

Nazwa jednostki projektowania:

**PRONASCO DOKUMENTACJE TECHNICZNE DLA BUDOWNICTWA**

Pozostałe dane:

e-mail: [biuro@pronasco.pl](mailto:biuro@pronasco.pl)

www.: [pronasco.pl](http://pronasco.pl)

Tel-fax.: 76 850-61-44

Tel. kom.: 600-140-300

Adres jednostki projektowania:

ul. Szczytnicka 60

59-220 Legnica

**KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA**

**NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

**BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z TOWARZYSZĄCĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁKACH NR: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 OBRĘB NR 0028 JELENIA GÓRA**

Kategoria obiektu budowlanego: **XIII - pozostałe budynki mieszkalne**

**ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Adres: **działki 1/10, 1/48, 1/67, 1/69**

Nazwa jednostki ewidencyjnej: **Jelenia Góra**

Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: **obręb nr 0028**

Identyfikator działki geodezyjnej: **026101\_1.0028.AR\_3.1/10, 1/48, 1/67, 1/69**

**INWESTOR**

**JELENIOGÓRSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. ,**

ul. Pijarska 32, Jelenia Góra

**ZESPÓŁ PROJEKTANTÓW BIORĄCYCH UDZIAŁ W OPRACOWANIU**

**ZAKRES OPRACOWANIA**

**OSOBY POSIADAJĄCE UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO PROJEKTOWANIA W ODPOWIEDNIEJ SPECJALNOŚCI**

**PODPIS**

**SPECJALNOŚĆ ARCHITEKTONICZNA**

**mgr inż. arch. Teresa Majewska-Ćwiertnia**  
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej  
uprawnienia bud. nr 282/Sz/88  
ZOIA nr ZP-0059



**OPRACOWANIE SKŁADA SIĘ Z JEDNEGO TOMU. ZAWIERA:**

CZEŚĆ OPISOWA  
ZAŁĄCZNIKI FORMALNE  
ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

**DATA OPRACOWANIA** | 01.08.2023r.

## SPIS ZAWARTOŚCI:

<b>I. CZĘŚĆ OPISOWA</b>	str.3
1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	str.3
2. PODSTAWA OPRACOWANIA	str.3
3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO	str.3
4. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	str.3
5. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ	str.5
6. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	str.7
7. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	str.7
8. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI	str.8
9. ANALIZA STANDARDÓW LOKALIZACJI I REALIZACJI PROPONOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ	str.8
<b>II. ZAŁĄCZNIKI FORMALNE</b>	str.10
UPRAWNIENIA I WPIS DO IZBY PROJEKTANTA	
<b>III. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE:</b>	str.12
NR 1 INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA TERENU OPRACOWANIA	
NR 2 STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
NR 3 UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ TERENU	
NR 4 PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH	
NR 5 ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
NR 6 POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI	
NR 7 WIZUALIZACJA PROPONOWANEJ ZABUDOWY	

## I. CZĘŚĆ OPISOWA

### 1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dla inwestycji polegającej na przebudowie istniejącego budynku celem adaptacji na funkcję mieszkaniową oraz na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028, teren przy ul. Elewów/ Kadetów; w Jeleniej Górze.

### 2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 21 lipca 2021 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2021.1538 t.j.),
- Umowa z Inwestorem,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.),
- Wizja lokalna,
- Mapa zasadnicza.

Zasadność powołania się na w/w specustawę związana jest z niezgodnością planowanej inwestycji z zapisami obowiązującego MPZP (Uchwała nr 475/XL/2005 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12.10.2005 z późn. zm.) w zakresie (teren opracowania zawiera się w jednostkach urbanistycznych MN,MW,U 2; MN,MW,U 1; MN,MW,U 2, U,DG,MN.MW 1):

Wymagania obowiązującego MPZP	Planowana inwestycja
Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych w zagospodarowaniu terenów na poziomie 35%	W trakcie podziału inwestycji na etapy współczynnik ten wynosić będzie poniżej 35%, mimo iż docelowo ogólny udział powierzchni biologicznie czynnej na całym terenie opracowania wyniesie 35,65%.
Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej	Zapis całkowicie wyklucza realizację projektowanych budynków wielorodzinnych
Wyklucza się przebudowę dachów	Projekt przewiduje przebudowę dachu w istniejącym budynku dawnej ujeżdżalni, przy zachowaniu jego geometrii
W zakresie załącznika nr 2: - wymagana oś symetrii kształtowaniu zabudowy, - wymagana dominanta architektoniczna	Układ urbanistyczny planowanej zabudowy został opracowany w oparciu o istniejącą zabudowę- w nawiązaniu do linii budynku dawnej ujeżdżalni. Ukształtowano nowy układ urbanistyczny z zachowaniem wymaganej w MPZP osi symetrii oraz dominanty ( 3 kondygnacyjnego budynku ) od strony drogi wjazdowej. Konieczność zachowania normatywnych odległości od granic działek, ilości miejsc postojowych, wykonania normatywnego placu zabaw oraz istniejący kształt działki - nie pozwoliły na wprowadzenie w pełni symetrycznego układu na poziomie drogowym. Mimo iż nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu wprowadzi harmonię i ład przestrzenny, podnosząc walory urbanistyczno- przestrzenne terenu opracowania, układ drogowy pozostaje częściowo siegaczowy - warunki niespełniony.

### 3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.

Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się w północno- zachodniej części miasta i zlokalizowany jest przy zbiegu ulic Elewów oraz Kadetów w Jeleniej Górze i obejmuje działki numer: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 w obrębie

nr 0028 o łącznej powierzchni 14 067 m<sup>2</sup>. Bezpośredni dostęp do niniejszego gruntu z drogi publicznej- ulicy Elewów.

W granicach opracowania znajduje się jeden budynek istniejący (dawna ujeżdżalnia koni) obecnie nieużytkowany, natomiast pozostała część terenu jest niezabudowana, porośnięta roślinnością ruderalną, którą stanowią głównie samosiejki klonów pospolitych oraz jesionolistnych, topoli czarnej, czy lipy drobnolistnej. Do istniejącego budynku na terenie opracowania prowadzi droga gruntowa.

Obszar opracowania sąsiaduje bezpośrednio z zabudową o strukturze mieszanej, o dominującej funkcji mieszkalnej i drobnych usług podstawowych. Na północ od granicy przedmiotowego terenu zlokalizowane są budynki mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne o niskiej intensywności, na południe zlokalizowana jest zabudowa usługowa (sklep ogólnospożywczy) następnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, po stronie zachodniej znajduje się zabudowa usługowa (niepubliczne przedszkole) oraz mieszkaniowa wielorodzinna, natomiast od wschodu obszar opracowania sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinna szeregową, dalej z Powiatowym Urzędem Pracy. Zabudowa zlokalizowana w sąsiedztwie, to głównie budynki 2-3-kondygnacyjne, kryte dachami dwu- lub czterospadowymi, o układzie kalenicy równoległym lub prostopadłym do osi drogi (ul. Elewów).

Projektowane przedsięwzięcie Inwestycyjne - w myśl Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ( Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227) oraz na podstawie Rozporządzenia Rady ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz. U. 2019 poz. 1839 ) - nie jest sklasyfikowane jako Inwestycja mogąca znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja nie kwalifikuje się również jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko z uwagi na:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a, tiret 1

*zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:*

*a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:*

*- 2 ha 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,*

Powierzchnia terenu Inwestycji - 14 067 m<sup>2</sup>

- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a

*garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:*

*a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,*

Powierzchnia parkingów terenowych – 1 195.50 m<sup>2</sup>

Zgodnie z obowiązującym Studium - teren Inwestycji leży w obszarze ( układy urbanistyczne ) ujęte w wykazie zabytków województwa dolnośląskiego, w strefie obserwacji archeologicznej oraz w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bobru”. Zgodnie z obowiązującymi zapisami Planu Miejsowego – teren Inwestycji leży w obszarze Parku Krajobrazowego Doliny Bobru oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego.

Usytuowanie terenu w strefie ochrony krajobrazu kulturowego wymaga uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków. Lokalizacja Inwestycji w obszarze Parku Krajobrazowego Doliny Bobru zgodnie z zapisami Planu - nie jest objęta jest dodatkowymi wymaganiami poza określonymi w przepisach szczególnych. Park Krajobrazowy Dolina Bobru podlega pod wytyczne planu ochrony zapisanego w Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 23 marca 2001 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny ( Dz. Urz. z 2001 r. nr 28, poz. 278 ) oraz zapisom uchwały

nr LX/1083/10 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 września 2010 r. ( Dz. Urz. Woj. Doln. nr 192, poz. 2903 ) w sprawie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jako taka dalszym uzgodnieniom z Dolnośląskim Zespołem Parków Krajobrazowych.

Lokalizacja Inwestycji na terenie Parku Krajobrazowego Dolina Bobru zakazuje m.in. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) oraz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, a także wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Planowana Inwestycja nie stanowi przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ani też nie wpłynie negatywnie na krajobraz oraz na rzeźbę terenu. Zgodnie z informacjami zawartymi w uzgodnieniu z Dolnośląskim Zespołem Parków Krajobrazowych – na terenie objętym opracowaniem nie występują cenne siedliska przyrodnicze czy stanowiska gatunków chronionych. Wizja lokalna wykazała, iż na terenie opracowania występuje głównie roślinność ruderalna oraz nieliczne samosiejki m.in. klonu pospolitego, robinii pseudoakacjowej oraz topoli czarnej. Nie stwierdzono cennych pod względem dendroflorystycznym okazów drzew i krzewów, ani też siedlisk zwierząt. Planowana inwestycja zakłada usunięcie jedynie tych drzew, które kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu.

Inwentaryzację fotograficzną terenu opracowania przedstawia Załącznik graficzny nr 1.

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

Struktura funkcjonalna planowanej zabudowy polega na realizacji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz na adaptacji istniejącego na działce numer 1/69 budynku dawnej ujeżdżalni koni na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z garażem zamkniętym usytuowanym na parterze. Planowana powierzchnia zabudowy, to 4 040,55 m<sup>2</sup>, powierzchnia biologicznie czynna wynosi 5014,94 m<sup>2</sup>, tereny utwardzone (chodniki, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, schody i rampy ) wynoszą 5011,51 m<sup>2</sup>. Zaplanowano dwa budynki dwukondygnacyjne oferujące po 16 mieszkań każdy oraz jeden budynek trzykondygnacyjny, w którym zaprojektowano 48 mieszkań o zróżnicowanym standardzie. Każde mieszkanie wyposażone będzie w balkon, okno balkonowe/portfenetr, wykusz lub taras. W budynku dawnej ujeżdżalni wydzielono 42 mieszkania.

W zakresie zagospodarowania terenu planuje się postawienie dwóch niższych budynków dłuższymi bokami na osi północ- południe, co pozwoli wykorzystać połacie południowe ich dachów pod przyszłą lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz zlokalizowanie ostatniego wyższego o jedną kondygnację budynku w osi wschód-zachód celem zamknięcia układu urbanistycznego od strony drogi wjazdowej.

Wokół planowanych budynków zaprojektowano komunikację wewnętrzną tworzącą układ dróg wewnętrznych dojazdowych do miejsc postojowych oraz do garażu w istniejącym budynku, a także ścieżki i dojścia piesze do wejść do budynków. Na potrzeby przyszłych mieszkańców 183 miejsca postojowe - 44 mp w projektowanym garażu zamkniętym w przyziemiu budynku d. ujeżdżalni, 93 mp na terenie, 46 mp w projektowanym garażu podziemnym pod budynkiem 3-kondygnacyjnym.

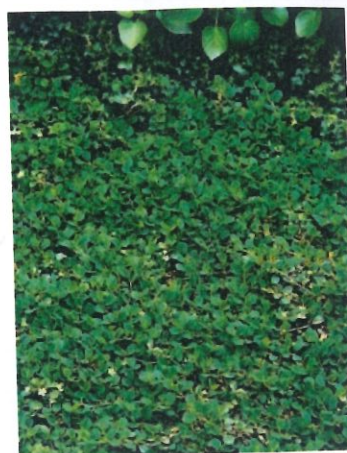
Osiowy układ urbanistyki podkreśla plac zielony zlokalizowany w centrum założenia w którym można wprowadzić zieleni również w układzie osiowym. Koncepcja zakłada również realizację urządzonej zieleni piętrowej przy budynkach oraz placu zabaw – proponowane gatunki drzew i krzewów odpowiednie do warunków miejskich, osiągające niewielkie gabaryty docelowe, takie jak m.in.: jarzab pospolity (*Sorbus aucuparia*), śliwa wiśniowa (*Prunus cerasifera*), a także krzewy okrywowe, m.in. irga Dammera (*Cotoneaster dammeri*) oraz różne gatunki trzmielin, róż okrywowych i traw ozdobnych



Fot.1: Sorbus aucuparia  
'Fastigiata, źródło:  
<https://www.sadowniczy.pl>  
Dostęp 05.01.2023.



Fot.2: Prunus cerasifera,  
źródło: <https://www.sadowniczy.pl>  
Dostęp 05.01.2023.



Fot.:3 Cotoneaster dammeri,  
źródło: <https://www.sadowniczy.pl>  
Dostęp 05.01.2023.

Ponadto w północnej części przedmiotowego obszaru wykorzystując jego tarasową topografię zaplanowano teren rekreacji i sportu - miejsce spotkań w formie podestów drewnianych, schodków terenowych i miejsc odpoczynku - tzw. szezlongów miejskich.

Strukturę funkcjonalną zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawia Załącznik graficzny nr 2.

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

Główne cechy układu urbanistycznego projektowanych obiektów i zagospodarowania terenu:

- Nawiązanie do układu urbanistycznego istniejącej zabudowy poprzez zachowanie linii zabudowy zlokalizowanego na działce nr 1/69 budynku dawnej ujeżdżalni;
- Kształt i geometria dachów projektowanej zabudowy oraz układ kalenic nawiązuje do układów istniejącej w sąsiedztwie zabudowy; zaprojektowano usytuowanie równoległe kalenic w stosunku do osi drogi dojazdowej (ul. Elewów);
- W sąsiedztwie dominuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej w formie budynków 2- lub 3-kondygnacyjnych krytych dachami dwu- lub czterospadowymi- planowana zabudowa nawiązuje do istniejącej architektury i będzie stanowiła uzupełnienie tkanki miejskiej tego rejonu;
- Projektowana zabudowa będzie nawiązywała rozwiązaniami materiałowymi oraz gabarytami do zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie (dach kryty dachówką ceramiczną, geometria dachu, wysokość);
- Budynki projektowane zostały umiejscowione w odpowiednich odległościach od granic działek oraz od siebie z zachowaniem odległości pozwalającej na naturalne doświetlenie mieszkań;
- Zlokalizowanie drogi wewnętrznej oraz miejsc postojowych po jednej stronie osiedla pozwala na zminimalizowanie uciążliwości związanych z komunikacją kołową;
- Planowane zagospodarowanie terenu oraz zabudowa wprowadzi ład przestrzenny tworząc regularny układ urbanistyczny, natomiast projektowana zieleń podkreślająca osie komunikacyjne, będącymi również osiami widokowymi istotnie wpłynie na walory estetyczno- krajobrazowe rejonu;
- Adaptacja istniejącego budynku zlokalizowanego na działce nr 1/69 będzie polegała na realizacji garażu oraz komórek lokatorskich, pomieszczeń technicznych oraz wózkowni w przyziemiu, natomiast na 1 piętrze oraz poddaszu wydzielono lokale mieszkalne wyposażonych w balkony; ponadto planuje się wymianę pokrycia i termoizolację dachu oraz jego przebudowę z budową lukarn i montażem paneli fotowoltaicznych.

Gabaryty i cechy planowanych budynków oraz zagospodarowania terenu:

	Budynek 2- kondygnacyjny	Budynek 3- kondygnacyjny	Budynek istniejący (dawna ujeżdżalnia koni)
<b>Wysokość [m]</b>	9 do 9,5m / 9,14	12 do 12,5m / 12,20	9.75 do 10,25m / 10,01
<b>Wykończenie elewacji</b>	<p>Kolorystyka bazowa elewacji – w odcieniach bieli, szarości i/lub czerwieni. Elementy elewacji – tynk, wykończenia drewniane lub drewnopodobne lub wykończenia z cegły/plytek klinkierowych.</p> <p>Materiały bazowe elewacji – tynk, panele drewniane lub drewnopodobne, cegła/plytki klinkierowe w odcieniach czerwieni lub szarości.</p>	<p>Kolorystyka bazowa elewacji – w odcieniach bieli, szarości i/lub czerwieni. Elementy elewacji – tynk, wykończenia drewniane lub drewnopodobne lub wykończenia z cegły/plytek klinkierowych.</p> <p>Materiały bazowe elewacji – tynk, panele drewniane lub drewnopodobne, cegła/plytki klinkierowe w odcieniach czerwieni lub szarości.</p>	<p>Kolorystyka bazowa elewacji – w odcieniach bieli, szarości i/lub czerwieni. Elementy elewacji – tynk, wykończenia drewniane lub drewnopodobne lub wykończenia z cegły/plytek klinkierowych.</p> <p>Materiały bazowe elewacji – tynk, panele drewniane lub drewnopodobne, cegła/plytki klinkierowe w odcieniach czerwieni lub szarości.</p>
<b>dach</b>	<p>Dwuspadowy, o symetrycznych połaciach, kryty dachówką lub blachodachówką.</p> <p>Wykończenie kominów płytkami klinkierowymi, tynkowane lub z blachy.</p>	<p>Dwuspadowy, o symetrycznych połaciach, kryty dachówką lub blachodachówką.</p> <p>Wykończenie kominów płytkami klinkierowymi, tynkowane lub z blachy.</p>	<p>Dwuspadowy, kąt głównych połaci dachowych ok. 19°, przebudowa dachu w postaci lukarn, kryty gontem bitumicznym, dachówką lub blachodachówką.</p>
<b>Stolarka, barierki,</b>	<p>Stolarka drewniana, PCV lub aluminiowa.</p> <p>Balustrady całoszklane na profilu konstrukcyjnym lub metalowe.</p>	<p>Stolarka drewniana, PCV lub aluminiowa.</p> <p>Balustrady całoszklane na profilu konstrukcyjnym lub metalowe.</p>	<p>Stolarka drewniana, PCV lub aluminiowa.</p> <p>Balustrady całoszklane na profilu konstrukcyjnym lub metalowe.</p>
<b>obróbki blacharskie</b>	<p>Parapety zewnętrzne w kolorze stolarki lub elewacji.</p> <p>Obróbki blacharskie dachu, w kolorze pokrycia dachu.</p>	<p>Parapety zewnętrzne w kolorze stolarki lub elewacji.</p> <p>Obróbki blacharskie dachu, w kolorze pokrycia dachu.</p>	<p>Parapety zewnętrzne w kolorze stolarki lub elewacji.</p> <p>Obróbki blacharskie dachu, w kolorze pokrycia dachu.</p>
<b>Długość/ szerokość [m]</b>	38,94/ 12,92	77,47/ 12,92	86,66/ 22,85
<b>Przewidywana ilość mieszkańców (wg Art.17 ust. 9 Ustawy z dn. 5 lipca 2018 r. o</b>	W JEDNYM BUDYNKU 2 KONDYGNACYJNYM 658,32/28 m <sup>2</sup> =24 (23.51), łącznie	1 974,96/28=71 (70.53),	2650,50/28=95 (94.66)

ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2021.1538 t.j.),	w dwóch budynków projektowanych=48 mieszkańców		
<b>Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań [m<sup>2</sup>]</b>	658,32	1 974,96	2650,50
<b>Zapotrzebowanie na zapewnienie miejsc w budynkach oświaty szkoła podstawowa</b>	2 (1.68) (7% planowanej liczby mieszkańców) , łącznie w dwóch budynków projektowanych=4	5 (4.97) (7% planowanej liczby mieszkańców)	7 (6.65) (7% planowanej liczby mieszkańców)
<b>Planowana maksymalna liczba mieszkań</b>	16, łącznie w dwóch budynków projektowanych= 32 mieszkania	48	42

Ostateczna forma budynków w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki i detali – w celu ochrony walorów architektonicznych budynku zabytkowego stajni i nawiązania formą architektoniczną nowej zabudowy do historycznego zespołu koszar - zgodnie z uzgodnieniami z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wg osobnego opracowania na etapie Projektu budowlanego.

Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej terenu przedstawiają załączniki graficzne nr 3.

## 6. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Sieci mediów przebiegają w ulicy Elewów (dz. nr 1/41 dr), z którą sąsiaduje bezpośrednio od strony południowej. Teren inwestycji ma dostęp do:

- wodociągu śr. 160 mm,
- kanalizacji sanitarnej o śr. 200mm,
- kanalizacji deszczowej KD200,
- sieci telekomunikacyjnej,
- sieci oświetlenia ulicznego,
- kabla energetycznego SN;
- sieć wodociągowa W125,
- kanał ciepłowniczy C30

Media te wystarcza, aby zasilić planowaną inwestycję. W zakresie systemu centralnego ogrzewania planowany jest szereg rozwiązań takich jak: pompy ciepła oraz instalacje fotowoltaiczne na południowych połaciach dachów.

Planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej- ul. Elewów, natomiast do obsługi komunikacyjnej wewnętrznej zaprojektowano układ drogi osiedlowej wewnętrznej częściowo zachowując przebieg dawnej drogi dojazdowej do budynku istniejącego na działce nr 1/69, a także chodników oraz zbilansowanych miejsc postojowych. Zaprojektowano 183 miejsca postojowe - 44 mp w projektowanym garażu zamkniętym w przyziemiu budynku d. ujeżdżalni, 93 mp na terenie, 46 mp w projektowanym garażu podziemnym pod budynkiem 3-kondygnacyjnym.



Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawia Załącznik graficzny nr 4.

## 7. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Z uwagi na rozmiary, inwestycja będzie realizowana w 3 etapach:

- **ETAP 1-** budowa niezbędnej infrastruktury technicznej, miejsc postojowych oraz chodników do obsługi budynku istniejącego na dz. nr 1/69 (budynek dawnej ujeżdżalni koni), budowa instalacji pod oświetlenie terenu opracowania (w projektowanej drodze wewnętrznej); budowa zjazdu z drogi publicznej (ul. Elewów) oraz drogi wewnętrznej na terenie inwestycji, przebudowa i adaptacja na funkcje mieszkalne wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w/w budynku istniejącego, realizacja terenu rekreacyjnego i zieleni urządzonej za istniejącym budynkiem,
- **ETAP 2-** budowa dwóch budynków wielorodzinnych dwukondygnacyjnych, niezbędnej infrastruktury technicznej, miejsc postojowych oraz chodników do obsługi w/w budynku, realizacja zieleni urządzonej i małej architektury,
- **ETAP 3-** budowa jednego budynków wielorodzinnego trzykondygnacyjnego, niezbędnej infrastruktury technicznej, miejsc postojowych oraz chodników do obsługi niniejszych budynków, realizacja zieleni urządzonej małej architektury.

Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawia załącznik graficzny nr 5.

## 8. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zarówno pod względem układu urbanistycznego, funkcji jak i formy architektonicznej budynków będzie stanowić harmonijne uzupełnienie tkanki miejskiej. Zabudowa mieszkaniowa jest nie tylko odpowiedzią na deficyt związany z dostępną ekonomicznie powierzchnią mieszkalną, ale jest również atrakcyjna pod względem skomunikowania z centrum miasta, usługami podstawowymi oraz terenami rekreacyjnymi (analiza spełnienia standardów lokalizacji rzeczony inwestycji została przedstawiona w punkcie nr. 9 niniejszego opracowania). Integrację z obszarem sąsiadującym została zapewniona płynne skomunikowanie zaprojektowanego układu drogi wewnętrznej z drogą publiczną- ul. Elewów, natomiast projektowany układ chodników usprawni komunikację pieszą w tym rejonie Jeleniej Góry. Proponowana zabudowa wpisuje się gabarytowo oraz formalnie w istniejącą strukturę architektoniczną, natomiast układ projektowanej zieleni oraz terenów rekreacyjnych wprowadzą ład przestrzenny i wpłyną pozytywnie na atrakcyjność terenu opracowania.

Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi przedstawia załącznik graficzny nr 6.

## 9. ANALIZA STANDARDÓW LOKALIZACJI I REALIZACJI PROPONOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych	Sposób spełnienia
Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną; minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej- ul. Elewów; szerokość projektowanej drogi wewnętrznej wynosi 6,0m
Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej- projektowanymi przyłączami
Dostęp do sieci elektroenergetycznej.	Dostęp do sieci elektroenergetycznej - projektowanymi przyłączami
Odległość nie większa niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego	Ok. 250 m do przystanku MZK na ul. Podchorążych oraz ok. 900 m do przystanku MZK na ul. Lwóweckiej;

Odległość nie większa, 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	Szkoła Podstawowa nr 8 im. W. Broniewskiego, u Paderewskiego 13- ok. 2,8 km od terenu opracowania
Odległość nie większa, niż 3000 m od terenu 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>	Wymagany min. teren o powierzchni wynoszącej <b>214*4m<sup>2</sup>= 856 m<sup>2</sup></b> - w północnej części obszaru opracowania planowana jest realizacja terenu rekreacyjnego o powierzchni ok. 1760 m <sup>2</sup> .
W miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.	Najwyższy z projektowanych budynków będzie miał 3 kondygnacje nadziemne.

nr ewid. 282/Sz/88

## STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 4 ust. 1 i 2, § 7 oraz § 13 ust. 1 pkt. III. rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20. lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się, że:

Obywatel) MAJEWSKA Teresa Małgorzata  
magister inżynier architekt

urodzony dnia 9 kwietnia 1958 r. w Swinoujściu

posiada przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnej

funkcji projektanta

w specjalności: architektonicznej

oraz jest upoważniony do:

- 1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:
  - a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
  - b/ konstrukcyjno-budowlanych obiektów budowlanych w budownictwie osób fizycznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,
- 2/ w budownictwie osób fizycznych - do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych - z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych.



Główny Architekt Wojewódzki  
mgr inż. arch. Przemysław Gryboski

pieczęć okrągła



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

(wypis z listy architektów)

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Teresa Małgorzata Majewska-Ćwiertnia**

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **282/Sz/88**, jest wpisana na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **ZP-0059**.

Członek czynny od: 04-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 10-08-2023 r. Szczecin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2023 r.**

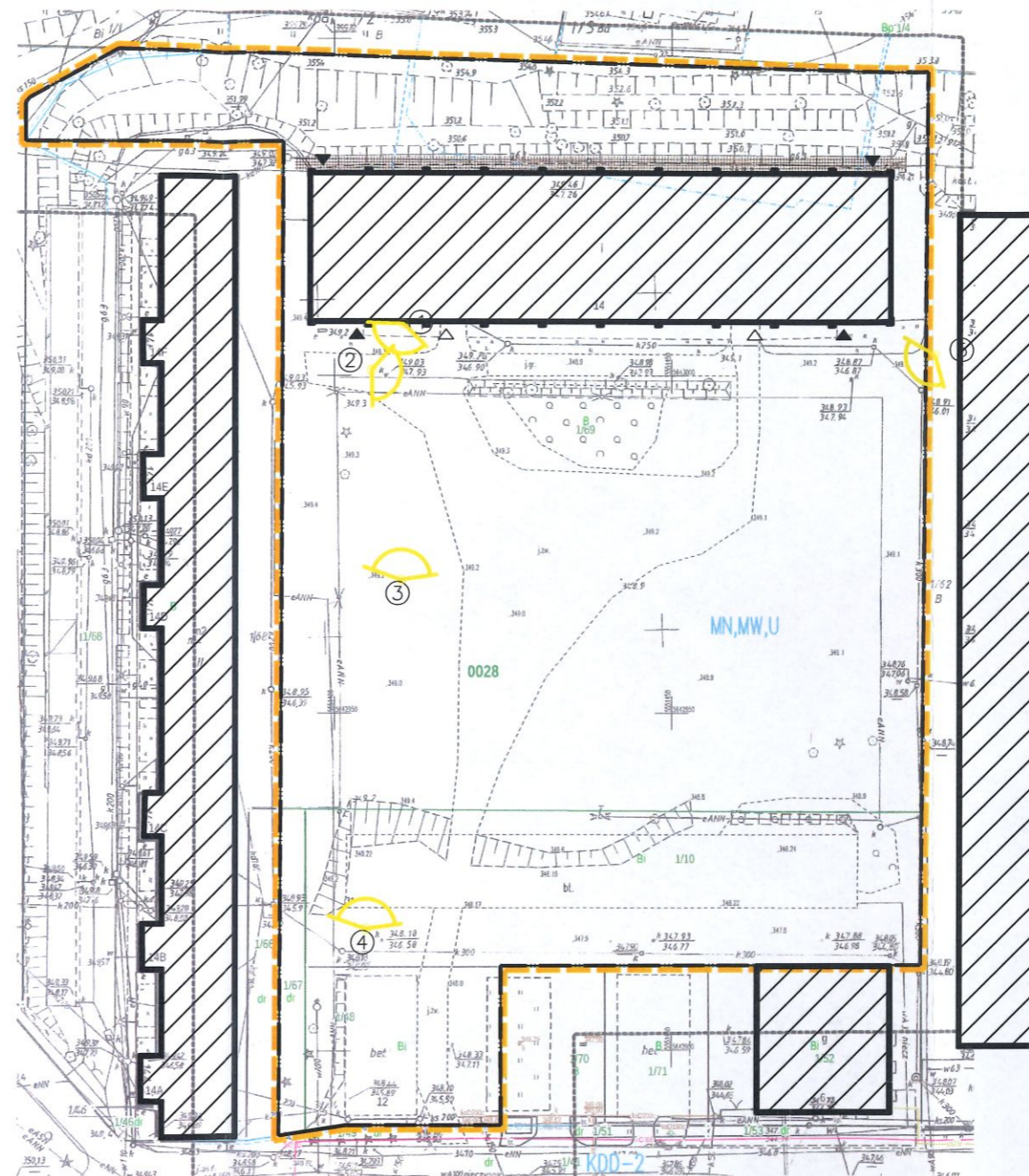
Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Piotr Błażejewski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**ZP-0059-AC19-Y32Y-878F-4YA1**

---

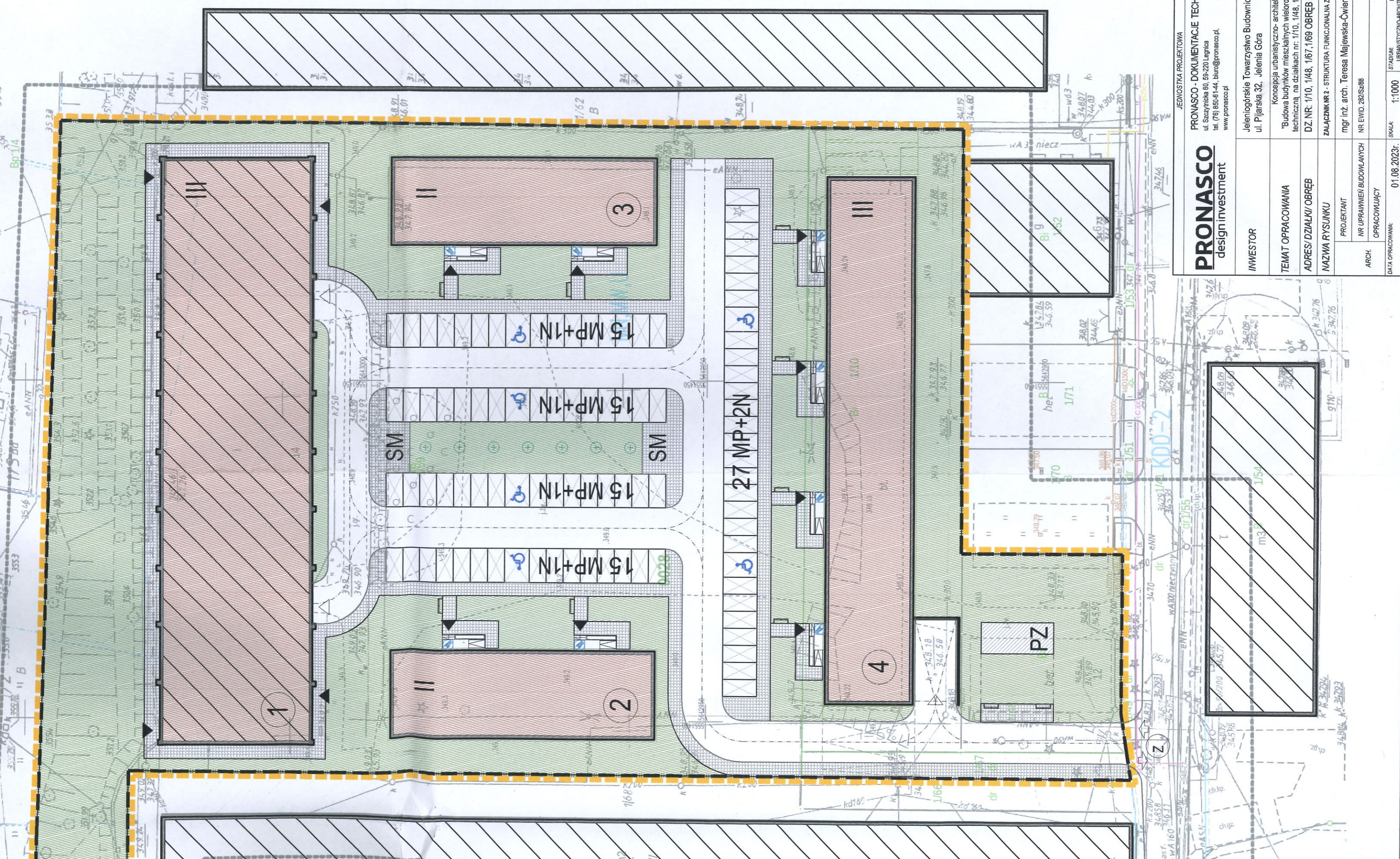
Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



**LEGENDA:**

- GRANICA TERENU OPRACOWANIA
- ZAKRES OPRACOWANIA
- NUMER I ZAKRES ZDJĘCIA

<small>JEDNOSTKA PROJEKTOWA</small>							
<b>PRONASCO</b> design investment							
<small>PRONASCO - DOKUMENTACJE TECHNICZNE DLA BUDOWNICTWA ul. Szczyńska 60, 59-220 Legnica tel. (76) 850-61-44, biuro@pronasco.pl www.pronasco.pl</small>							
<b>INWESTOR</b>	Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Spolecznego Sp. z o.o. ul. Pijarska 32, Jelenia Góra						
<b>TEMAT OPRACOWANIA</b>	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotycząca inwestycji: "Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 w Jeleniej Górze"						
<b>ADRES/ DZIAŁKI/ OBRĘB</b>	DZ. NR: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 OBRĘB NR 0028 Jelenia Góra						
<b>NAZWA RYSUNKU</b>	ZALĄCZNIK NR 1 - INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA TERENU OPRACOWANIA						
<b>ARCH.</b>	<b>PROJEKTANT</b>	mgr inż. arch. Teresa Majewska-Ćwiertnia	<b>PODPIS</b> 				
	<b>NR UPRAWNIENI BUDOWLANYCH</b>	NR EWID. 282/Sz/88					
	<b>OPRACOWUJĄCY</b>		<b>PODPIS</b>				
<b>DATA OPRACOWANIA:</b>	01.08.2023r.	<b>SKALA:</b>	1:500	<b>STADIUM:</b>	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	<b>NR RYSUNKU:</b>	Z 01























JEDNOSTKA PROJEKTOWA

**PRONASCO** - DOKUMENTACJE TECHNICZNE DLA BUDOWNICTWA  
 design investment  
 ul. Szarynka 60, 69-220 Legnica  
 tel. (76) 860-81-44, biuro@pronasco.pl  
 www.pronasco.pl

INWESTOR	Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Pijarska 32, Jelenia Góra
TEMAT OPRACOWANIA	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotycząca inwestycji: "Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 w Jeleniej Górze"
ADRES/DZIAŁKI/OBRĘB	DZ.NR: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 OBRĘB NR 0028 Jelenia Góra
NAZWA RYSUNKU	ZALĄCZNIK NR 2 - STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Teresa Majewska-Ćwiertnia
NR UPRAWNIEN BUDOWLANYCH	NR EVID. 282/SZ/08
OPRACOWUJĄCY	PROFIS
DATA OPRACOWANIA	01.08.2023r.
SKALA	1:1000
STADIUM	URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
KONCEPCJA NR RYSUNKU	Z 02

LEGENDA:

-  GRANICA TERENU OPRACOWANIA
-  ZAKRES OPRACOWANIA
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN
-  PROJEKTOWANY BUDYNEK
-  ISTNIEJĄCY BUDYNEK
-  PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO BUDYNKU
-  PROJEKTOWANY WJAZD DO BUDYNKU / PARKING
-  PROJEKTOWANA RAMPĄ WJAZDOWA DO PARKINGU PODZIEMNEGO
-  PROJEKTOWANY ZJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ / ul.Lipowa
-  PROJEKTOWANA DROGA
-  PROJEKTOWANY CHODNIK
-  PROJEKTOWANE MIEJSCE PARKINGOWE
-  PROJEKTOWANE MIEJSCE PARKINGOWE DLA NIEPELNOSPRAWNYCH
-  PROJEKTOWANY TEREN ZIELONY
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA
-  BUDYNEK MIESZKALNY, ADAPTACJA BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO, 3 kondygnacyjny
-  BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 2 kondygnacyjny
-  BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 2 kondygnacyjny
-  BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 3 kondygnacyjny
-  ILOŚĆ KONDYGNACJI

zakres opracowania

Obwizująca linia rozgraniczająca

Orientacyjna linia rozgraniczająca

Strefa ochronna od górcygu

MPZP NR 475/ML/05 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27.12.2005

Uwaga wniesione dane z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zwalnia projektanta z zapoznania z opracowaniem graficznym i opisowym MPZP

- granice na mapie zgodne z danymi operatu ewidencji gruntów
- poziom odniesienia wysokości "Kronstadt 86" (mapa wektorowa)
- poziom odniesienia wysokości "PL-EUR2007-NH" (mapa cyfrowa)
- układ współrzędnych "2000"
- mapa kartometryczna
- mapa aktualna na dzień 02.11.2022r.
- Punkty osnowy geodezyjnej, podlegają ochronie art. 48ust. 1pkt 3 Prawa Geod. i Kart.
- W zakresie opracowania nie ustalono występowania obciężeń służebnościami gruntowymi.
- Nie wklucza się istnienia w terenie innych nie wskazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest danych archiwalnych

PRACOWNIA PROJEKTOWO-GEODEZYJNA

GeoCad Jarosław Żak

Geodeta Uprawniony

Eduard Ozga

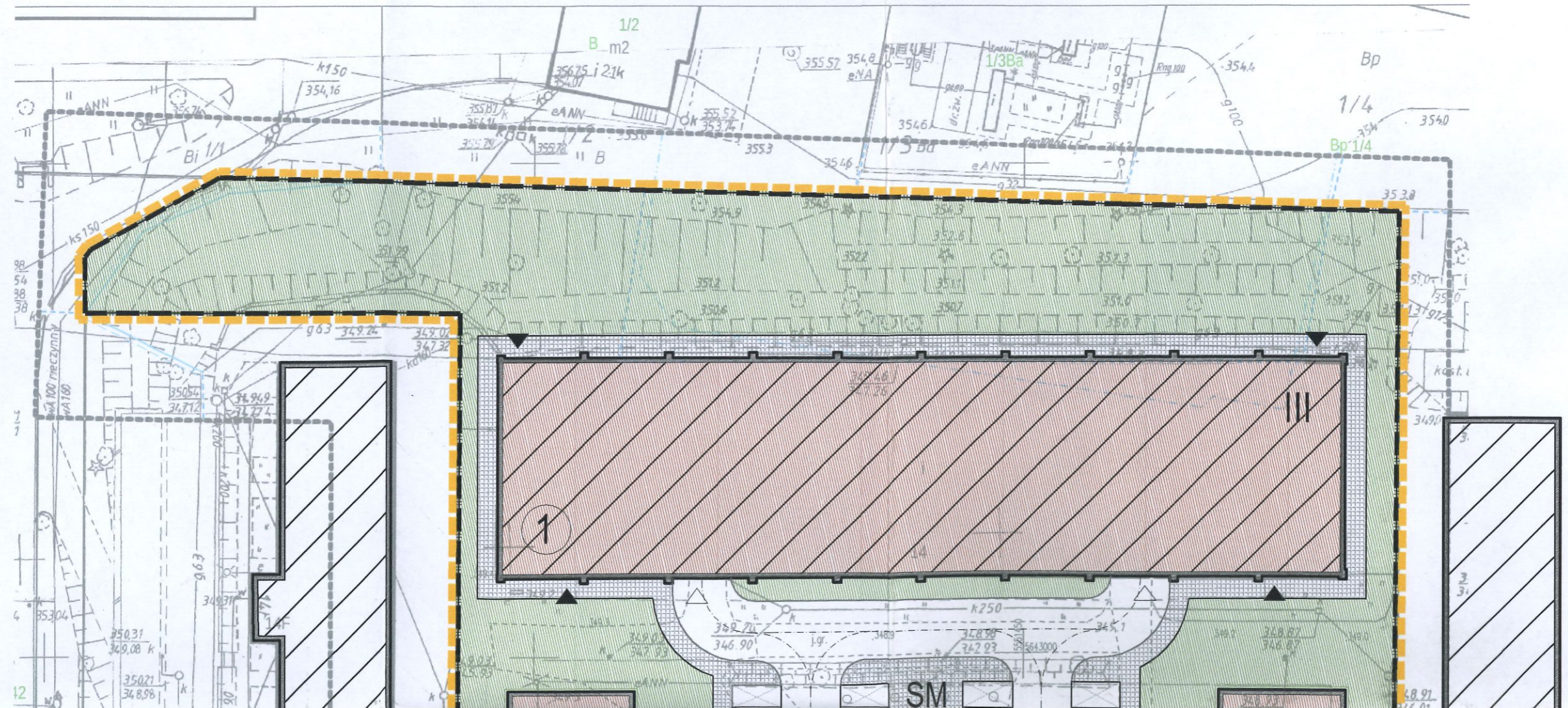
Zaśw. nr 7612/2008

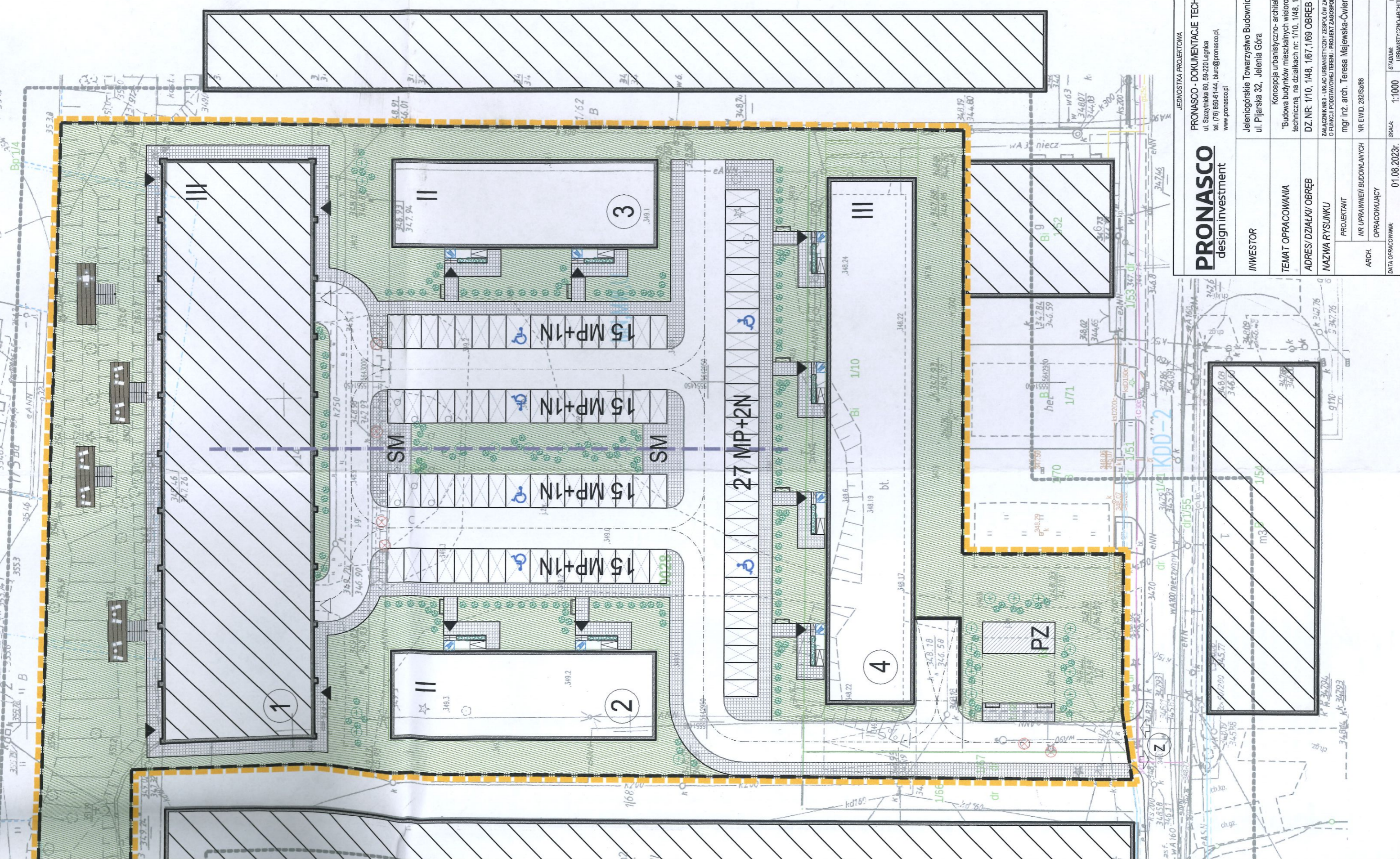
tel. 601-595-394

SZKIC ORIENTACYJNY 1:10000



Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie Informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	<b>Prezydent Miasta Jeleniej Góry</b>
Identyfikator zgłoszenia pracy geodezyjnej	RGD.6640.715.2022
Wykonawca pracy geodezyjnej	Geo-Cad Jarosław Żak
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	Protokół weryfikacji RGD.6640.715.2022_1 z dnia 16.11.2022
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika pracy	Edward Ozga Nr uprawnień 760































JEDNOSTKA PROJEKTOWA

<b>PRONASCO</b> design investment		PRONASCO - DOKUMENTACJE TECHNICZNE DLA BUDOWNICTWA ul. Szarytebka 60, 59-220 Legnica tel. (76) 850-8144, biuro@pronasco.pl www.pronasco.pl	
INWESTOR	Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Piłajska 32, Jelenia Góra		
TEMAT OPRACOWANIA	Konsepca urbanistyczno-architektoniczna dotycząca inwestycji: "Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 w Jeleniej Górze"		
ADRES/DZIAŁKI/ OBRĘB	DZ.NR: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 OBRĘB NR 0028 Jelenia Góra		
NAZWA RYSUNKU	ZALĄCZNIK NR 3 - UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPÓŁÓW ZABUDOWY I KOMPZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ TERENU - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Teresa Majewska-Ćwiertnia		
NR UPRAWNIEN BUDOWLANYCH	NR EWD. 282/S/288		
OPRACOWUJĄCY	PDP/PS		
DATA OPRACOWANIA	01.08.2023r.	SKALA	1:1000
		STADIUM	URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
		KONCEPCJA	NR RYSUNKU: Z 03



LEGENDA:

-  GRANICA TERENU OPRACOWANIA
-  ZAKRES OPRACOWANIA
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENU
-  PROJEKTOWANY BUDYNEK
-  ISTNIEJĄCY BUDYNEK
-  PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO BUDYNKU
-  PROJEKTOWANY WJAZD DO BUDYNKU / PARKING
-  PROJEKTOWANA RAMPĄ WJAZDOWA DO PARKINGU PODZIEMNEGO
-  PROJEKTOWANY ZJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ / ul.Lipowa
-  PROJEKTOWANA DROGA
-  PROJEKTOWANY CHODNIK
-  PROJEKTOWANE MIEJSCA PARKINGOWE
-  PROJEKTOWANE MIEJSCA PARKINGOWE DLA NIEPELNOSPRAWNYCH
-  PROJEKTOWANY TEREN ZIELONY
-  PROJEKTOWANA ZIELEŃ WYSOKA / ŚREDNIOWYSOKA / NISKA
-  PROJEKTOWANA ZIELEŃ DO WYCINKI
-  PROJEKTOWANA OŚ KOMPOZYCYJNA UKŁADU URBANISTYCZNEGO
-  PROJEKTOWANA MAŁA ARCHITEKTURA / LAWKA
-  PROJEKTOWANA MAŁA ARCHITEKTURA / TARASY Z SIEDZISKAMI
-  SM PROJEKTOWANA MAŁA ARCHITEKTURA / ŚMIETNIK
-  PZ PROJEKTOWANA MAŁA ARCHITEKTURA / PLAC ZABAW
-  1 BUDYNEK MIESZKALNY, ADAPTACJA BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO, 3 kondygnacyjny
-  2 BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 2 kondygnacyjny
-  3 BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 2 kondygnacyjny
-  4 BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 3 kondygnacyjny
-  III ILOŚĆ KONDYGNACJI

zakres opracowania ———  
 Obowiązuje linia rozgraniczająca  
 Orientacyjna linia rozgraniczająca  
 Srebra ochrona od gazu  
 MPZP NR 475/XL/05 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27.12.2005  
 Uwaga: wniesione dane z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zwalniają projektanta z zapoznania z opracowaniem graficznym i opisowym MPZP

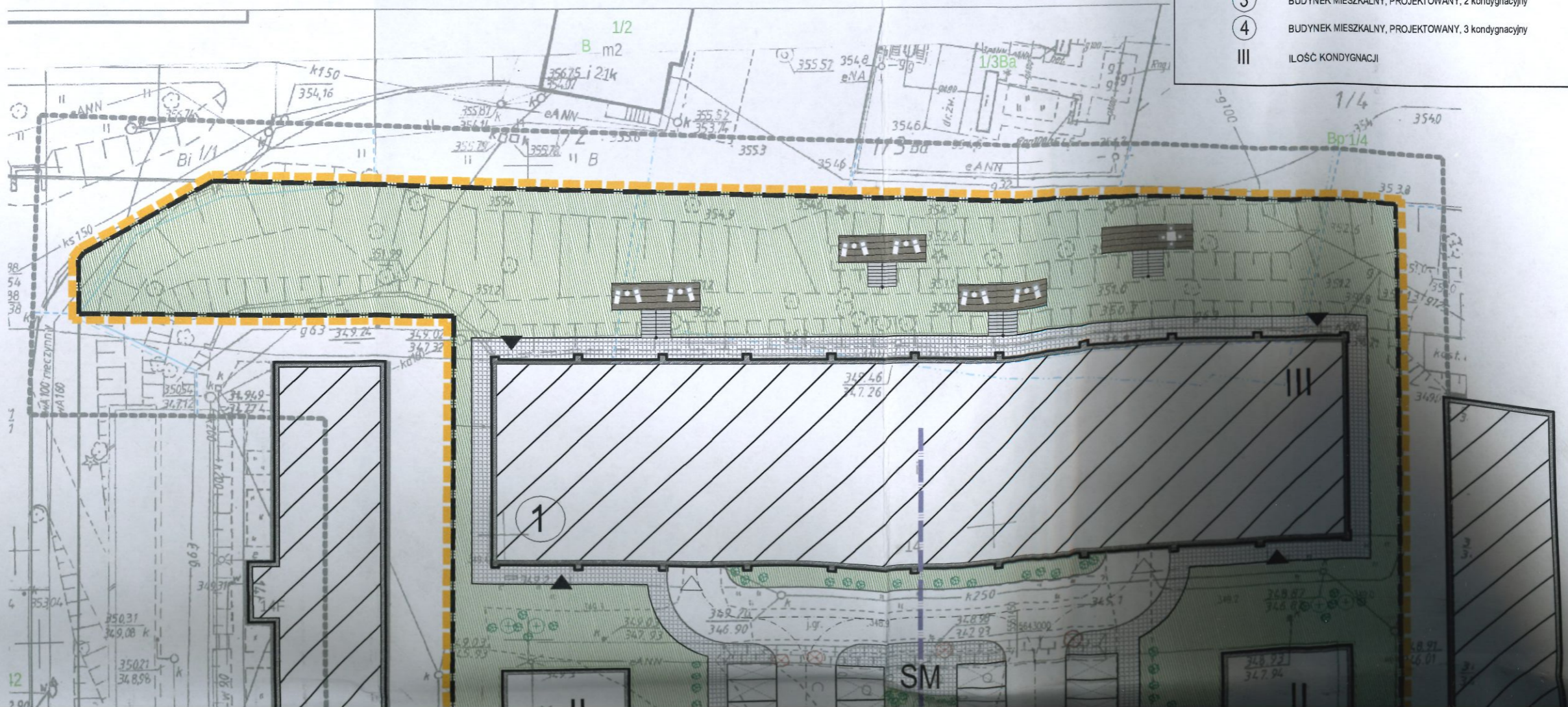
- granice na mapie zgodne z danymi operatu ewidencji gruntów
- poziom odniesienia wysokości "Kronstadt 86" (mapa wektorowa)
- poziom odniesienia wysokości "PL-EVRF2007-NH" (mapa cyfrowa)
- układ współrzędnych "2000"
- mapa kartometryczna
- mapa aktualna na dzień 02.11.2022r.
- Punkty osnowy geodezyjnej podlegają ochronie art. 48ust. 1pkt 3 Prawo Geod. i Kart.
- W zakresie opracowania nie ustalono występowania obciążań służebnościami: gruntowymi.
- Nie wklucza się istnienia w terenie innych nie wskazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest danych archiwalnych

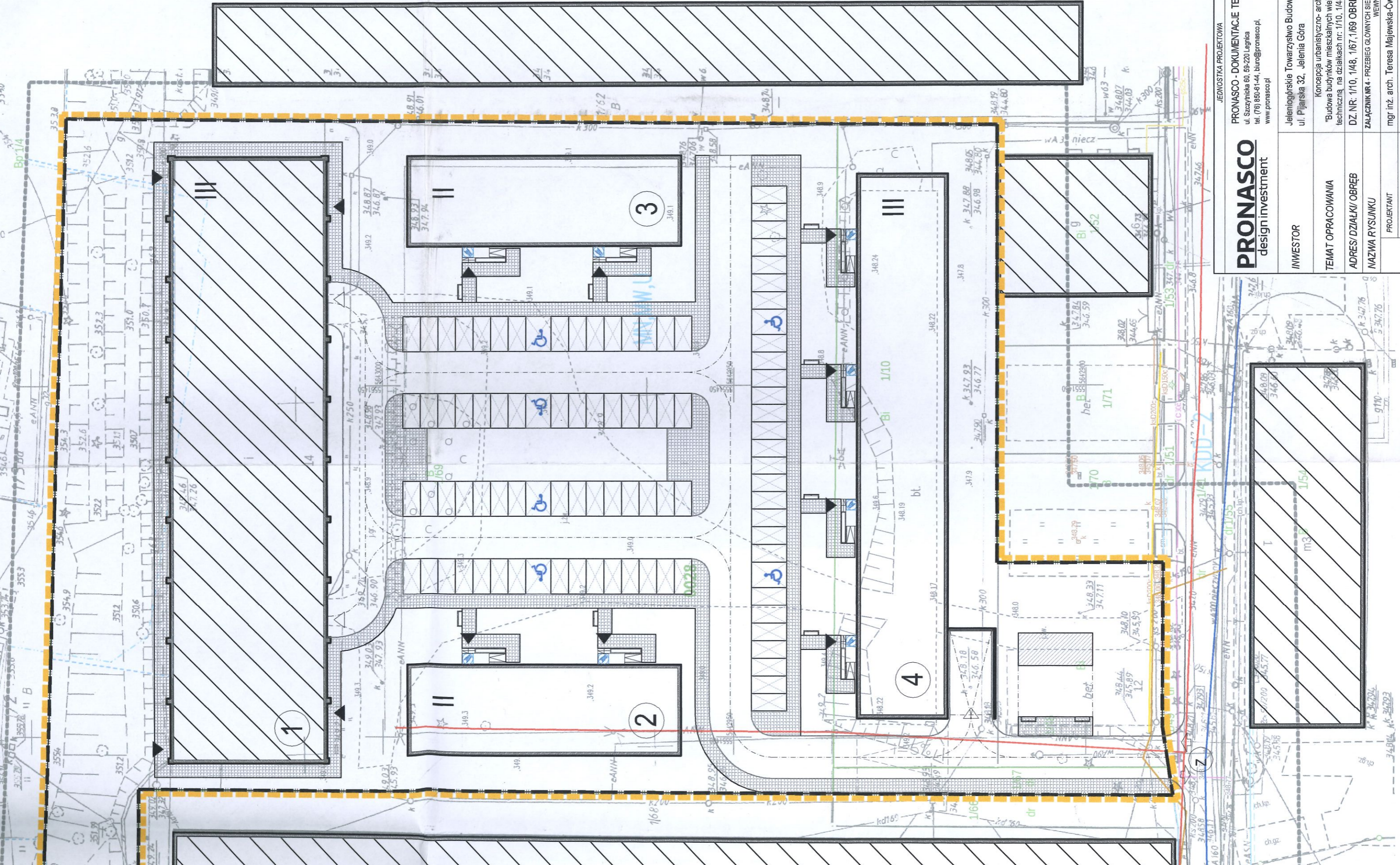
PRACOWNIA GEODEZYJNO-KARTOGRACYJNA  
**Geo-Cad Jarosław**  
 Jarosław  
 ul. Rybnicza 10, 34-300 Jarosław, tel. 17 76 51 00 00  
 NIP: 523-239-82-21, REGON: 141203441  
 KRS: 000044111  
 Geodeta Uprawniony  
**Edward Ozga**  
 Zaśw. nr 763/2018  
 tel. 60-1-935-394

SZKIC ORIENTACYJNY 1:10000



Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	<b>Prezydent Miasta Jeleniej Góry</b>
Identyfikator zgłoszenia pracy geodezyjnej	RGD.6640.715.2022
Wykonawca pracy geodezyjnej	Geo-Cad Jarosław Żak
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	Protokół weryfikacji RGD.6640.715.2022_1 z dnia 16.11.2022
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika pracy	Edward Ozga Nr uprawnień 760



















JEDNOSTKA PROJEKTOWA

**PRONASCO** - DOKUMENTACJE TECHNICZNE DLA BUDOWNICTWA  
 design investment  
 ul. Szczytnicka 60, 69-220 Legnica  
 tel. (76) 850-81-44, biuro@pronasco.pl  
 www.pronasco.pl

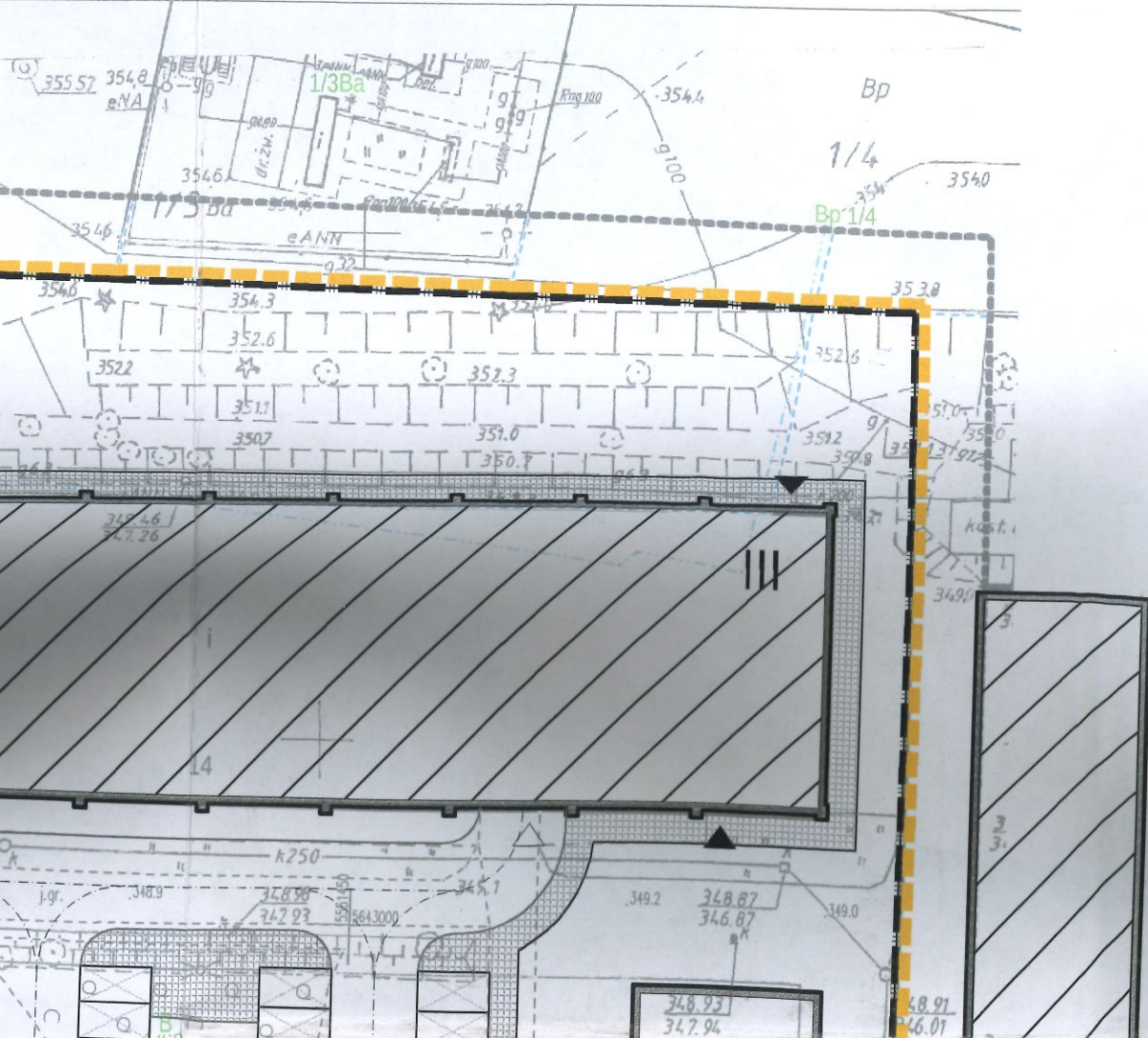
INWESTOR	Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Pijarska 32, Jelenia Góra
TEMAT OPRACOWANIA	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotycząca inwestycji: "Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną" na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 w Jeleniej Górze"
ADRES/DZIAŁKI/OBRĘB	DZ. NR: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 OBRĘB NR 0028 Jelenia Góra
NAZWA RYSUNKU	ZALĄCZNIK NR 4 - PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH WEWNĘTRZNYCH
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Teresa Majewska-Ćwierthia
NR UPRAWNIEN BUDOWLANYCH	NR EWID. 282/SZ/88
OPRACOWUJĄCY	FOOP/S
DATA OPRACOWANIA	01.08.2023r.
SKALA	1:1000
STADIUM	URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
KONCEPCJA NR RYSUNKU	FOOP/S
NR RYSUNKU	Z 04

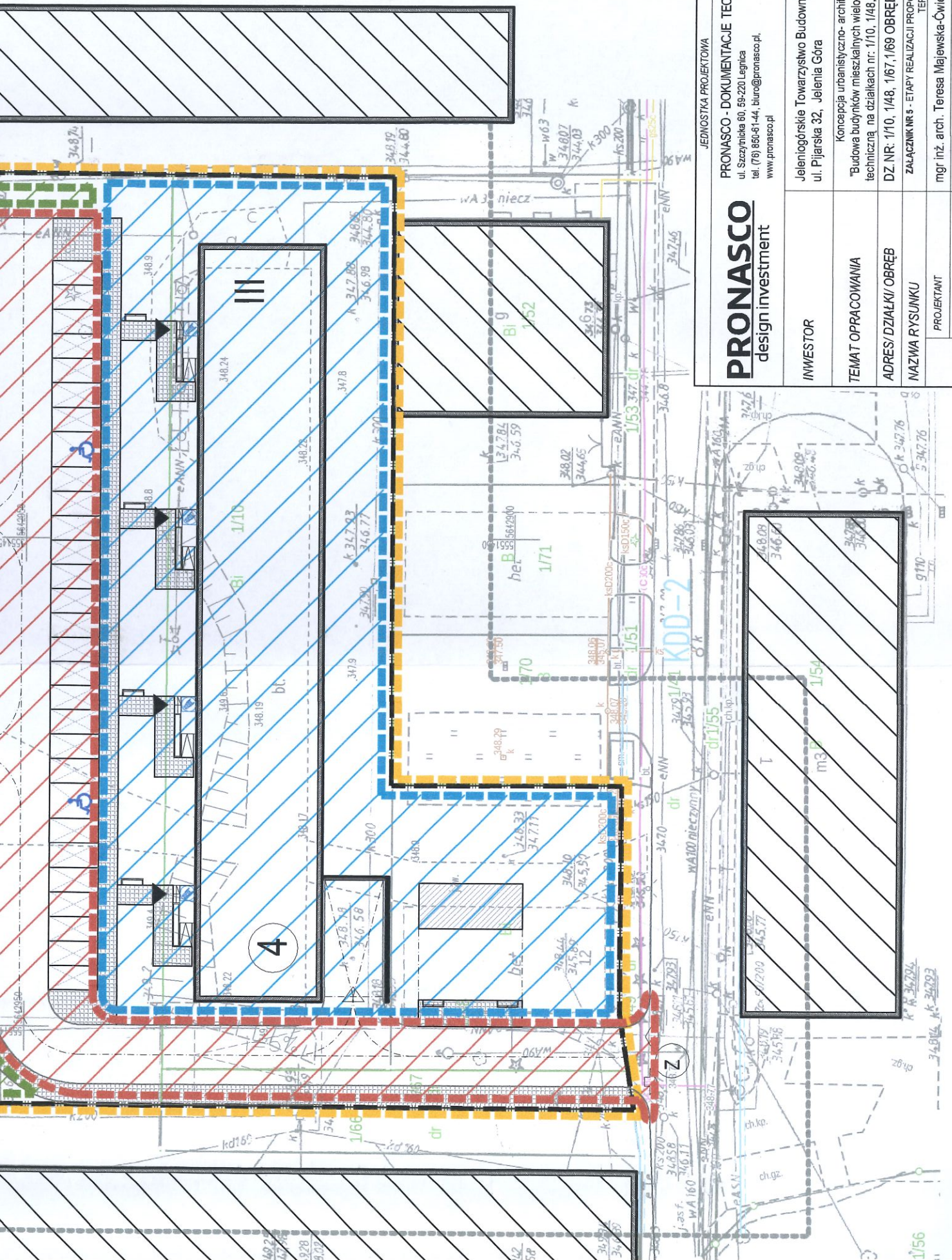
LEGENDA:

-  GRANICA TERENU OPRACOWANIA
-  ZAKRES OPRACOWANIA
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN
-  PROJEKTOWANY BUDYNEK
-  ISTNIEJĄCY BUDYNEK
-  BUDYNEK MIESZKALNY, ADAPTACJA BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO, 3 kondygnacyjny
-  BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 2 kondygnacyjny
-  BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 2 kondygnacyjny
-  BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 3 kondygnacyjny
-  ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA wa160
-  ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ kd200
-  ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ ks150
-  ISTNIEJĄCA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA eNN
-  PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZA wg osobnego opracowania

zakres opracowania - - - - -  
 Obowiązująca linia rozgraniczająca - - - - -  
 Orientacyjna linia rozgraniczająca - - - - -  
 Strefa ochronna od gazociągu - - - - -  
 MPZP NR 475/XL/05 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27.12.2005  
 Uwaga: wniesione dane z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zwołano projektu z zapoznania z opracowaniem graficznym i opisowym MPZP

- granice na mapie zgodne z danymi operatu ewidencji gruntów
- poziom odniesienia wysokości "Kronsztađ 86" (mapa wektorowa)
- poziom odniesienia wysokości "PL-EVRF2007-NH" (mapa cyfrowa)
- układ współrzędnych "2000"
- mapa kartometryczna
- mapa aktualna na dzień 02.11.2022r.
- Punkty osnowy geodezyjnej podlegają ochronie art. 48ust. 1pkt. 3 Prawa Geod. i Kart.
- W zakresie opracowania nie ustalono występowania obciążen służebnościami gruntowymi.
- Nie wklucza się istnienia w terenie innych nie wskazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest danych archiwalnych





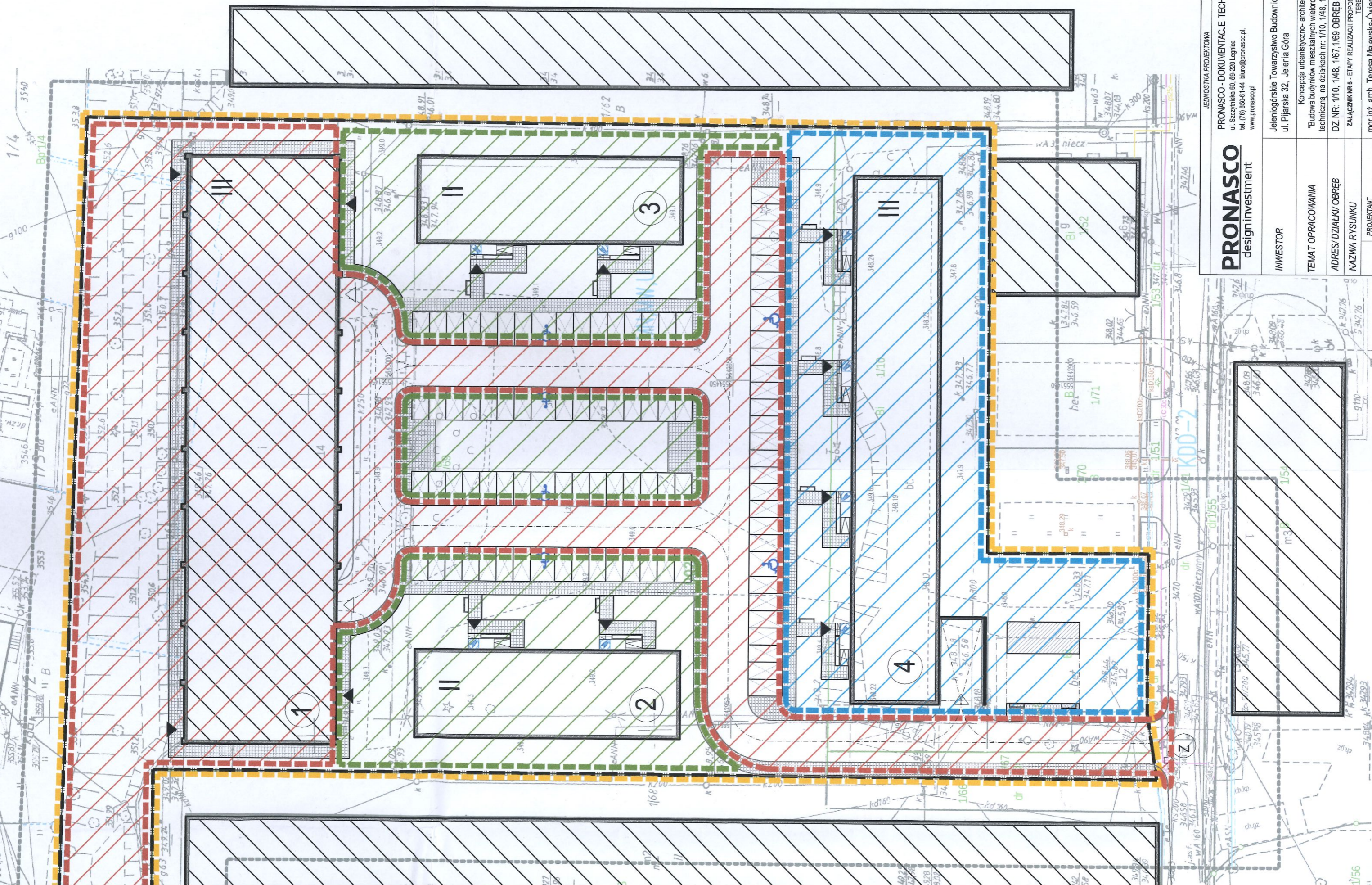
JEDNOSTKA PROJEKTOWA

**PRONASCO** - DOKUMENTACJE TECHNICZNE DLA BUDOWNICTWA  
 ul. Szczyńska 80, 59-220 Legnica  
 tel. (76) 850-61-44, biuro@pronasco.pl  
 www.pronasco.pl

**PRONASCO**  
 design investment

INWESTOR	Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Piłarska 32, Jelenia Góra
TEMAT OPRAWOWANIA	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotycząca inwestycji: "Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 w Jeleniej Górze"
ADRES/DZIAŁKI/ OBRĘB	DZ. NR: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 OBRĘB NR 0028 Jelenia Góra
NAZWA RYSUNKU	ZALĄCZNIK NR 5 - ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Teresa Majewska-Ćwiertnia
NR UPRAWNIEN BUDOWLANYCH	NR EWID. 282/Sz88
OPRAWOWUJĄCY	PODPIS
ARCH.	PODPIS

DATA OPRAWOWANIA: 01.08.2023r. SKALA: 1:1000 STADIUM: KONCEPCJA NR RYSUNKU: 7-0















JEDNOSTKA PROJEKTOWA

**PRONASCO** - DOKUMENTACJE TECHNICZNE DLA BUDOWNICTWA  
 ul. Szczyńska 80, 59-220 Legnica  
 tel. (78) 850-61-44, biuro@pronasco.pl  
 www.pronasco.pl

**PRONASCO**  
 design investment

INWESTOR	Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Piłarska 32, Jelenia Góra
TEMAT OPRACOWANIA	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotycząca inwestycji: "Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 w Jeleniej Górze DZ NR: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 OBRĘB NR 0028 Jelenia Góra
ADRES/DZIAŁKI/OBRĘB	ZALĄCZNIK NR 5 - ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NAZWA RYSUNKU	mgr inż. arch. Teresa Majewska-Ćwierthia
PROJEKTANT	NR EVID. 282/Sz/88
NR UPRAWNIEN BUDOWLANYCH	PODPIS
ARCH.	PODPIS
OPRACOWUJĄCY	PODPIS
DATA OPRACOWANIA	01.08.2023r.
SKALA	1:1000
STADIUM	KONCEPCJA
NR RYSUNKU	7

LEGENDA:

-  GRANICA TERENU OPRACOWANIA
-  ZAKRES OPRACOWANIA
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENU
-  PROJEKTOWANY BUDYNEK
-  ISTNIEJĄCY BUDYNEK
-  BUDYNEK MIESZKALNY, ADAPTACJA BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO, 3 kondygnacyjny
-  BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 2 kondygnacyjny
-  BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 2 kondygnacyjny
-  BUDYNEK MIESZKALNY, PROJEKTOWANY, 3 kondygnacyjny
-  ETAP 1
-  ETAP 2
-  ETAP 3

zakres opracowania - - - - -  
 Obowiązuje linia rozgraniczająca  
 Orientacyjna linia rozgraniczająca  
 Stręła ochronna od górzycy  
 MPZP NR 4/5/ML/05 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27.12.2005  
 Uwaga wniesione dane z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zważnia projektanta z zapoznania z opracowaniem graficznym i opisowym MPZP

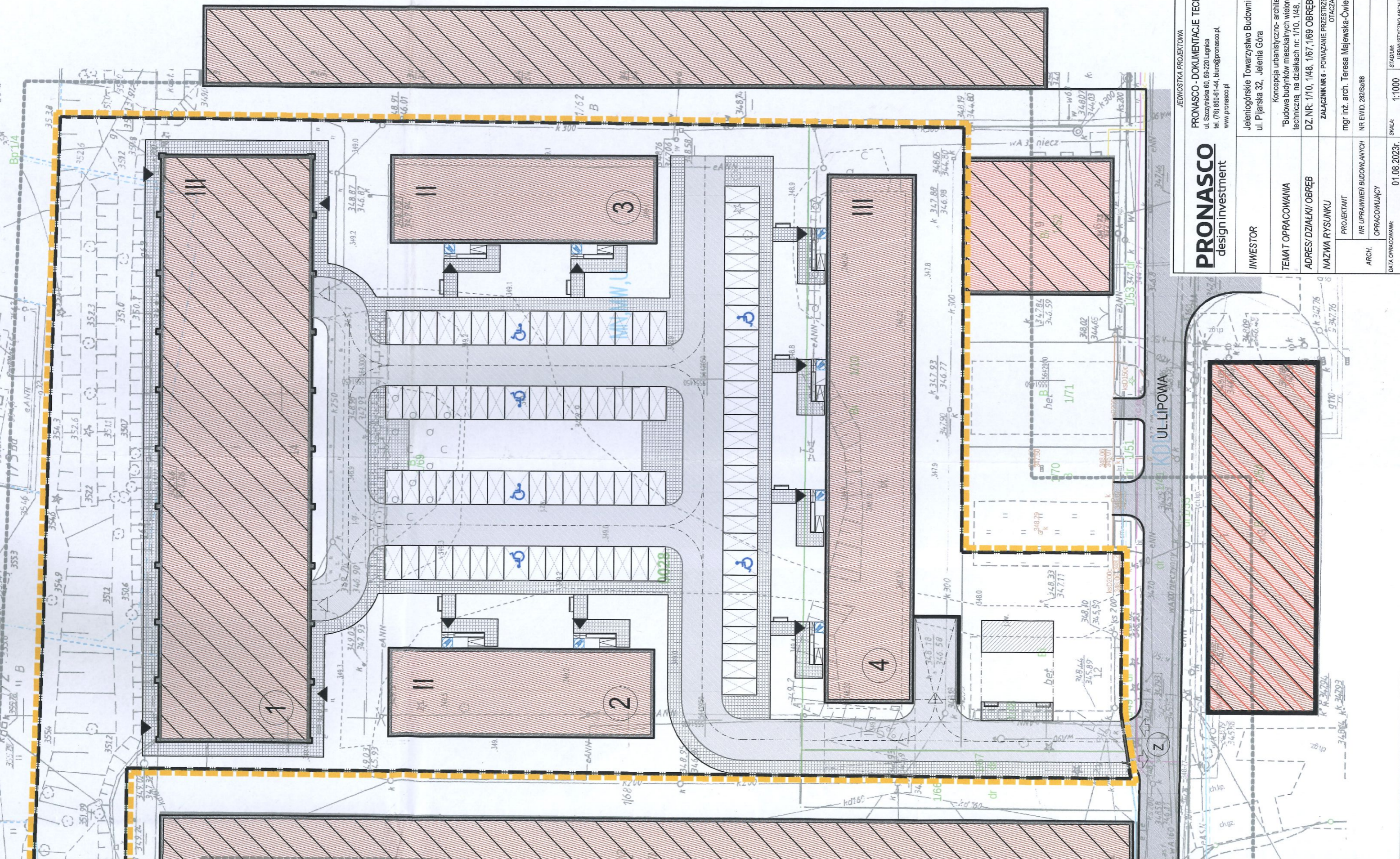
- granice na mapie zgodne z danymi operatu ewidencji gruntów
- poziom odniesienia wysokości "Kronstadt 86" (mapa wektorowa)
- poziom odniesienia wysokości "PL-EVRF2007-NH" (mapa cyfrowa)
- układ współrzędnych "2000"
- mapa kartometryczna
- mapa aktualna na dzień 02.11.2022r.
- Punkty osnowy geodezyjnej, podlegają ochronie art. 48ust. 1pkt 3 Prawa Geod. i Kart.
- W zakresie opracowania nie udzielono występowania obciążen służebnościami gruntowymi.
- Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wskazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest danych archiwalnych

PRACOWNIA PROJEKTOWA OŚRODEK  
**GeoCad**  
 Jolanta Jolank  
 Geodeta Uprawniony  
 Edward Ozga  
 ZASW. nr 760-2100K  
 tel. 601-520-394



Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	Prezydent Miasta Jeleniej Góry
Identyfikator zgłoszenia pracy geodezyjnej	RGD.6640.715.2022
Wykonawca pracy geodezyjnej	Geo-Cad Jarosław Żak
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	Protokół weryfikacji RGD.6640.715.2022_1 z dnia 16.11.2022
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika pracy	Edward Ozga Nr uprawnień 760





JEDNOSTKA PROJEKTOWA

**PRONASCO**  
design investment










PRONASCO - DOKUMENTACJE TECHNICZNE DLA BUDOWNICTWA  
ul. Szarynka 60, 69-220 Legnica  
tel. (76) 850-61-44, biuro@pronasco.pl  
www.pronasco.pl

INWESTOR	Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Piłarska 32, Jelenia Góra
TEMAT OPRAWCOWANIA	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotycząca inwestycji: "Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach nr. 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 w Jeleniej Górze"
ADRES/DZIAŁKI/ OBRĘB	DZ.NR: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 OBRĘB NR 0028 Jelenia Góra
NAZWA RYSUNKU	ZALĄCZNIK NR 6 - POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Teresa Majewska-Ćwiertnia
NR UPRAWNIEN BUDOWLANYCH	NR EWID. 282/Sz288
OPRACOWUJĄCY	FOFPS
ARCH.	FOFPS
DATA OPRAWCOWANIA	01.08.2023r.
SKALA	1:1000
STADIUM	URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
KONCEPCJA	NR RYSUNKU
	Z 06

UL. LIPOWA



LEGENDA:

-  GRANICA TERENU OPRACOWANIA
-  ZAKRES OPRACOWANIA
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENU
-  DROGA PUBLICZNA - ul. Lipowa
-  DROGA WEWNĘTRZNA, OSIEDLÓWA
-  PROJEKTOWANY ZJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI
-  ZABUDOWA USŁUGOWA

zakres opracowania - - - - -  
 Obowiązuje linia rozgraniczająca  
 Orientacyjna linia rozgraniczająca  
 Stręła ochronna od sąsiedztwa  
 MPZP NR 475/XL/05 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27.12.2005  
 Uwaga: wniesione dane z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zwalnia projektanta z zapoznania z opracowaniem graficznym i opisowym MPZP

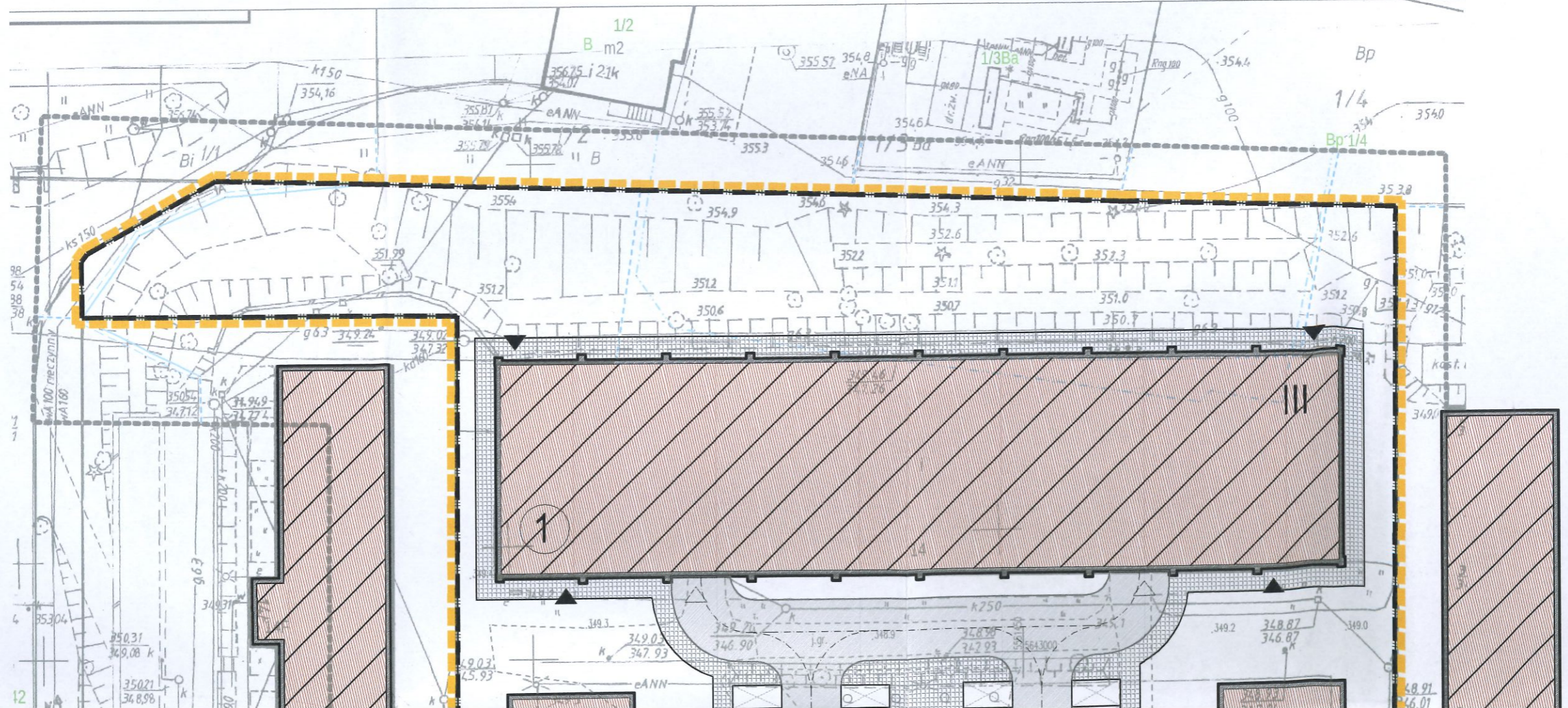
- granice na mapie zgodne z danymi operatu ewidencji gruntów
- poziom odniesienia wysokości: "Krańsztań 86" (mapa wektorowa)
- poziom odniesienia wysokości: "PL-EVR2007-NH" (mapa cyfrowa)
- układ współrzędnych "2000"
- mapa kartometryczna
- mapa aktualna na dzień 02.11.2022r.
- Punkty osnowy geodezyjnej podlegają ochronie art. 48ust. 1pkt 3 Prawa Geod. i Kart.
- W zakresie opracowania nie ustalono występowania obciążen służebnościami gruntowymi.
- Nie wklucza się istnienia w terenie innych nie wskazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest danych archiwalnych

PRACOWNIA PROJEKTOWA GEODEZYJNA  
**GeoCad**  
 Jarosław Żak  
 ul. Rybnicka 10, 54-600 Jelenia Góra  
 NIP: 525-233-78-99, REGON: 141757389  
 KRS: 000035443

**Geodeta Uprawniony**  
 Eduard Ozga  
 Zaśw. nr 760-510-0000  
 tel. 601-533-894



Powiadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	<b>Prezydent Miasta Jeleniej Góry</b>
Identyfikator zgłoszenia pracy geodezyjnej	RGD.6640.715.2022
Wykonawca pracy geodezyjnej	Geo-Cad Jarosław Żak
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	Protokół weryfikacji RGD.6640.715.2022_1 z dnia 16.11.2022
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika pracy	Eduard Ozga Nr uprawnień 760







UWAGA: wizualizacja poglądowa. Ostateczna forma budynków w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki i detali - w celu ochrony walorów architektonicznych budynku zabytkowego stajni i nawiązania formą architektoniczną nowej zabudowy do historycznego zespołu koszar - zgodnie z uzgodnieniami z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wg osobnego opracowania na etapie Projektu budowlanego.

<i>JEDNOSTKA PROJEKTOWA</i>			
<b>PRONASCO</b> design investment		PRONASCO - DOKUMENTACJE TECHNICZNE DLA BUDOWNICTWA	
		ul. Szczytnicka 60, 59-220 Legnica tel. (76) 850-61-44, biuro@pronasco.pl, www.pronasco.pl	
INWESTOR		Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Pijarska 32, Jelenia Góra	
TEMAT OPRACOWANIA		Koncepcja urbanistyczno- architektoniczna dotycząca inwestycji: "Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 w Jeleniej Górze"	
ADRES/ DZIAŁKI/ OBRĘB		DZ. NR: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 OBRĘB NR 0028 Jelenia Góra	
NAZWA RYSUNKU		ZAŁĄCZNIK NR 7 - WIZUALIZACJA	
ARCH.	PROJEKTANT	mgr inż. arch. Teresa Majewska-Ćwiertnia	PODPIS 
	NR UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH	NR EWID. 282/Sz/88	
	OPRACOWUJĄCY		PODPIS
DATA OPRACOWANIA:	01.08.2023r.	SKALA:	1:500
		STADIUM:	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
			NR RYSUNKU: Z 07



UWAGA: wizualizacja poglądowa. Ostateczna forma budynków w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki i detali - w celu ochrony walorów architektonicznych budynku zabytkowego stajni i nawiązania formą architektoniczną nowej zabudowy do historycznego zespołu koszar - zgodnie z uzgodnieniami z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wg osobnego opracowania na etapie Projektu budowlanego.

<i>JEDNOSTKA PROJEKTOWA</i>							
<b>PRONASCO</b> design investment		PRONASCO - DOKUMENTACJE TECHNICZNE DLA BUDOWNICTWA ul. Szczytnicka 60, 59-220 Legnica tel. (76) 850-61-44, biuro@pronasco.pl, www.pronasco.pl					
		INWESTOR Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Pijarska 32, Jelenia Góra					
TEMAT OPRAWOWANIA Koncepcja urbanistyczno- architektoniczna dotycząca inwestycji: "Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 w Jeleniej Górze"		ADRES/ DZIAŁKI/ OBRĘB DZ. NR: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 OBRĘB NR 0028 Jelenia Góra					
NAZWA RYSUNKU ZAŁĄCZNIK NR 7- WIZUALIZACJA							
ARCH.	PROJEKTANT	mgr inż. arch. Teresa Majewska-Ćwiertnia	PODPIS				
	NR UPRAWNIEN BUDOWLANYCH	NR EWID. 282/Sz/88					
	OPRAWOWUJĄCY			PODPIS			
DATA OPRAWOWANIA:	01.08.2023r.	SKALA:	1:500	STADIUM:	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	NR RYSUNKU:	Z 07