanych przy ulicy Ochotników Węgierskich w msc. Janów Lubelski

identyfikator działki: 060505\_4.0003.5879

RYСУNEK

#### WIZUALIZACJA 05 Z LOTU PTAKA

NR RYSUNKU

7

DATA

12.2024  
04.2025





Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie. Podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do pracowni: KWADRA architekci

#### KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowanych przy ulicy Ochotników Węgierskich w msc. Janów Lubelski

identyfikator działki: 060505\_4.0003.5879

RYСУNEK

#### WIZUALIZACJA 06 Z LOTU PTAKA

NR RYSUNKU

8

DATA

12.2024  
04.2025





Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie. Podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do pracowni: KWADRA architekci

#### KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowanych przy ulicy Ochotników Węgierskich w msc. Janów Lubelski

identyfikator działki: 060505\_4.0003.5879

RYСУNEK

#### WIZUALIZACJA 07 Z LOTU PTAKA

NR RYSUNKU

9

DATA

12.2024  
04.2025





Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie. Podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do pracowni: KWADRA architekci

#### KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowanych przy ulicy Ochotników Węgierskich w msc. Janów Lubelski

identyfikator działki: 060505\_4.0003.5879

RYСУNEK

#### WIZUALIZACJA 08 Z LOTU PTAKA

NR RYSUNKU

10

DATA

12.2024  
04.2025