

### **1. PRACE PRZYGOTOWAWCZE**

W celu przygotowania terenu pod zamierzoną zmianę jego funkcji niezbędne są następujące prace przygotowawcze:

- wyburzenie wszystkich budynków poprodukcyjnych o łącznej kubaturze 29427m<sup>3</sup>
- demontaż suwnicy bramowej dł.110m i na słupach dł.220m wraz z konstrukcją nośną : szyny, słupy belki podsuwnicowe
- usunięcie pozostawionego kamienia budowlanego
- demontaż utwardzeń betonowych wchodzących w obrys projektowanych budynków
- częściowe rozplantowanie terenu połączone z zasypaniem istniejącego obniżenia w części północno-zachodniej
- usunięcie zieleni wysokiej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu

UWAGA: NA TERENIE INWESTYCJI NIE MA OBIEKTÓW KRYTYCH PŁYTAMI AZBESTOWYMI

Plansza wyburzeń – rysunek **NR 5** koncepcji

### **2. ZMIANY PROJEKTOWANE**

Zaprojektowano zespół budynków o wysokości 5 kondygnacji ukierunkowanych zgodnie z kształtem działek objętych inwestycją, w kierunku południe-północ, z lekkim nachyleniem w kierunku południowym. Budynki w technologii tradycyjnej, mieszanej. **PZT – rys. 1 koncepcji**

Pod wszystkimi nowoprojektowanymi budynkami zaprojektowano garaże podziemne wychodzące również poza obrys budynków. Uzpełnieniem parkingów podziemnych są miejsca postojowe przy ulicach wewnętrznych. **PZT garaży i miejsc postojowych – rys. 2 koncepcji**

Zaprojektowano 2 typy budynków :

- **klatkowce** oznaczone na planie symbolem **B,C,D,E,F** – patrz – koncepcja – rys. 6a1, 6a2, 6a3
- **korytarzowce** oznaczone na planie symbolem **G.H.I** – patrz – koncepcja – rys. 6a4, 6a5, 6a6

**Budynek A** – – patrz – koncepcja –rys. 6a,6b - istniejący , podlega przebudowie i remontowi jako budynek zabytkowy , wpisany do Gminnego Rejestru Zabytków miasta Bolesławiec.

W centrum osiedla zaprojektowano **plac zabaw i odpoczynku** z wykorzystaniem istniejącego. starodrzewu

Wysokość i kształt zabudowy nawiązuje do istniejących budynków w centrum miasta i niedalekiego osiedla mieszkaniowego wzdłuż ulic Jana Pawła II i Bolesława Chrobrego

### **3. UZBROJENIE TERENU – przebieg głównych elementów – rys.4 koncepcji**

Projektowana zabudowa wymaga zaprojektowania nowych sieci osiedlowych:

- wodociągowej
- kanalizacyjnej
- elektroenergetycznej
- gazowej
- medialnych: telefonicznej , telewizyjnej, internetowej

**Wszystkie sieci osiedlowe zostaną zaprojektowane zgodnie z warunkami zasilania  
wydanymi przez dysponentów sieci miejskich.**

Główne elementy sieci osiedlowej przebiegać będą wzdłuż projektowanych ulic ,  
co ilustruje koncepcja sieci wod-kan

Istniejące sieci – do likwidacji

- dostawy wody do celów bytowych i przeciwpożarowych dostarczane będą przez  
Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu.

- odprowadzenia ścieków sanitarnych i wody deszczowej po podczyszczeniu w separatorach  
z projektowanych garaży podziemnych i parkingów (tereny pótwardzone) – do kanalizacji  
miejskiej. Odprowadzenie wody deszczowej z terenów pótwardzonych - na tereny zielone

Arch. Mieczysław Szczukiecki

## OKRESLENIE ZMIAN W DTYCHCZASOWYM ZAGOSPODAROWANIU TERENU

### 1. DANE OGÓLNE

Przedmiotem opracowania jest realizacja osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego polegająca na:

- **budowie 8 budynków wielorodzinnych 5-kondygnacyjnych**
- **przebudowie, zmianie sposobu użytkowania i remoncie istniejącego, zabytkowego budynku biurowo-mieszkalnego z przeznaczeniem na funkcję usługowo-mieszkalną**

Realizacja inwestycji odbywać się będzie na terenie poprodukcyjnym, na zasadach Ustawy z dnia 5 lipca 2018r O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących(Dz.U. 2018poz. 1496).

Teren objęty inwestycją zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego posiada funkcję przemysłową oznaczoną w MPZP jako B-P2.

Zgodnie z przytoczoną ustawą inwestycja mieszkaniowa realizowana ma być na terenie **poprzemysłowym**, na którym funkcje produkcyjne obecnie nie są realizowane – **brak konieczności spełniania ustaleń MPZP oraz do Studium do tego planu.**

### 2. STAN ISTNIEJĄCY

Działki nr **128/4, 128/8, 128/9, 128/10**, na których ma być zrealizowana inwestycja znajdują się przy ul. Modłowej , obok centrum miasta Bolesławiec – po jego północnej stronie. Powierzchnia terenu inwestycji : 3,226ha

Działki przeznaczone pod inwestycję przylegają:

- od strony południowej - do magistralnej linii kolejowej Wrocław – Zgorzelec - Drezno, która oddziela go od centrum miasta.
- od strony północnej do bocznic kolejowej PKN „ORLEN” i obwodnicy drogowej;
- od strony zachodniej – do innego terenu przemysłowego;
- od strony wschodniej – do ul. Modłowej stanowiącej połączenie komunikacyjne z miastem

Teren objęty inwestycją, posiadający w MPZP miasta Bolesławiec funkcję przemysłową, oznaczone na planie symbolem B-P2, są terenem po byłym zakładzie przeróbczym kamienia budowlanego będącego aktualnie w stanie likwidacji - brak produkcji. Teren zabudowany jest budynkami przemysłowymi, parterowymi oraz zabytkowym budynkiem biurowym o wysokości 2,3 kondygnacje. Pomiędzy budynkami znajdują się suwnice nieużywane ze względu na zły stan techniczny. Na terenie znajdują się duże ilości kamienia budowlanego przeznaczone do wywiezienia. Ogrodzenie istniejące: na granicy z bocznicą kolejową PKN „ORLEN” - mur z kamienia łupanego wysokości ok. 2,0m do pozostawienia, od ulicy Modłowej – kamienny mur ażurowy i w formie balustrady kamiennej, od terenu PKP - ogrodzenie betonowe, prefabrykowane typu przemysłowego. W obrębie działek występują starodrzewy : dęby, lipy, jesiony, przeznaczone w dużej części do zachowania. Działki posiadają uzbrojenie w wodę , kanalizację , energię elektryczną.

### **3. PROJEKTOWANE ZMIANY**

#### **3.1. Budynki nowoprojektowane**

Zaprojektowano zespół 8 nowych budynków o wysokości 5 kondygnacji ukierunkowanych zgodnie z kształtem działek objętych inwestycją, w kierunku południe-północ, z lekkim nachyleniem w kierunku południowym. Budynki w technologii tradycyjnej, mieszanej :

- ściany kondygnacji podziemnej – betonowe i żelbetowe; zewnętrzne - ocieplane
- ściany kondygnacji naziemnych- z bloczków silikatowych lub pustaków ceramicznych z warstwą izolacji termicznej
- stropy –żelbetowo-ceramiczne
- stropodachy płaskie, wentylowane.
- stolarka okienna i drzwiowa – z PCW. Od strony terenów kolejowych – o podwyższonej izolacyjności akustycznej

Pod wszystkimi nowoprojektowanymi budynkami zaprojektowano garaże podziemne wychodzące również poza obrys budynków. Uzupełnieniem parkingów podziemnych są miejsca postojowe przy ulicach wewnętrznych. Wykaz garaży wg.p.11.6

Zaprojektowano 2 typy budynków :

- 1 – **klatkowce** oznaczone na planie symbolem B,C,D,E,F – patrz rys. 01
- 2 – **korytarzowce** oznaczone na planie symbolem G.H.I – patrz rys.01

#### **3.2. Budynek zabytkowy (A) przeznaczony do przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania**

Budynek oznaczony na projekcie zagospodarowania terenu jako „A” – istniejący o wysokości 2 i 3 kondygnacji, podlega przebudowie , zmianie sposobu użytkowania i remontowi jako budynek zabytkowy , wpisany do Gminnego Rejestru Zabytków miasta Bolesławiec.

#### **3.3. Pozostałe elementy zagospodarowania**

W centrum osiedla zaprojektowano **plac zabaw i odpoczynku** z wykorzystaniem istniejącego starodrzewu, który zachowano również w innych częściach osiedla. Wysokość i kształt zabudowy nawiązuje do istniejących budynków w centrum miasta i niedalekiego osiedla mieszkaniowego wzdłuż ulic Jana Pawła II i Bolesława Chrobrego

#### **3.4. Komunikacja – układ dróg wewnętrznych i publicznych**

Projektowane osiedle połączono z przyległą ul. Modłową szer. 6,0m - głównym wjazdem w miejscu istniejącego w części środkowej działki oraz dodatkowymi w części północnej i południowej. Wjazdy spełniają parametry dróg pożarowych. Parametry te spełniają wszystkie drogi wewnętrzne przy budynkach – odległość dróg od części chronionej budynku – min. 5,0m. Przy drogach wewnętrznych, w odległości od budynków nie mniejszej niż 10,0m, zaprojektowano parkingi terenowe o wielkości nie przekraczającej 60 stanowisk,. Z dróg prowadzą zjazdy do garaży podziemnych szer.5,50m przy ścianach szczytowych budynków. W garażach podziemnych przewidziano stanowiska szybkiego ładowania dla samochodów elektrycznych.

Wszystkie nawierzchnie komunikacyjne - z kostki betonowej na podbudowie przenoszącej wymagane obciążenia.

#### **5.4. Uzbrojenie terenu – przebieg głównych elementów**

Projektowana zabudowa wymaga zaprojektowania nowych sieci osiedlowych:

- wodociągowej
- kanalizacyjnej
- elektroenergetycznej
- gazowej
- medialnych: telefonicznej , telewizyj, internetowej

Główne elementy sieci osiedlowej przebiegać będą wzdłuż projektowanych ulic , co ilustruje koncepcja sieci wod-kan

Istniejące sieci – do likwidacji

- dostawy wody do celów bytowych i przeciwpożarowych dostarczane będą przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu.

- odprowadzenia ścieków sanitarnych i wody deszczowej po podczyszczeniu w separatorach z projektowanych garaży podziemnych i parkingów (tereny pólutwardzone) – do kanalizacji miejskiej. Odprowadzenie wody deszczowej z terenów pólutwardzonych - na tereny zielone

- parkingi i drogi wewnętrzne o nawierzchni pólutwardzonej – kostka betonowa na podbudowie z piasku i cementu .

Opracował : arch. Mieczysław Szczukiecki