

**Tarasy Kościuszki Budowa 13 budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, realizowana w 9 etapach.**

**Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna osiedla trzynastu budynków wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Tadeusza Kościuszki w bolesławcu dz. nr 562/2 020101\_1.0004.562/2**



## 1 Wprowadzenie

Teren inwestycji znajduje się w województwie dolnośląskim, na obszarze miasta Bolesławiec. Na opracowywanym obszarze w 01.06.1889 handlowiec Heinrich Julius Hermann założył fabrykę wyrobów ceramicznych Hoffmann Bunzlauer Tonröhren und Chamottefabrik Hoffmann & Co. To największa przedwojenna fabryka ceramiki w Bolesławcu. W fabryce produkowano głównie ceramikę przemysłową i sanitarną.

Budowa fabryki rozpoczęła się od wzniesienia budynku, w którym przygotowywano surowce i formowano rury. Następnie zbudowano kotłownię i maszynownię oraz budynek z dwoma piecami do wypału, każdy o pojemności 9 ton. Zakład nieustająco modernizowano, po I wojnie światowej park maszynowy i wszystkie piece prezentowały najnowsze rozwiązania techniczne. W okresie międzywojennym w firmie funkcjonowało 51 pieców, 46 o pojemności 15 ton oraz 5 o pojemności od 30 do 50 ton. Zakłady zajmowały teren o wielkości 10 ha. W 1937 r. wybudowano elektryczny piec tunelowy o długości 70 m, zajmujący 1000 m<sup>2</sup> powierzchni, pierwszy tak duży i nowoczesny piec w Niemczech. Fabryka posiadała złoża gliny wydobywane w piętnastu kopalniach w Kruszynie, Otoku, Rakowicach, Suszkach oraz Starych i Nowych Jaroszewicach.

Przed II wojną światową zakłady zatrudniały 580 pracowników produkcyjnych i 40 pracowników administracji.

Produkowana w Bolesławcu kamionka ze względu na swoją dużą wytrzymałość, odporność na działanie kwasów i nieprzepuszczalność służyła do wytwarzania elementów kanalizacji, płytek posadzkowych i ściennych. W dziale kamionki wytwarzano rury kanalizacyjne, koryta i podajniki, rury do instalacji grzewczych, rury z szamotu, a w dziale kamionki sanitarnej muszle klozetowe i umywalki nie tylko dla gospodarstw domowych, ale również na potrzeby przemysłu i instytucji publicznych.

Do 2015 roku w wyburzonych dziś budynkach produkowano ceramiczne systemy kominowe. Produkcja była nieopłacalna i postanowiono sprzedać teren.

Obecnie na terenie inwestycji znajdują się budynki poprzemysłowe magazynowe oraz utwardzenia placów i utwardzenia pozostałe po budynkach dawnej fabryki. Teren wymaga rewitalizacji.

## 2 Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno – architektoniczna trzynastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, realizowana w 9 etapach.

## 3 Informacje ogólne

Projektowane osiedle zlokalizowane jest w Bolesławcu na terenie dzielnicy Bolesławiec – 4, pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki i ulicą Augusta Cieszkowskiego na działce o numerze ewidencyjnym 562/2, jednostka ewidencyjna: 020101\_1 Bolesławiec, obręb 0004 Bolesławiec-4, o łącznej powierzchni 39438 m<sup>2</sup>.

Teren nieruchomości znajduje się w północnej części miasta w bliskiej odległości Dworca Kolejowego i Starego Miasta.

## 4 Lokalizacja i opis stanu istniejącego

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są:

- a) od strony wschodniej dz. nr 132/5, 132/6 budynki wielorodzinne, dz. nr 129/1 droga,
- b) od strony zachodniej dz. nr 134/1, 134/12 budynki wielorodzinne, dz. nr 135/1, 135/2 budynki usługowe, dz. nr 136 działka drogowa
- c) od strony północnej dz. nr 562/1 budynki usługowo/przemysłowe
- d) od strony południowej dz. nr 127/5, 127/6 i 127/7 tereny kolejowe

Działka o powierzchni 39438 m<sup>2</sup> ma nierównomierny kształt zbliżony do trapezu i znajduje się w otoczeniu terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej z pomocniczą funkcją usługową. Na terenie poza zabudową oraz obszarem utwardzonym pod ciągi pieszojezdne oraz place występują skupiska drzew i krzewów zlokalizowanych głównie wzdłuż ciągów pieszojezdnych oraz ogrodzenia.

Aktualnie nieruchomość jest zabudowana nieużytkowanymi budynkami pozostałymi po fabryce ceramiki. Obecnie na terenie nieruchomości znajduje się 5 budynków. Usytuowane są w zachodniej części działki. Jeden z budynków, z poddaszem użytkowym o powierzchni zabudowy 125 m<sup>2</sup> pełnił funkcję stróżówki. Dalej mniejszy budynek jednokondygnacyjny pełniący funkcję magazynową o powierzchni zabudowy 24,5 m<sup>2</sup>. Kolejny budynek, parterowy, o powierzchni 736,6 m<sup>2</sup> pełniący funkcję magazynu. Obok niego znajduje się budynek o nieznanym przeznaczeniu, o powierzchni 164,5 m<sup>2</sup>. Na granicy z działką nr 135/1 znajduje się budynek o powierzchni zabudowy 127 m<sup>2</sup> pełniący funkcję magazynową. Suma powierzchni zabudowy istniejącej na działce wynosi 1177,9 m<sup>2</sup>. W północnej części zlokalizowany jest utwardzony basen. Na całości nieruchomości występują liczne murki oporowe, utwardzone place, rampy.



Nieruchomość w kontekście stanu faktycznego oraz wykonywanej na jej terenie działalności stanowi teren produkcyjny w rozumieniu art. 5 ust. 4 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych z uwagi na wykonywanie, magazynowanie bezpośrednio na terenie nieruchomości produkcji zakładu ceramicznego nr2, polegającego na wytwarzaniu kanałów kominowych wykonanych z ceramiki.

Wymieniona działalność produkcyjna została zlikwidowana w 2015r. Część budynków oraz kominy zostały wyburzone obecnie budynki i teren nie jest użytkowany. W ramach inwestycji mieszkaniowej istniejące zabudowania przeznaczone są w całości do rozbiórki.

## 5 Uwarunkowania planistyczne

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzeką Bóbr**

Obszar, na którym położona jest nieruchomość został objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzeką Bóbr uchwałą nr 1607 UCHWAŁA RADY MIASTA BOLESŁAWIEC z dnia 14 marca 2007 r. i oznaczona symbolem B – P1. Teren został przeznaczony jako przeznaczenie podstawowe jako przemysł. Bez możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usług oświaty, zdrowie i opieki społecznej.



Rysunek 1: Fragment z Uchwały VI43 07 Rady Miasta Bolesławiec

• **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec**

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. Bolesławiec oznaczona jako teren **B-UC** usług i handlu wielkopowierzchniowego, *Obszar funkcyjny o przeważającym udziale usług i handlu wielkopowierzchniowego*, rozumiany jako obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

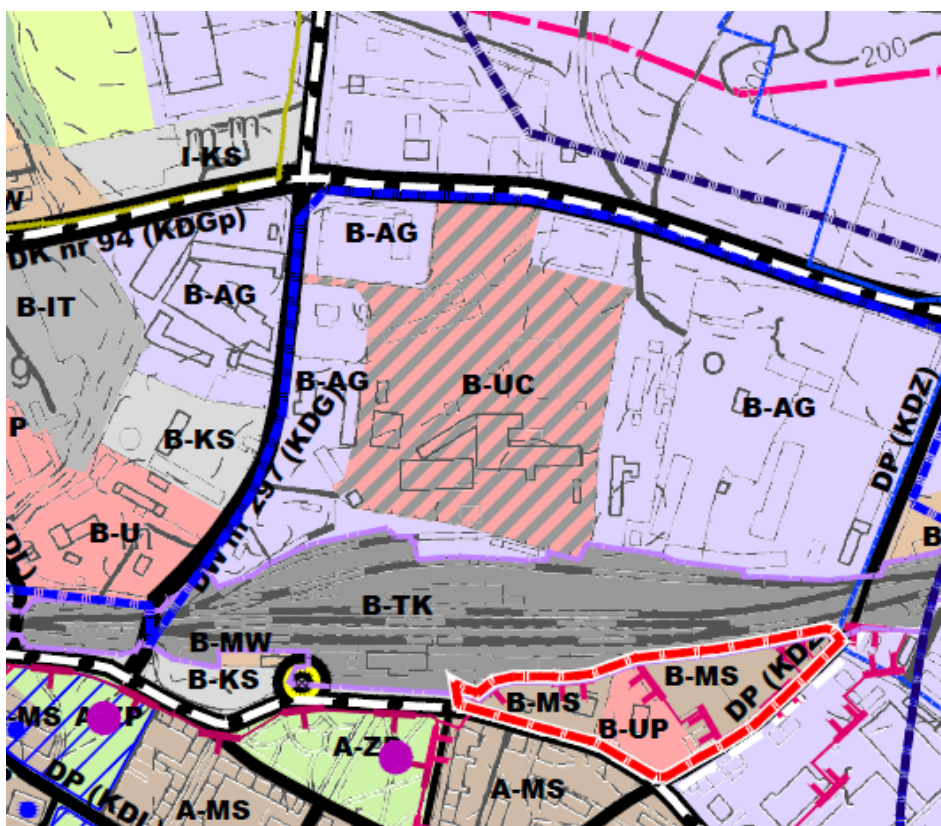
1) dopuszcza się przeznaczenie całości bądź części obszaru funkcyjnego jako terenów:

- a) zabudowy śródmiejskiej – wyłącznie w granicach jednostki urbanistycznej „A” przy zastrzeżeniu, że lokale mieszkalne mogą być lokalizowane wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji,
- b) usług i handlu,
- c) sportu i rekreacji,
- d) zamieszkania zbiorowego, ze szczególnym uwzględnieniem hoteli,
- e) użyteczności publicznej,
- f) tereny zieleni urządzonej,

(...)

3) dla działek budowlanych położonych w granicach obszaru funkcyjnego określa się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,90,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 ,
- c) maksymalna wysokość zabudowy = 18 m, przy czym dopuszcza się dominantę o maksymalnej wysokości = 21 m, przy maksymalnej powierzchni tej dominanty (liczonej w rzucie poziomym obrysu zewnętrznej dominanty, na wysokości stropu najwyższej kondygnacji budynku) nie większej niż 25 % powierzchni dachu budynku oraz nie większej niż 600 m<sup>2</sup>,
- d) maksymalna wysokość zabudowy w granicach pozostałych jednostek urbanistycznych = 16 m.



Rysunek 2

Tekst 1: Fragment z Uchwały nr XL VI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec



## 6 Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględni ustaleń Planu Miejsowego Zagospodarowania Przestrzennego

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje Miejsowy Plan Zagospodarowania Terenu - UCHWAŁA RADY MIASTA BOLESŁAWIEC z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec – dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzeką Bóbr

Dla dz. nr 562/2 leży na terenie oznaczonym jako B-P1

		PROJEKTOWANE
§ 240 pkt. 2 przeznaczenie terenu		
przeznaczenie podstawowe – przemysł	<b>NIEZGODNE</b>	Zabudowa wielorodzinna
§ 240 pkt. 3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1) dopuszcza się zabudowę zwartą, wolno stojącą	<b>ZGODNE</b>	
1) dopuszcza się zabudowę na granicy działki	<b>ZGODNE</b>	
2) wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, w tym: parter, dwa piętra i poddasze, lub parter i trzy piętra oraz 20 m.	<b>NIEZGODNE</b>	Ilość kondygnacji naziemnych od 4 do 5
3) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, takich jak kominy i silosy może przekraczać wysokość określoną w pkt 2, w zakresie wynikającym z uwarunkowań technologicznych	<b>NIE DOTYCZY</b>	
4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.70	<b>ZGODNE</b>	
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki ustala się na 15%	<b>ZGODNE</b>	
6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa terenów kolejowych, o których mowa w § 25	<b>ZGODNE</b>	
§ 240 pkt. 4. Scalenia i podziały nieruchomości		
obowiązują zasady, o których mowa w § 20, przy czym minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m	<b>NIE DOTYCZY</b>	
§ 240 pkt. 5. Komunikacja i infrastruktura techniczna		
dojazd odbywać się będzie z ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami B-KDd3, B-KDd4.	<b>ZGODNE</b>	
§ 5 pkt. 3. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu – ich usytuowanie względem linii rozgraniczających terenu oraz innych elementów zagospodarowania terenu (takich jak krawędź jezdni) należy wyznaczać na podstawie informacji graficznych zawartych na rysunku planu.	<b>ZGODNE</b>	
§ 5 pkt. 3. Okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.80 m, natomiast części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.50 m.	<b>ZGODNE</b>	

Planowana inwestycja jest niezgodna z podstawowym przeznaczeniem terenu. Projektowane budynki są zgodne z zapisami w zakresie kształtowania zabudowy.

Inwestycja mieszkaniowa ma być realizowana zgodnie ze spec ustawą na terenie poprzemysłowym (dawne zakłady ceramiczne), na którym nie są realizowane funkcje przemysłowe, nie ma konieczności spełnienia zapisów w miejscowym planie zagospodarowania terenu. Zgodność z art. 5 pkt 3 i 4 specustawy.

Na działkach 562/2, 562/1 mieściły się budynki produkcyjne ceramiki sanitarnej, płytek ściennych i posadzkowych, koryt i podajników, rur instalacji grzewczych, rur z szamotu, muszli klozetowych i umywalk. Do 2015

**Tarasy Kościuszki Budowa 13 budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, realizowana w 9 etapach.**

roku w tych budynkach produkowano ceramiczne systemy kominowe. Produkcja była nieopłacalna i zaprzestano jej. Firma chciała sprzedać teren wraz z budynkami, ale nie było chętnych. Postanowiono więc wyburzyć obiekty i sprzedać sam teren.



*Rysunek 3: Zdjęcie wyburzonych zakładów ceramicznych nr.2*  
źródło: [www.polska-org.pl](http://www.polska-org.pl)

Obecnie na terenie nie ma produkcji. Pozostawione na terenie zabudowania służą do celów magazynowych i usług.



*Rysunek 4*  
źródło: archiwum PSW architektura



**Taraszy Kościuszki Budowa 13 budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, realizowana w 9 etapach.**

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne.

- Na działce 132/5, 132/6 budynek wielorodzinny



Rysunek 5: budynek wielorodzinny na działce nr 132/5  
źródło: archiwum PSW architektura

Na działce 135/1 znajdują się budynki usługowe oraz mieszkalne.



Rysunek 6 Widok na budynek mieszkalny od ul. Tadeusza Kościuszki

źródło: archiwum PSW architektura

Obecnie na terenie oznaczonym w Miejsowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako B-P1 - (przeznaczenie podstawowe przemysł) nie ma zakładów produkcyjnych. Występują budynki usługowe magazynowe.



*Rysunek 7 Widok z lotu ptaka na działkę będącą terenem inwestycji i jej sąsiedztwo.*

Teren zalicza jednoznacznie się jako poprzemysłowy.

## **7 Zgodność ze standardami lokalizacji i realizacji mieszkaniowej**

Wykazana zgodnie z art.7. ust.7. pkt.13 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

**1. Według art. 17 ust. 1** Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić

**p pkt 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.

Zapewniono:

- dostęp do drogi publicznej (T. Kościuszki) na dz. nr 137/4, przez działkę drogową nr 136. zgodnie z wymogami
- uzyskano pozwolenie zjazdu z drogi

**p pkt 2** zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028)

Zapewniono:

- otrzymano zapewnienia dostaw wody i odbioru ścieków dla projektowanego osiedla L.dz. 639/TT/2023 od Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu Sp. z o. o.

**p pkt 3** zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej

Zapewniono:

- otrzymano oświadczenia o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej dla obiektów o mocy przyłączeniowej powyżej 180 kW. Nr TD/OJG/OMR/2023-02-23/0000001



**2. Według art. 17 ust. 2** Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

**p pkt 1** w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400)

Zapewniono:

- 290 m do przystanku „Kościuszki BZMO” w kierunku Kościuszki Osiedle
- 300 m do przystanku „Kościuszki BZMO” w kierunku Rynek
- 470 m do przystanku PKP Bolesławiec

**p pkt 2** w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Zapewniono:

- 1558 m do szkoły podstawowej nr 5

**3. Według art. 17 ust. 3** Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta)

Zapewniono:

- Otrzymano Zaświadczenie nr 1/OW-Sz/2023 o dostępności usług oświatowych.

**4. Według art. 17 ust. 4** Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m

Zapewniono:

- 450 m do Parku
- 1450 m do Stadionu Miejskiego
- 650 m do Term Bolesławiec
- 1380 m od Parku Wodnego

**5. Według art. 17 ust. 6 i 7 ust. 6.** Budynki objęte inwestycją mieszkaniową: p pkt 1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne; (...) pkt 7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie

Spełniono:

- 195m do zabudowy wielorodzinnej o 5 kondygnacjach nadziemnych, trzech budynków zlokalizowanych na działce nr 347

**6. Według art. 19 ust.**

Nie dotyczy – brak standardów urbanistycznych

**Warunek spełniony – szczegóły wg załączników graficznych do koncepcji urbanistyczno - architektonicznej****8 Projektowane zagospodarowanie terenu**

Na terenie zakłada się budowę trzynastu budynków wielorodzinnych (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M) z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Przewiduje się ogólnodostępny charakter terenu osiedla, aby otworzyć tę przestrzeń nie tylko dla mieszkańców, ale też dla użytkowników sąsiedniej zabudowy. Tereny zieleni zostaną urządzone jako zieleń niska na gruncie rodzimym oraz na płycie garażu. Planuje się lokalizację terenów rekreacyjnych i placów zabaw. W centralnej części przewidziano ogólnodostępny plac zabaw dla dzieci. Na terenie działki zaprojektowano ogólnodostępne parkingi.

Zgodnie z siecią linii komunikacji miejskiej MZK Sp. z o.o. przy projektowanej inwestycji znajdują się przystanki „Kościuszki BZMO” na których kursują linie 0 oraz 1

Dla przystanku „Dworzec PKP” oddalonego o ok 470 m mieszkańcy mogą korzystać z linii 0, 2, 3, 4, 6, 7, 12.

## 9 Etapowanie zabudowy

Inwestycja realizowana będzie etapami. W związku z tym jej realizację podzielono na **9 ETAPÓW** oznaczonych na załączniku do koncepcji:

- Etap 1.** Budowę **budynku A**, zagospodarowanie terenu wraz z niezbędną infrastrukturą oraz ciąg pieszojezdny umożliwiający obsługę budynku wraz z miejscami postojowymi.
- Etap 2.** Budowę **budynku B**, zagospodarowanie terenu wraz z niezbędną infrastrukturą oraz parkingiem
- Etap 3.** Budowę **budynku C i D**, zagospodarowanie terenu wraz z niezbędną infrastrukturą oraz ciąg pieszojezdny umożliwiający obsługę budynku.
- Etap 4.** Budowę **budynku E i F**, zagospodarowanie terenu wraz z niezbędną infrastrukturą oraz ciąg pieszojezdny umożliwiający obsługę budynku.
- Etap 5.** Budowę **budynku G**, zagospodarowanie terenu wraz z niezbędną infrastrukturą oraz ciąg pieszojezdny umożliwiający obsługę budynku.
- Etap 6.** Budowę **budynku H i I**, zagospodarowanie terenu wraz z niezbędną infrastrukturą.
- Etap 7.** Budowę **budynku J**, zagospodarowanie terenu wraz z niezbędną infrastrukturą
- Etap 8.** Budowę **budynku K** zagospodarowanie terenu wraz z niezbędną infrastrukturą.
- Etap 9.** Budowę **budynku L i M**, zagospodarowanie terenu wraz z niezbędną infrastrukturą.

## 10. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Wykazane zgodnie z art.7. ust.7. pkt.5 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

W ramach inwestycji mieszkaniowej przewidziano następujące zmiany:

- Rozbiórka istniejących budynków
- Budowa budynków mieszkalnych wraz z garażami (wg niniejszej procedury lokalizacji inwestycji mieszkaniowej)
- Wykonanie nawierzchni utwardzonych: dojeżdż do budynków, ścieżek, utwardzonych ciągów pieszojezdnych.
- Zagospodarowanie otoczenia na terenie inwestycji oraz zagospodarowanie obszarów nad garażami podziemnymi jako ogrodów urządzonych, z placem zabaw i miejscem do rekreacji.
- Przebudowa istniejących zjazdów
- Budowa niezbędnej infrastruktury niezbędnej technicznej: instalacji wewnętrznej wod-kan, kan. deszczowej, elektrycznej, teletechnicznej, gazowej.
- Wykonanie nowych nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej oraz montaż elementów małej architektury – m. in.: ławek, oświetlenia terenu, koszy na śmieci itp.

W ramach odrębnych procedur administracyjnych przewidziano następujące zmiany:

- Budowa oraz przebudowa bezpośrednich sieci – elektroenergetycznej, teletechnicznej, wodociągowej, kanalizacyjnej.

## 11 Opis zagospodarowania terenu

### 11.1 Podstawowe założenia urbanistyczno – architektoniczne

Zaprojektowane budynki wkomponowano w układ przestrzenny istniejących ulic i zjazdów szanując zapisy miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu. Bryły budynków zaprojektowano jako prostopadłościowe, cztero i pięcio - kondygnacyjne. Budynki zorientowane północ – południe. Dla lepszego doświetlenia mieszkańców. Na piątej kondygnacji lokalizuje się kondygnację z tarasami podnosząc estetykę założenia. Układ wysokościowy nawiązuje do sąsiedniej zabudowy. Zaproponowany układ urbanistyczny zapewnia optymalny komfort dla przyszłych mieszkańców, z wewnętrzną enklawą zieleni i terenem rekreacyjnym dla wszystkich.

W budynkach zaprojektowano kondygnację garażu podziemnego, garaż na poziomie -1 oraz przyziemia oraz ogólnodostępne parkingi na terenie, łącznie spełniające bilans miejsc postojowych w stosunku **1.5** miejsce parkingowe do mieszkania. Parkingi zaprojektowano tak aby w trakcie realizacji etapów założenia ww. stosunek został zachowany.

Ustawienie budynków na działce północ - południe wynika z:

- kształtu działki



- przebiegu komunikacji
- koniecznością ograniczenia uciążliwości terenów kolejowych. Uderzenia fal akustycznych wynikających z ruchu kolejowego będzie rozbięto się o ściany szczytowe projektowanych budynków.

Na etapie projektu budowlanego dokona się analizy uciążliwości akustycznej i drgań od przyległych terenów w celu określenia koniecznych przeciwdziałań dla ich ograniczenia.

Odległości między budynkami wyznaczały przepisy przeciwpożarowe, zapewnienie nasłonecznienia oraz przesłaniania w pomieszczeniach mieszkalnych.

Strukturę urbanistyczno-architektoniczną zaprojektowanego zespołu wyjaśnia wykonana wizualizacja przedstawiająca zespół z lotu ptaka i z poziomu człowieka.

Podstawowe parametry projektowanych budynków:

#### **ETAP 1:**

##### **Budynek A**

powierzchnia zabudowy budynku: od 544,3 m<sup>2</sup> do 744,3 m<sup>2</sup>

kubatura budynku: od 10580 m<sup>3</sup> do 16580 m<sup>3</sup>

ilość mieszkań: od 25 do 45

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1301 m<sup>2</sup> do 2301 m<sup>2</sup>

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>

szerokość elewacji od 11 m do 23 m

długość elewacji – od 34 m do 44 m

#### **ETAP 2:**

##### **Budynek B**

powierzchnia zabudowy budynku: od 530,6 m<sup>2</sup> do 730,6 m<sup>2</sup>

kubatura budynku: od 14411 m<sup>3</sup> do 20411 m<sup>3</sup>

ilość mieszkań: od 32 do 52

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1082 m<sup>2</sup> do 3082 m<sup>2</sup>

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>

szerokość elewacji od 11 m do 23 m

długość elewacji – od 34 m do 44 m

#### **ETAP 3:**

##### **Budynek C**

powierzchnia zabudowy budynku: od 682 m<sup>2</sup> do 882 m<sup>2</sup>

kubatura budynku: od 19114 m<sup>3</sup> do 25114 m<sup>3</sup>

ilość mieszkań: od 47 do 67

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 2093 m<sup>2</sup> do 3093 m<sup>2</sup>

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>

szerokość elewacji od 11 m do 19 m

długość elewacji – od 48 m do 58 m

##### **Budynek D**

powierzchnia zabudowy budynku: od 530,6 m<sup>2</sup> do 730,6 m<sup>2</sup>

kubatura budynku: od 14176 m<sup>3</sup> do 20176 m<sup>3</sup>

ilość mieszkań: od 32 do 52

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1582 m<sup>2</sup> do 2582 m<sup>2</sup>

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>

szerokość elewacji od 11 m do 23 m

długość elewacji – od 33 m do 44 m

#### **ETAP 4:**

##### **Budynek E**

powierzchnia zabudowy budynku: od 534 m<sup>2</sup> do 734 m<sup>2</sup>

kubatura budynku: od 14810 m<sup>3</sup> do 20810 m<sup>3</sup>

ilość mieszkań: od 37 do 57

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1572 m<sup>2</sup> do 2572 m<sup>2</sup>

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>

szerokość elewacji od 11 m do 18,5 m

długość elewacji – od 37 m do 47 m

**Budynek F**

powierzchnia zabudowy budynku: od 531 m<sup>2</sup> do 731 m<sup>2</sup>  
kubatura budynku: od 15114 m<sup>3</sup> do 21114 m<sup>3</sup>  
ilość mieszkań: od 32 do 52  
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1590 m<sup>2</sup> do 2590 m<sup>2</sup>  
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>  
szerokość elewacji od 11 m do 23 m  
długość elewacji – od 33 m do 44 m

**ETAP 5:****Budynek G**

powierzchnia zabudowy budynku: od 537 m<sup>2</sup> do 737 m<sup>2</sup>  
kubatura budynku: od 14971 m<sup>3</sup> do 20971 m<sup>3</sup>  
ilość mieszkań: od 32 do 52  
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1640 m<sup>2</sup> do 2640 m<sup>2</sup>  
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>  
szerokość elewacji od 11 m do 19 m  
długość elewacji – od 33 m do 44 m

**ETAP 6:****Budynek H**

powierzchnia zabudowy budynku: od 631 m<sup>2</sup> do 831 m<sup>2</sup>  
kubatura budynku: od 14676 m<sup>3</sup> do 20676 m<sup>3</sup>  
ilość mieszkań: od 37 do 57  
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1554 m<sup>2</sup> do 2554 m<sup>2</sup>  
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>  
szerokość elewacji od 11 m do 19 m  
długość elewacji – od 43 m do 53 m

**Budynek I**

powierzchnia zabudowy budynku: od 644 m<sup>2</sup> do 844 m<sup>2</sup>  
kubatura budynku: od 17379 m<sup>3</sup> do 23379 m<sup>3</sup>  
ilość mieszkań: od 46 do 66  
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1915 m<sup>2</sup> do 2915 m<sup>2</sup>  
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>  
szerokość elewacji od 11 m do 19 m  
długość elewacji – od 43 m do 53 m

**ETAP 7:****Budynek J**

powierzchnia zabudowy budynku: od 537 m<sup>2</sup> do 737 m<sup>2</sup>  
kubatura budynku: od 12186 m<sup>3</sup> do 18186 m<sup>3</sup>  
ilość mieszkań: od 32 do 52  
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1640 m<sup>2</sup> do 2640 m<sup>2</sup>  
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>  
szerokość elewacji od 14 m do 19 m  
długość elewacji – od 33 m do 43 m

**ETAP 8:****Budynek K**

powierzchnia zabudowy budynku: od 644 m<sup>2</sup> do 744 m<sup>2</sup>  
kubatura budynku: od 17355 m<sup>3</sup> do 23355 m<sup>3</sup>  
ilość mieszkań: od 47 do 67  
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1957 m<sup>2</sup> do 2957 m<sup>2</sup>  
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>  
szerokość elewacji od 11 m do 19 m  
długość elewacji – od 44 m do 54 m

**ETAP 9:****Budynek L**

powierzchnia zabudowy budynku: od 413 m<sup>2</sup> do 613 m<sup>2</sup>

kubatura budynku: od 9259 m<sup>3</sup> do 15259 m<sup>3</sup>

ilość mieszkań: od 29 do 49

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1194 m<sup>2</sup> do 2194 m<sup>2</sup>

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>

szerokość elewacji od 14 m do 19 m

długość elewacji – od 28 m do 38 m

**Budynek M**

powierzchnia zabudowy budynku: od 411 m<sup>2</sup> do 611 m<sup>2</sup>

kubatura budynku: od 9229 m<sup>3</sup> do 15229 m<sup>3</sup>

ilość mieszkań: od 29 do 49

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1163 m<sup>2</sup> do 2163 m<sup>2</sup>

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>

szerokość elewacji od 11 m do 15 m

długość elewacji – od 28 m do 38 m

**11.2 Wejścia i wjazdy**

Główne wejścia do części mieszkalnych lokalizuje się z wspólnych placów lub bezpośrednio z ciągów pieszojezdnych. Komunikację pieszą zapewniają chodniki poprowadzone bezpośrednio do klatek schodowych, umożliwiające osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku.

Obsługę komunikacyjną zapewniono zgodnie z wytycznymi MPZP od strony ulic Tadeusza Kościuszki i A. Cieszkowskiego poprzez przebudowę istniejących wjazdów. Wjazdy do garaży podziemnych lokalizuje się bezpośrednio z terenu – ciągów pieszojezdnych, lub rampami.

**11.3 Umożliwienie dostępu osobom niepełnosprawnym**

Teren inwestycji dostosowany będzie do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projektowane różnice poziomów w terenie będą połączone maksymalnie długimi pochylniami, minimalizującymi niepełnosprawnym problemy w poruszaniu się. W budynkach zaprojektowano dźwigi osobowe na każdej klatce schodowej, łączące poziom garażu z kondygnacjami naziemnymi. Progi w drzwiach wejściowych max. 2 cm.

**11.4 Pomieszczenie śmietników i wiaty śmietnikowe**

Przewidziano pomieszczenia na odpady w przyziemiu budynków D i F. dostępne od strony ciągów pieszojezdnych. Pomieszczenia są dostępne dla mieszkańców i dla służb MPO od strony ciągów komunikacji pieszej. Transport pojemników z pomieszczeń śmietników odbywa się po utwardzonym chodniku do miejsca parkowania śmieciarek na ciągu pieszojezdnym. Pozostałe śmietniki lokalizuje się na terenie w zadaszonych wiatach. Wiaty dostępne są dla mieszkańców i dla służb MPO od strony ciągów komunikacji. Transport pojemników z wiat śmietnikowych odbywa się po utwardzonym chodniku do miejsca parkowania śmieciarek na ciągu pieszojezdnym.

Projektuje się pojemniki dostosowane litrażem do liczby mieszkańców. Łączna minimalna pojemności pojemników przeznaczona do zbierania odpadów na terenie nieruchomości to 55 litrów, zgodnie z Uchwałą XXIII/267/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 października 2020 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Bolesławiec.

**11.5 Plac zabaw dla dzieci oraz teren rekreacyjny**

W centralnej części pomiędzy budynkami (C, D, E, F) zaprojektowano plac zabaw dla dzieci, wyposażony w odpowiednie urządzenia.

Zaprojektowano miejsce rekreacji pomiędzy bud. (H i I) gdzie instaluje się małą architekturę służącą do

Dodatkowo przewidziano teren przeznaczony do rekreacji w południowo-zachodnim narożniku działki przeznaczony dla pierwszych mieszkańców dla etapu I – bud. A.

Dla wszystkich placów zabaw zapewnione zostało wymagane nasłonecznienie wynoszące 4 godziny w godzinach 10-16 liczone dla dnia równonocy (21 marca i 21 września) oraz zachowano wymaganą odległość 10 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i wymaganą odległość od miejsc postojowych. Nawierzchnię placów zabaw zaprojektowano jako bezpieczną.



## 11.6 Zieleń ogólnodostępna.

Przewidziano zieleni ogólnodostępną, w tym wykonanie nasadzeń z krzewów, drzew, bylin i roślin pnących. Tereny zieleni występują jako drzewa istniejące przewidziane do adaptacji oraz drzewa dosadzone w ramach nasadzeń kompensacyjnych, a także jako zieleni niska na gruncie rodzimym oraz zieleni niska na stropach garażu.

Wszystkie powierzchnie biologicznie czynne zaprojektowano jako teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację.

W wyznaczonych lokalizacjach przewidziano ogródki przydomowe dla mieszkańców, które zostaną wydzielone ogrodzeniami ażurowymi lub żywopłotami.

## 11.7 Ogrodzenia

Ze względu na ogólnodostępne tereny przy budynkach nie przewiduje się wydzielenia budynków ogrodzeniami w terenie.

Zachowuje w części istniejące ogrodzenia betonowe zapewniające komfort akustyczny od istniejącej drogi dojazdowej na drodze na działce nr 129/1.

Wydziela się niskimi ogrodzeniami panelowymi lub żywopłotem miejsca do wyłącznego korzystania dla mieszkańców przyległych mieszkań „ogródków przydomowych” Przestrzeń tą kwalifikuje się jako prywatną.

## 11.8 Projektowana obsługa komunikacyjna

### 11.8.1 Dostęp do drogi publicznej

Teren posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych : ulicy Tadeusza Kościuszki oraz Augusta Cieszkowskiego. Jest bardzo dobrze skomunikowany, z dogodnie zlokalizowanymi przystankami autobusowymi i nowo projektowanym węzłem przesiadkowym tuż przy granicy inwestycji. Połączenie komunikacyjne terenu z pozostałą częścią miasta odbywa się w kierunku północ południe poprzez ulicę Tadeusza Kościuszki w stronę centrum oraz osiedla „Kościuszki”

Zgodnie zapisami Uchwałą Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec – dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzeką Bóbr, dojazd odbywać się będzie z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami B-KDd3 i B-KDd4.

### 11.8.2 Garaże i bilans miejsc postojowych

Pod budynkami mieszkalnymi znajdują się garaże podziemne jednokondygnacyjne.

Na kondygnacjach podziemnych lokalizuje się **507** miejsc postojowych z czego 55 jest miejscami zależnymi.

Na poziomie terenu zaprojektowano **379** miejsc postojowych z czego 31 jest przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

Współczynnik dla całej inwestycji wynosi min. **1,5** miejsca postojowego do **1** mieszkania.

Miejsca postojowe w garażach zaprojektowano zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie „Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” — miejsca postojowe o wymiarach min. 5x2.5m, oraz drogi manewrowe o szerokości min. 5m, z uwzględnieniem wymaganych odległości od ścian i słupów.

W budynkach G, I, J, K, L, M zaprojektowano miejsca zależne (jedno za drugim) oszczędzając miejsce zajmowane na parkingi.

	PARKINGI ZEWNĘTRZNE
ETAP I – budynek A	43
ETAP II – budynek B	79
ETAP III – budynek C, D	43
ETAP IV – budynek E, F	28
ETAP V – budynek G	42
ETAP VI – budynek H, I	64
ETAP VII – budynek J, U	33
ETAP VIII – budynek K	13
ETAP IX – budynek L, M	34

suma		<b>379</b>	
BUDYNEK	ŁĄCZNA ILOŚĆ MIESZKAŃ NA BUDYNEK	PARKINGI PODZIEMNE ZALEŻNE	PARKINGI PODZIEMNE
BUD. A	35	0	30
BUD. B	42	0	45
BUD. C	57	0	61
BUD D	42	0	39
BUD E	47	0	52
BUD F	42	0	39
BUD G	42	8	36
BUD H	47	0	52
BUD I	56	13	24
BUD J	42	8	18
BUD K	57	11	24
BUD L	39	8	17
BUD M	39	7	15
suma	<b>587</b>	<b>55</b>	<b>452</b>

Współczynniki miejsc postojowych zachowuje się do każdego etapu inwestycji.

	współczynnik na etap całość
ETAP I – budynek A	2,09
ETAP II – budynek B	2,56
ETAP III – budynek C, D	1,93
ETAP IV – budynek E, F	1,73
ETAP V – budynek G	1,78
ETAP VI – budynek H, I	1,70
ETAP VII – budynek J, U	1,67
ETAP VIII – budynek K	1,58
ETAP IX – budynek L, M	<b>Min. 1,51</b>

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.

### 11.9 Media i instalacje wewnętrzne

Przewiduje się podłączenie budynku do zewnętrznych sieci uzbrojenia terenu:

- sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, sieci gazowej, sieci elektroenergetycznej, sieci teletechnicznej.

Przewiduje się następujące instalacje wewnętrzne:

- instalacja wodna, instalacja wodna na cele przeciwpożarowe, instalacja kanalizacyjna — bytowa i deszczowa, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja gazowa, instalacja wentylacji mechanicznej bytowej, instalacja wentylacji oddymiającej garaży, instalacja elektryczna, instalacja teletechniczna, instalacja oddymiania klatek schodowych, instalacja wykrywania gazów niebezpiecznych w garażach — w zakresie tlenku węgla i LPG., instalacja sygnalizacji pożarowej, przewiduje się także możliwość zainstalowania indywidualnej instalacji klimatyzacji.

### 11.9.1 Powiązania z istniejącym terenem i planowane zapotrzebowania na media

Wykazane zgodnie z art.7. ust.7. pkt.6 oraz 7 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

### 12 Opis projektowanych budynków

#### • Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacji ogólnospławnej

Na podstawie zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków dla projektowanego osiedla mieszkaniowego przy ul. Kościuszki dz. nr 562/2 w Bolesławcu **L. dz. 638/TT/2023**

przyłącze wodociągowe – z istniejącego przewodu wodociągowego

przyłącze kanalizacji – do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej

#### Projektowany bilans zapotrzebowania na wodę :

##### • dla budynku „A”:

- średniodobowy na cele bytowe -	16,5	m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	1,65	m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,21	dm3/s

##### • dla budynku „B”:

- średniodobowy na cele bytowe -	17,9	m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	1,79	m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,27	dm3/s

##### • dla budynku „C”:

- średniodobowy na cele bytowe -	21,4	m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	2,14	m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,42	dm3/s

##### • dla budynku „D”:

- średniodobowy na cele bytowe -	13,7	m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	1,37	m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,06	dm3/s

##### • dla budynku „E”:

- średniodobowy na cele bytowe -	13,7	m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	1,37	m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,06	dm3/s

##### • dla budynku „F”:

- średniodobowy na cele bytowe -	16,5	m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	1,65	m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,21	dm3/s

##### • dla budynku „G”:

- średniodobowy na cele bytowe -	16,5	m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	1,65	m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,21	dm3/s

##### • dla budynku „H”:

- średniodobowy na cele bytowe -	15,8	m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	1,58	m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,17	dm3/s

##### • dla budynku „I”:



- średniodobowy na cele bytowe -	15,8 m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	1,58 m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,17 dm3/s

• dla budynku „J”:

- średniodobowy na cele bytowe -	16,5 m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	1,65 m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,21 dm3/s

• dla budynku „K”:

- średniodobowy na cele bytowe -	18,2 m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	1,82 m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,29 dm3/s

• dla budynku „L”:

- średniodobowy na cele bytowe -	21,4 m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	2,14 m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,42 dm3/s

• dla budynku „M”:

- średniodobowy na cele bytowe -	21,4 m3/d
- maksymalny godzinowy na cele bytowe	2,14 m3/h
- sekundowy na cele bytowe -	3,42 dm3/s

Projektowany bilans ścieków bytowo- gospodarczych:

• dla budynku „A”:

- średniodobowy -	14,9 m3/d
- maksymalny godzinowy	1,49 m3/h
- sekundowy -	8,56 dm3/s

• dla budynku „B”:

- średniodobowy -	16,1 m3/d
- maksymalny godzinowy	1,61 m3/h
- sekundowy -	8,91 dm3/s

• dla budynku „C”:

- średniodobowy -	19,3 m3/d
- maksymalny godzinowy-	1,93 m3/h
- sekundowy -	9,74 dm3/s

• dla budynku „D”:

- średniodobowy -	12,3 m3/d
- maksymalny godzinowy-	1,23 m3/h
- sekundowy -	7,80 dm3/s

• dla budynku „E”:

- średniodobowy -	12,3 m3/d
- maksymalny godzinowy-	1,23 m3/h
- sekundowy -	7,80 dm3/s

• dla budynku „F”:

- średniodobowy -	14,9 m3/d
- maksymalny godzinowy-	1,49 m3/h

- sekundowy - 8,56 dm<sup>3</sup>/s

• dla budynku „G”:

- średniodobowy - 14,9 m<sup>3</sup>/d  
- maksymalny godzinowy- 1,49 m<sup>3</sup>/h  
- sekundowy - 8,56 dm<sup>3</sup>/s

• dla budynku „H”:

- średniodobowy - 14,2 m<sup>3</sup>/d  
- maksymalny godzinowy- 1,42 m<sup>3</sup>/h  
- sekundowy - 8,38 dm<sup>3</sup>/s

• dla budynku „I”:

- średniodobowy - 14,2 m<sup>3</sup>/d  
- maksymalny godzinowy- 1,42 m<sup>3</sup>/h  
- sekundowy - 8,38 dm<sup>3</sup>/s

• dla budynku „J”:

- średniodobowy - 14,9 m<sup>3</sup>/d  
- maksymalny godzinowy- 1,49 m<sup>3</sup>/h  
- sekundowy - 8,56 dm<sup>3</sup>/s

• dla budynku „K”:

- średniodobowy - 16,4 m<sup>3</sup>/d  
- maksymalny godzinowy- 1,64 m<sup>3</sup>/h  
- sekundowy - 9,00 dm<sup>3</sup>/s

• dla budynku „L”:

- średniodobowy - 19,3 m<sup>3</sup>/d  
- maksymalny godzinowy- 1,93 m<sup>3</sup>/h  
- sekundowy - 9,74 dm<sup>3</sup>/s

• dla budynku „M”:

- średniodobowy - 19,3 m<sup>3</sup>/d  
- maksymalny godzinowy- 1,93 m<sup>3</sup>/h  
- sekundowy - 9,74 dm<sup>3</sup>/s

Zapotrzebowanie na wodę na cele p.poż – wewnętrzne

Dla budynku A – 2 dm <sup>3</sup> /s	Dla budynku H – 2 dm <sup>3</sup> /s
Dla budynku B – 2 dm <sup>3</sup> /s	Dla budynku I – 2 dm <sup>3</sup> /s
Dla budynku C – 2 dm <sup>3</sup> /s	Dla budynku J – 2 dm <sup>3</sup> /s
Dla budynku D – 2 dm <sup>3</sup> /s	Dla budynku K – 2 dm <sup>3</sup> /s
Dla budynku E – 2 dm <sup>3</sup> /s	Dla budynku L – 2 dm <sup>3</sup> /s
Dla budynku F – 2 dm <sup>3</sup> /s	
Dla budynku G – 2 dm <sup>3</sup> /s	

Zapotrzebowanie na wodę na cele p.poż – zewnętrzne 20 dm<sup>3</sup>/s

4 hydranty nadziemne – DN80 – 10 dm<sup>3</sup>/s jednocześnie

Projektowany bilans wód opadowych:

Stan istniejący



Rodzaj nawierzchni	Pow odw	Nat opadu	wsp zmniejsz	Strumien
	m2	dm3/m2	psi	dm3/s
- powierzchnia dachu	1177,9	150	0,8	14,1
- nawierzchnie utwardzone	23705,3	150	0,6	213,4
- pow. biologicznie czynna	14554,8	150	0,1	21,8
			qd=	<b>249,3</b>

#### Stan projektowany

Rodzaj nawierzchni	Pow odw	Nat opadu	wsp zmniejsz	Strumien
	m2	dm3/m2	psi	dm3/s
- powierzchnia dachu	8472,7	150	0,8	102,8
- nawierzchnie utwardzone	15277,6	150	0,6	131,1
- pow. biologicznie czynna	12255,2	150	0,1	17,0
			qd=	<b>250,9</b>

#### Różnica

Rodzaj nawierzchni	Pow odw	Nat opadu	wsp zmniejsz	Strumien
	m2	dm3/m2	psi	dm3/s
- powierzchnia dachu	7294,8	150	0,8	88,7
- nawierzchnie utwardzone	-8427,7	150	0,6	-82,3
- pow. biologicznie czynna	-2427,8	150	0,1	-4,8
			qd=	<b>1,6</b>

#### • Dostęp do sieci gazowej

Na podstawie oświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego – Polskiej Spółki Gazownictwa z dnia 16.03.2023r.

Przewidywana ilość odbieranego paliwa gazowego :

	Budynek												
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
Maks. godzinowy [m <sup>3</sup> /h]	20	20	24	17	17	20	20	16	17	20	20	23	23
Przewidywany roczny [tys. m <sup>3</sup> /rok]	68	69	85	57	57	68	68	58	59	68	69	82	82

Ciśnienie minimalne: 1,5 kPa

Ciśnienie maksymalne: 2,5 kPa

Wpięcie w sieć w istniejący gazociąg w ulicę T. Kościuszki DN 63

Paliwo gazowe wykorzystywane do ogrzewania budynków.

#### • Dostęp do sieci energetycznej

Na podstawie Oświadczenia o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektrycznej oraz dostaw energii elektrycznej dla obiektów o mocy przyłączeniowej powyżej 180 kW, nr pisma **TD/OJG/OMR/2023-02-23/0000001**

- projektowane wybudowanie trzech stacji transformatorowych 20 kV/nN wraz z liniami 20 kV oraz nN

-13 obwodów administracyjnych i 13 garaży podziemnych, jeden budynek usługowy. Moc przyłączeniowa zespołu ok. 1830kW.

### 12.1 Podstawowe założenia funkcjonalne

Podstawową funkcją projektowanych budynków jest funkcja mieszkaniowa.

Budynki w kondygnacji podziemnej posiadają garaże podziemne. Na kondygnacji -1 przewiduje się lokalizację pomieszczeń technicznych przyłączy wody, przyłączy gazu rozdzielnia elektryczna. Na poziomie -1 zaprojektowano również pomieszczenia do przechowywania rowerów „rowerownie” oraz pomieszczenia gromadzenia odpadów dla budynków G i F.

Na terenie całej inwestycji przewiduje się wytworzenie ciągów pieszojezdnych.

Trzony komunikacyjna budynków stanowią klatki chodowe dostępne bezpośrednio z terenu. Każdy z węzłów komunikacji pionowej posiada wydzieloną klatkę schodową oraz windy przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## 12.2 Konstrukcja budynków

Obiekt zaprojektowano w konstrukcji żelbetowej i tradycyjnej murowanej. Konstrukcję nośną stanowią słupy, Ściany i stropy żelbetowe. Budynki posadowione na płycie fundamentowej, ławach i stopach fundamentowych powyżej poziomu wody gruntowej.

## 12.3 Charakterystyczne parametry projektowanej inwestycji dla wszystkich etapów

- powierzchnia terenu inwestycji **39438 m<sup>2</sup>**  
z podziałem na:
  - powierzchnię zabudowy od **7500 m<sup>2</sup> do 10400 m<sup>2</sup>**
  - powierzchnie utwardzone od **15100 -1600 m<sup>2</sup>**
  - powierzchnie biologicznie czynną ok. **9860 m<sup>2</sup> dla całej inwestycji - zachowuje się minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej 25%**
  - wysokość zabudowy max **20 m**
  - liczba kondygnacji nadziemnych
    - budynki mieszkalne bud. A, H - **4K**
    - budynki mieszkalne bud. B, C, D, E, F, G, I, J, K, L, M – **5K**
  - kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych **płaski**, od 1° do 12°
  - kubatura od **18 400 m<sup>3</sup> od 23000 m<sup>3</sup>**
- przewidywana liczba miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny: **min. 1.5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny**. Łączna liczba miejsc parkingowych od 675 (dla 450 mieszkań) do 915 (dla 610 mieszkań) co daje ok. **5 400 m<sup>2</sup> do 7 700 m<sup>2</sup>**.
- Minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu: **minimalnie 50% powierzchni biologicznie czynnej co stanowi ok 4930 m<sup>2</sup>**

## 12.4 Ogólne warunki ochrony pożarowej

Projektowane budynki wielorodzinne wraz z garażami podziemnymi ze względu na swoją wysokość zostały zakwalifikowane jako budynki dla 4 kondygnacji naziemnej jako niskie (N), dla 5 kondygnacji nadziemnej jako średniowsokie (SW).

W budynkach nie występują pomieszczenia lub strefy zakwalifikowane jako zagrożone wybuchem. Garaż wyposażono w instalację wentylacji uruchamianą za pomocą systemu wykrywania gazu i dwutlenku węgla.

## 12.5 Klasyfikacja pożarowa

Garaże na kondygnacjach podziemnych stanowią odrębną strefy pożarowe (PM) o powierzchni poniżej 1500 m<sup>2</sup> oraz posiadają niezależne wjazdy/wyjazdy.

W obiekcie nie przewiduje się składowania jakichkolwiek substancji i materiałów palnych. W budynku projektuje się instalację gazową. W komórkach lokatorskich jest zakaz przechowywania materiałów niebezpiecznych pożarowo, takich jak: benzyny, rozpuszczalniki, ciecze palne o temp. zapłonu poniżej 617C.

W pomieszczeniach budynku będą występowały w większości materiały palne typowe dla obiektów mieszkalnych i usługowych takie jak: papier, meble z drewna i wyroby drewnopochodne oraz tworzywa sztuczne, pianki poliuretanowe w meblach i materacach, wykładziny podłogowe, obudowy komputerów i sprzętu RTV oraz AGD, opakowania z tworzyw sztucznych i ubrania niestwarzające szczególnego zagrożenia pożarowego.

W garażach przewidziano parkowanie samochodów osobowych oraz jednośladów.

## 12.6 Kategoria zagrożenia ludzi

Budynek ze względu na przeznaczenie zakwalifikowany jest następująco:

- Poziomy, gdzie zlokalizowane są: garaże i pomieszczenia techniczne (przyłączy wody, rozdzielnia elektryczna, separator,

zbiornik wody ppoż., pompownia pożarowa, itp.) kwalifikuje się jako pomieszczenia PM (produkcyjno-magazynowe) - gęstości obciążenia ogniowego nie przekracza 500 MJ/m<sup>2</sup>?

- w części, gdzie znajdują się mieszkania tj. pozostałe kondygnacje nadziemne zakwalifikowane są do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV.

Drzwi wyjściowe z budynków z klatek schodowych o szerokości co najmniej 1,20 m będą otwierać się na zewnątrz zgodnie z kierunkiem ewakuacji.

Gęstość obciążenia ogniowego w wydzielonych pomieszczeniach technicznych (wentylatornia, węzeł co, przyłączy wody, rozdzielnie elektryczne, itp.) oraz w garażu wynosi do 500 MJ/m.

W obiekcie, stosowanie do wykończenia wnętrz materiałów łatwo zapalnych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące, jest zabronione.

Na drogach komunikacji ogólnej, służących celom ewakuacji, stosowanie materiałów i wyrobów budowlanych łatwozapalnych jest zabronione. W przypadku stosowania materiałów wykończeniowych luźno zwisających, w szczególności w kurtynach, zasłonach, draperiach, kotarach oraz żaluzjach, za łatwo zapalne uważa się materiały, których właściwości określone w badaniach zgodnych z Polskimi Normami odnoszącymi się do zapalności i rozprzestrzeniania płomienia przez wyroby włókiennicze nie spełniają co najmniej jednego z kryteriów:

- 1)  $t_i > 4s$ ;
- 2)  $t_s < 30s$ ;
- 3) nie następuje przepalenie trzeciej nitki;
- 4) nie występują płonące krople.

### **12.7 Przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczo gaśniczych, a w szczególności informacje o drogach pożarowych, zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz o sprzęcie służącym do tych działań.**

Wymagane zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w wymaganej ilości 20dm<sup>3</sup>/s zapewnione zostanie z nowo projektowanych hydrantów w odległości nie większej niż 75 m, od projektowanego budynku.

Wydajność wodociągów do celów p. pożarowych zapewniona przez hydranty wewnętrzne.

Droga pożarowa doprowadzona do budynku wysokiego (SW) zakwalifikowanego do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV.

Droga pożarowa powinna spełniać niżej wymienione wymagania:

- minimalna szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3,5 m, - dla przejazdu
- minimalna szerokość dróg pożarowych na całej długości obiektu oraz na odcinku 10 m przed i za obiektem powinna wynosić 4 m,
- pomiędzy obiektem a drogą pożarową nie powinny występować stałe elementy zagospodarowania terenu o wysokości przekraczającej 3 m lub drzewa,
- dopuszczalny nacisk na oś drogi pożarowej powinien wynosić co najmniej 100 kN,
- najmniejszy promień zewnętrznych łuków drogi pożarowej powinien wynosić co najmniej 11 m
- droga pożarowa powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach co najmniej 20 m x 20 m lub w inny sposób umożliwiać dojazd do obiektu budowlanego i powrót pojazdu bez cofania. Wymaganie to nie dotyczy końcowego odcinka drogi pożarowej o długości do 15 m,
- droga pożarowa przy rozpiętości budynku powyżej 60 m powinna przebiegać z jego dwóch stron, przy czym bliższa krawędź drogi pożarowej powinna być oddalona od ściany budynku o 5-15 m,
- wyjścia z budynku powinny mieć połączenie z drogą pożarową, dojściem o szerokości minimalnej 1,5 m i długości nie większej niż 50 m, w sposób zapewniający dotarcie bezpośrednio lub drogami ewakuacyjnymi do każdej strefy pożarowej w tych obiektach,
- w przypadkach uzasadnionych warunkami lokalnymi, w szczególności architektonicznymi, droga pożarowa do budynku może być poprowadzona w taki sposób, aby był zapewniony dostęp do 30% obwodu zewnętrznego budynku, przy jego rozpiętości do 60 m oraz do 50% obwodu przy rozpiętości przekraczającej 60 m.

### **13 Analiza zgodności inwestycji w kontekście wymagań ustawy z dnia 28-03-2003r o transporcie kolejowym**

Art. 53.

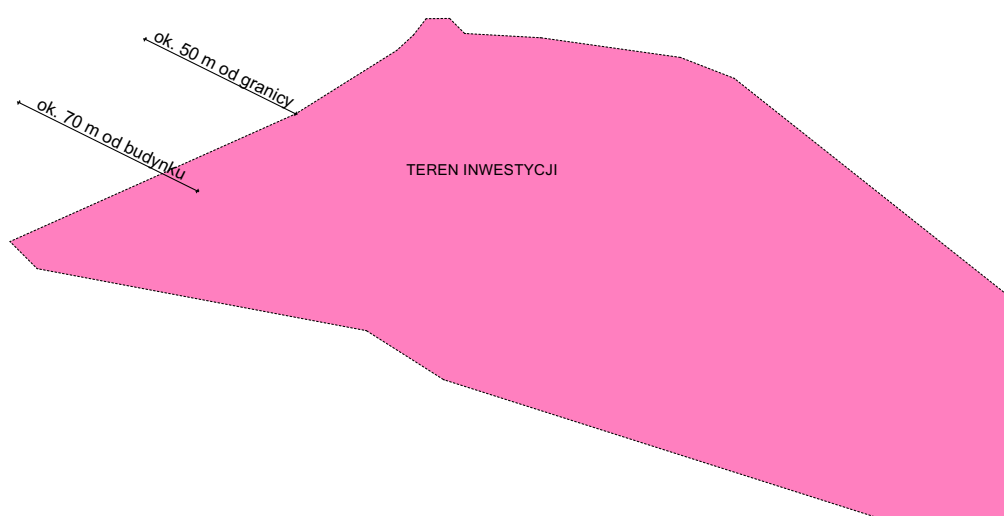
1. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.



2. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,

**warunek spełniony - projektowane budynki zlokalizowano w odległości większej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz większej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego.**

**Dla inwestycji na etapie pozwolenia na budowę zostanie przeprowadzona analiza akustyczna. Zostaną dobrane odpowiednie rozwiązania minimalizujące korelację nowo powstałych budynków z terenem kolei.**



Rysunek 8

- odległość terenu inwestycji od aktywnego toru kolejowego – ok. 50 m,

- odległość skrajnego budynku od aktywnego toru – ok. 70 m.

3. Odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.

**na potrzeby planowanej inwestycji, na etapie projektu budowlanego zostanie wykonany operat akustyczny oraz analiza drgań w celu określenia ewentualnych zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających tereny mieszkaniowe przed nadmiernym poziomem hałasu.**

Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych Na podstawie art. 54 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 86, poz. 789, z późn. Zm.):

4. Drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej oraz zasłony odśnieżne w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów i przejść, określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie.

**warunek spełniony — nie projektuje się nasadzeń drzew ani krzewów**

1. Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii

kolejowej.

**- warunek spełniony - roboty ziemne nie będą wykonywane w odległości mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego.**

3. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

- w odległości od 4 do 20m od granicy obszaru kolejowego przewiduje się roboty budowlane polegające na:
- budowa parkingów
- budowa ciągów pieszojezdnych
- budowa chodników pieszych

Jak wykazano - projektowana inwestycja spełnia wymaganie postawione w

- ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym ;
- rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych

#### 14 Określenie danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko.

Wykazane zgodnie z art.7. ust.7. pkt.7 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej uzyskano ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, gdzie stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Wykazano, że emisja gazów i pyłów nie spowoduje przekroczenia wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu oraz poziomów dopuszczalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu. Projektowana inwestycja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska w zakresie emisji hałasu oraz będzie spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Inwestycja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Ścieki bytowe i wody opadowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Wody opadowe będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych i podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami. Zgodnie z projektem przewidziano do zachowania duże skupiska istniejących drzew. Roboty budowlane będą prowadzone z zachowaniem odpowiednich rozwiązań zabezpieczających roślinność, wskazanych w w/w decyzji. Zastosowano szereg rozwiązań chroniących środowisko, min.:

- odprowadzanie substancji z garażu do powietrza emitorami o parametrach zapewniających dotrzymanie wartości dopuszczalnych w powietrzu;
- zastosowanie urządzeń o parametrach akustycznych zapewniających dotrzymanie norm w zakresie emisji hałasu;
- odprowadzanie wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych do zbiorników retencyjnych zaopatrzonych w urządzenia ograniczające przepływ i odprowadzanie do miejskiej sieci kanalizacyjnej w okresie pogody bezdeszczowej;
- wykorzystywanie wód opadowych ze zbiorników retencyjnych do podlewania zieleni na terenie przedsięwzięcia;
- podczyszczanie ścieków z odwodnienia garażu w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami;
- odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów;
- właściwy sposób magazynowania odpadów;
- odbiór odpadów przez odbiorców posiadających zezwolenie właściwego organu na prowadzenie działalności w zakresie gospodarki odpadami.

Projektuje się śmietniki zgodnie z wymogami Uchwałą Rady Miasta Bolesławiec w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Bolesławiec. Wymagana się 55 l na mieszkańca.

BUDYNEK	ŁĄCZNA ILOŚĆ MIESZKAŃ NA BUDYNEK	ILOŚĆ UŻYTKOWNIKÓW	POJEMNOŚĆ ŁĄCZNA NA BUDYNEK
BUD. A	35	64	4205 l
BUD. B	42	74	4071l
BUD. C	57	93	5092 l
BUD D	42	75	3537 l
BUD E	47	74	4089 l
BUD F	42	75	4105 l
BUD G	42	76	4105 l

**Taraszy Kościuszki Budowa 13 budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, realizowana w 9 etapach.**

BUD H	47	73	3327 l
BUD I	56	88	3330 l
BUD J	42	76	4205 l
BUD K	57	88	4035 l
BUD L	39	60	4826l
BUD M	39	61	4826 l
suma	587	<b>977 osób</b>	<b>53755 litrów</b>

## ILOŚĆ POJEMNIKÓW 1100 L

ETAP I – budynek A	5
ETAP II – budynek B	5
ETAP III – budynek C, D	10
ETAP IV – budynek E, F	9
ETAP V – budynek G	5
ETAP VI – budynek H, I	11
ETAP VII – budynek J	4
ETAP VIII – budynek K	6
ETAP IX – budynek L, M	8
suma	62 pojemniki