

1. PRACE PRZYGOTOWAWCZE

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

- wyburzenie wszystkich budynków poprodukcyjnych o łącznej kubaturze 29427m³
- 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

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

Pod wszystkimi nowoprojektowanymi budynkami zaprojektowano garaże podziemne wychodzące również poza obrys budynków. Uzupelnieniem parkingów podziemnych są miejsca postojowe przy ulicach wewnętrznych.

Zaprojektowano 2 typy budynków :

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

Budynek A – 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

Do budynków doprowadzono drogi wewnętrzne i dojścia piesze

3. UZBROJENIE TERENU – przebieg głównych elementów

Projektowana zabudowa wymaga zaprojektowania nowych sieci osiedlowych:

- wodociągowej

- kanalizacyjnej
- elektroenergetycznej
- gazowej
- medialnych: telefonicznej , telewizyjnej, 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 pótwardzone) – do kanalizacji
miejskiej. Odprowadzenie wody deszczowej z terenów pótwardzonych - na tereny zielone

Arch. Mieczysław Szczukiecki

OKRESLENIE ZMIAN W DTYCHZASOWYM 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. Pomiedzy 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 , telewizyjnej, 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

Kopia mapy zasadniczej		Skala m	
Gocło arkusza mapy	5-152.25.20.2.4 i inne		
Jednostka ewid.	Bolesławiec	Powinno się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału parnisz z aschmu gódnizywny i karcgraficznego	
Obręb ewid.	0004 Bolesławiec-4	Numer sorowy	VI GK.6642.2.688.2021
Numer działki	128/10, 128/1 i inne	Starosta Bolesławiecki	ul. Armii Krajowej 12, 59-700 Bolesławiec
Ulica, nr		Data wykonania kopii	18.05.2021
Układ współrz. płaskich	2000/15	Sporządził(a): Aneta Derowska	
Układ wysokości	PL-EVRF2007-NH4		
TEMAT KONCEPCJA OSIEDLA MIESZKANIOWEGO WIELORODZINNEGO ADRES BOLESZAWIEC, UL. MODŁOWA dz.nr 128/4, 128/8, 128/9, 128/10 INWESTOR: Firma KAMIENIARZ Tadeusz Modliński 25-252 KIELCE, ul. CEDRO MAZUR 6 JEDNOSTKA PROJEKTOWA: Pracownia projektowa Mieczysław Szczukiecki IDEA Architekti Wojciech Dobrowolski			
BRANZA ARCHITEKTURA			
PROJEKTANCI arch. Wojciech Dobrowolski upr.08/DSOKK/2011 arch. Mieczysław Szczukiecki upr.63/83/Lw			
RYSUNEK PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		SKALA: 1:1000	RYS. NR
			DATA: 09/2021

LEGENDA:

	GRANICA OPRACOWANIA
	BUDYNEK PROJEKTOWANY
	BUDYNEK ISTNIEJĄCY
	OBRYŚ GARAŻU PODZIEMNEGO
	ILOŚĆ KONDYGNACJI
	PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
	PROJEKTOWANE ZJAZDY DO GARAŻY PODZIEMNYCH
	PROJEKTOWANE ZJAZDY NA DZIAŁKĘ
	PROJEKTOWANE RZĘDNE TERENU
	PROJEKTOWANY POZIOM 0.00 BUDYNKU
	MIĘJSCA POSTOJOWE NAZIEMNE (2,50 X 5,00m)
	MIĘJSCA POSTOJOWE DLA NIEPEŁN. (3,90 X 5,00m)
	MIĘJSCA DO GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
	KIERUNEK SPADKU
	DRZEWA ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA
	DRZEWA ISTNIEJĄCE DO WYCINKI
	DRZEWA PROJEKTOWANE
	PROJEKTOWANA SKARPA

UWAGA:
 ZAKOŁEŻENIE PRZEWIJDUJE ZACIĘBIENIE PŁYTY GARAŻOWEJ
 CAŁKOWICIE W GRUNIE – CZĘŚĆ MIĘJSC POSTOJOWYCH NAZIEMNYCH NA PŁYTCIE
 GARAŻOWEJ



Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy	
Godło arkusza mapy	5.152.25.20.2.4 i inne	Poświadczają zgodność niniejszej kopii z treścią materiału parhietwo zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	Bolesławiec	Numer sprawy	WGK.6642.2.688.2021
Obręb ewid.	0004 Bolesławiec-4	Organ wydający	Starosta Bolesławiecki ul. Armii Krajowej 12, 59-700 Bolesławiec
Numer działki	128/10, 128/4 i inne	Data wykonania kopii	18.05.2021
Ulica, nr		Sporządził(ą): Aneta Durowska Zastępczyni i katalizator	
Układ współrz. płaskich	2000/15	Z up. Starosty Bolesławieckiego Aneta Durowska Zastępczyni i katalizator	
Układ wysokości	PL-EVRF2007-NH		

TEMAT	KONCEPCJA OSIEDLA MIESZKANIOWEGO WIELORODZINNEGO		
ADRES	BOLESŁAWIEC, UL. MODŁOWA dz.nr128/4,128/8,128/9,128/10		
INWESTOR:	Firma KAMIENIARZ Tadeusz Modliński 25-252 KIELCE, ul. CEDRO MAZUR 6		
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	Pracownia projektowa Mieczysław Szczukiński IDEA Architekti Wojciech Dobrowolski		
BRANZA	ARCHITEKTURA		
PROJEKTANCI	arch.Wojciech Dobrowolski upr.08/DSOKK/2011 arch.Mieczysław Szczukiński upr.63/83/Lw arch.Dorota Szczukińska –współpraca		
RYSUNEK	WYBURZENIA OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH	SKALA:	1:1000
		DATA:	08/2021
		RYS. NR	5

