

KONCEPCJA

ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA

nazwa inwestycji:

**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO
W ZABUDOWIE WIELORODZINNEJ
DZ. NR 20, 21, 22/1, 22/2 W JELENIEJ GÓRZE WRAZ
Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I KOMUNIKACYJNĄ**

adres inwestycji:

**JELENIA GÓRA; DZ. NR 20, 21, 22/1, 22/2,
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: 026101_1, M. Jelenia Góra,
OBRĘB: 0020, JELENIA GÓRA 3**

inwestor:

**BGI POLSKA SP. Z.O.O.
59-820 LEŚNA, UL. BAWOROWO 25**

KATEGORIA OBIEKTU XIII, XVII

ARCHITEKTURA

projektant:

mgr inż. arch. **Radosław Wróblewski**
upr. nr 539/01/DUW

opracowali:

arch. **Andrzej Koziół**
arch. **Ewa Tyde – Koziół**
arch. **Monika Bartkowiak**
arch. **Piotr Dąbrus**

JELENIA GÓRA, 07 KWIECIEŃ 2025

SPIS ZAWARTOŚCI DOKUMENTACJI

CZĘŚĆ OPISOWA:

1. PODSTAWA OPRACOWANIA	3
2. PRZEDMIOT INWESTYCJI	3
3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3
4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	3
5. ZESTAWIENIE CHARAKTERYSTYCZNYCH PARAMETRÓW PLANOWANEJ INWESTYCJI	4
6. INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW	5
7. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA INWESTYCJĘ	5
8. INFORMACJA O WPŁYWIE INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO	5
9. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	5
10. USTALENIA WYNIKAJĄCE Z MPZP ORAZ STUDIUM.....	5
11. POWIĄZANIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z ISTNIEJĄCĄ TKANKĄ MIEJSKĄ	6
12. ROZWIĄZANIA BUDOWLANE – DANE TECHNOLOGICZNE	7
13. DOSTOSOWANIE OBIEKTU DO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE PORUSZAJĄCE SIĘ NA WÓZKACH INWALIDZKICH	7

CZĘŚĆ RYSUNKOWA:

LOKALIZACJA TERENU	PZT/001
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	PZT/01
PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG	PZT/02
POWIĄZANIA PRZESTRZENNE	PZT/03
POWIĄZANIA FUNKCJONALNE	PZT/04
WIZUALIZACJE 1	W/01
WIZUALIZACJE 2	W/02
WIZUALIZACJE 3	W/03
WIZUALIZACJE 4	W/04

DOKUMENTY:

KOPIA DECYZJI O NADANIU PROJEKTANTOWI UPRAWNIENÍ BUDOWLANYCH

8

KOPIA ZAŚWIADCZENIA O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY SAMORZĄDU
ZAWODOWEGO

9

koncepcja architektoniczno - urbanistyczna

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie Inwestora.
- Uzgodnienia z Inwestorem.
- Mapa zasadnicza.
- Obowiązujące normy i przepisy.

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest budowa budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wielorodzinnej na działkach nr 20, 21, 22/1, 22/2 w Jeleniej Górze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

W programie użytkowym budynku przewidziano na parterze lokale usługowe, których wejścia zlokalizowane są bezpośrednio z ciągu pieszego oraz lokale mieszkalne rozmieszczone w układzie klatkowym. Piony komunikacyjne zawierają strefę wejściową, szyb windy, klatkę schodową oraz wejścia do lokali. Ponadto w budynku przewidziano zaplecze techniczne oraz garaż podziemny. W budynku przewiduje się wewnętrzne instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, instalację elektryczną oraz teletechniczną i odgromową, a także wentylację.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przedmiotowy teren inwestycyjny zlokalizowany jest w miejscowości Jelenia Góra. Działki o numerach 20, 21, 22/1, 22/2, na których planowane jest powyższe zamierzenie, w chwili obecnej użytkowane są jako tereny magazynowe i znajdują się na nich infrastruktura techniczna i komunikacyjna. Teren opada w kierunku północno-wschodnim i graniczy od północy z działkami nr 19, 18/14 i zabudowaną działką nr 18/3. Od wschodu z dz. nr 22/9, od strony południowo-zachodniej z dz. nr 29 i 30, a od zachodu z dz. nr 6/1 dr, stanowiącą drogę publiczną (ul. Zgorzelecka).

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Projekt przewiduje budowę budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wielorodzinnej na działkach nr 20, 21, 22/1, 22/2 w Jeleniej Górze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w tym:

- dojścia i dojazdy do budynków o nawierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej wraz z miejscami postojowymi,
- układ kanalizacji sanitarnej,
- układ instalacji wodociągowej,
- układ instalacji energetycznej wraz z oświetleniem zewnętrznym,
- układ instalacji kanalizacji teletechnicznej,
- lokalizacja pomp ciepła
- miejsc tymczasowego gromadzenia odpadów,
- projekt przewiduje wykonanie zieleni urządzonej.

koncepcja architektoniczno - urbanistyczna

4.1 UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Projekt zakłada układ wewnętrznej komunikacji kołowej i pieszej oraz miejsca postojowe o nawierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej. Dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej projektowanego założenia przewiduje się budowę zjazdów na teren inwestycji z działki drogowej nr 6/1.

4.2 SIECI I UZBROJENIE TERENU

INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA - projektowane budynki będą zaopatrywane w wodę z sieci wodociągowej dzięki planowanej budowie rozdzielczego odcinka sieci wodociągowej.

INFRASTRUKTURA KANALIZACJI SANITARNEJ – ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej, infrastrukturę wykona się w porozumieniu z gestorem sieci.

INFRASTRUKTURA KANALIZACJI DESZCZOWEJ – wody opadowe z połaci dachowych oraz z projektowanej komunikacji wewnętrznej będą zagospodarowane na działce inwestora. Nie planuje się budowy urządzeń wodnych.

INFRASTRUKTURA ENERGETYCZNA WRAZ Z OŚWIETLENIEM ZEWNĘTRZNYM – przewiduje się wewnętrzny układ instalacji energetycznej do projektowanych budynków poprzez złącza kablowe zlokalizowane bezpośrednio na budynkach wraz z wewnętrznym układem latarni oświetleniowych ciągów komunikacyjnych zasilany ze złącza kablowego zlokalizowanego na działce Inwestora. Złącza kablowe zostaną wykonane na zlecenie TAURON Dystrybucja S.A. i objęte odrębnym opracowaniem.

INFRASTRUKTURA TELETECHNICZNA – przewiduje się wewnętrzny układ kanalizacji teletechnicznej w celu umożliwienia powiązania projektowanych budynków z siecią zewnętrzną operatora.

4.3 UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELEŃ

Projekt nie przewiduje znacznych zmian w ukształtowaniu terenu. Projekt zakłada usunięcie wierzchniej warstwy gruntu (humusu) na odkład, który zostanie wykorzystany do późniejszej organizacji terenu i zieleni.

5. ZESTAWIENIE CHARAKTERYSTYCZNYCH PARAMETRÓW PLANOWANEJ INWESTYCJI

- Powierzchnia terenu inwestycyjnego:	7 394	m ²
- Powierzchnia zabudowy:	2 198	m ²
- Powierzchnia biologicznie czynna:	2 700,05	m ²
- Powierzchnia komunikacji:	2 495,95	m ²
- Współczynnik zabudowy:		0,30
- Wskaźnik intensywności zabudowy kond. nadziemnych:		1,39
- Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:		36%

6. INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Nie dotyczy.

7. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA INWESTYCJĘ

Nie dotyczy

8. INFORMACJA O WPŁYWIE INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

Projektowane zamierzenie nie będzie miało negatywnego wpływu na środowisko. Budowa budynku mieszkalno- usługowego w zabudowie wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w Jeleniej Górze ze względu na swoją funkcję, wyposażenie oraz infrastrukturę techniczną zagospodarowania terenu, nie zalicza się do rodzaju inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko.

- Inwestycja nie powoduje emisji zanieczyszczeń.
- Inwestycja nie powoduje emisji wibracji i hałasu oraz promieniowania.
- Inwestycja nie wpływa na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi i wody powierzchniowe i podziemne.

9. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Przedmiotowa inwestycja z uwagi na funkcję, parametry techniczne, charakter projektowanego założenia oraz projektowane uzbrojenie terenu nie wprowadza ograniczeń w sąsiedniej zabudowie oraz zagospodarowaniu terenów.

10. USTALENIA WYNIKAJĄCE Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

10.1 STUDIUM

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się na terenie objętym ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jelenia Góra z dnia 25 października 2023 r. uchwalonego uchwałą Nr 691.LXXII.2023 Rady Miejskiej Jeleniej Góry.

Teren inwestycji mieszkaniowej oznaczono w studium symbolem P, UC14 jako obszary przemysłowe i obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Według Ustawy o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych, Art.15 ust. 3, pkt. 2, warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zgodnie z powyższym dopuszczalna jest inwestycja mieszkaniowa.

Pozostałe zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jelenia Góra dotyczące przedmiotowej inwestycji zostały spełnione oraz nie są sprzeczne z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

10.2 MPZP

Planowana inwestycja znajduje się na terenie objętym ustaleniami w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Zgorzeleckiej w Jeleniej Górze, Uchwała Nr 255.XXXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 13 grudnia 2016 r.

Działki planowanej inwestycji według MPZP ma przeznaczenie podstawowe - P, U, UC tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², parki naukowo-technologiczne i inkubatory przedsiębiorczości.

Pozostałe zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dotyczące przedmiotowej inwestycji zostały spełnione.

11. POWIĄZANIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z ISTNIEJĄCĄ TKANKĄ MIEJSKĄ

11.1 FORMA ARCHITEKTONICZNA

Budynek w parterze ma rzut prostokątny, wyższe kondygnacje składają się z czterech oddzielnych segmentów, a przestrzenie między nimi są zielonymi tarasami (strop nad parterem). Obiekt ma sześć kondygnacji nadziemnych i dwie kondygnacje podziemne, które pełnią funkcje garażu. Elewacje w kolorach ziemistych, oblicowane tynkiem na gładko lub pokryte stonowaną okładziną elewacyjną. Proponowany budynek koresponduje z otoczeniem, zarówno pod względem rozwiązań bryłowych, jak i elewacyjnych.

11.2 UKŁAD URBANISTYCZNY

Proponowany układ zagospodarowania terenu to budynek o rzucie prostokątnym, który otoczony jest ciągami komunikacji pieszej i kołowej.

11.3 UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Przedmiotową inwestycję wkomponowano w istniejący i projektowany układ komunikacyjny. Zapewniono bezpośredni dostęp do drogi publicznej dz. nr 6/1 dr (ulicy Zgorzeleckiej), z której planowany jest zjazd bezpośrednio na teren inwestycji oraz zjazdu z działki 28/2 (ul. Okopowa) poprzez sąsiadującą działkę nr 22/9.

Zjazdy nie będą w żaden sposób kolidować z istniejącym układem komunikacyjnym, ani dodatkowo go obciążać. Planowane dojścia piesze do budynku połączą się z istniejącym układem komunikacji pieszej.

11.4 SIECI UZBROJENIA TERENU

Koncepcja zakłada zasilenie projektowanego budynku w media z projektowanych i istniejących sieci miejskich usytuowanych projektowanym w pasie drogowym, bezpośrednio graniczącym z terenem inwestycyjnym od południowego zachodu dz. dr nr 6/1. Szczegóły omówiono w punkcie 4.2 niniejszego opracowania.

12. ROZWIĄZANIA BUDOWLANE – DANE TECHNOLOGICZNE

Przedmiotowy obiekt projektuje się w technologii tradycyjnej murowanej i monolitycznej żelbetowej z elementami prefabrykowanymi. Fundamenty w postaci łąw i stóp żelbetowych, zależnie od warunków gruntowych. Ściany kondygnacji podziemnej oraz częściowo kondygnacji naziemnej w technologii monolitycznej żelbetowej. Ściany pozostałych kondygnacji naziemnych murowane z bloczków wapienno - piaskowych o grubości 24 cm oraz pustaków ceramicznych o grubości 25 cm. Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowano-monolityczne typu filigran i monolityczne żelbetowe.

13. DOSTOSOWANIE OBIEKTU DO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE PORUSZAJĄCE SIĘ NA WÓZKACH INWALIDZKICH

Dostęp do projektowanego budynku osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich zapewniony jest z poziomego terenu poprzez bezpośredni dostęp do wind przystosowanych dla osób niepełnosprawnych, które łączą wszystkie kondygnacje wraz z garażem, znajdującym się na kondygnacji podziemnej. Windy zlokalizowane są w każdej klatce schodowej.

Jelenia Góra, 07 kwiecień 2025r.

opracował: mgr inż. arch. Radosław Wróblewski

Wróblewski



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 28 grudnia 2001r.

ABGP.II.U-1.7131-692/01

DECYZJA

Na podstawie art. 104 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071) i art. 12 ust. 3, art. 13 ust. 1 pkt 1, art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.) oraz § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 8, poz. 38),

n a d a j ę

Panu **Radosławowi Antoniemu Wróblewskiemu**
magistrowi inżynierowi architektowi
urodzonemu dnia 11 stycznia 1971r. w Kórniku

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
numer ewidencyjny 539/01/DUW

do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej

UZASADNIENIE

Komisja egzaminacyjna powołana przez Wojewodę Dolnośląskiego Zarządzeniem nr 46 z dnia 17 marca 1999 r. z późniejszymi zmianami stwierdziła że, Pan Radosław Antoni Wróblewski posiada wymagane prawem wykształcenie i praktykę zawodową konieczną do uzyskania uprawnień budowlanych w w/w specjalności i uzyskał pozytywny wynik egzaminu na uprawnienia budowlane. W związku z powyższym orzekam jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Otrzymują:

1. Pan Radosław Antoni Wróblewski
ul. Noskowskiego 10/124
58-506 Jelenia Góra
2. Główny Inspektor
Nadzoru Budowlanego
3. a/a



Wojewoda Dolnośląski
[Signature]



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Radosław Antoni Wróblewski

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **539/01/DUW**, jest wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **DS-0385**.

Członek czynny od: 01-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 04-07-2024 r. Wrocław.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-03-2025 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anna Kościuk, Przewodnicząca Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

DS-0385-C9FE-C4C5-7153-B1B5

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