

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

NAZWA INWESTYCJI:	REWITALIZACJI TERENU POPRZEMYSŁOWEGO POŁOŻONEGO W ŚCISŁYM CENTRUM OBORNIK ŚLĄSKICH W KIERUNKU JEGO PRZEKSZTAŁCENIA NA TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ POLEGAJĄCEJ NA ROZBIÓRCIE CZĘŚCI BUDYNKÓW PRZEMYSŁOWYCH, PRZEBUDOWIE CZĘŚCI ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW NA BUDYNEK MIESZKALNO – USŁUGOWY I USŁUGOWY, BUDOWIE BUDYNKÓW MIESZKALNO - USŁUGOWYCH (Z DOPUSZCZENIEM USŁUG W PARTERACH), BUDOWIE BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO ORAZ BUDOWIE GARAŻY PODZIEMNYCH WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ Kategoria obiektu: XIII
ADRES INWESTYCJI:	ul. T. Kościuszki/ ul. M.J. Piłsudskiego 55-120 Oborniki Śląskie Jednostka ewidencyjna: 022001_4 Nazwa i nr obrębu ewidencyjnego: 0001, obręb Oborniki Śląskie Numer działki ewidencyjnej: dz. nr 113/1, AM - 13
INWESTOR:	Factory City Center Sp. z o.o. ul. Jerzego Bajana 24B /3 54-129 Wrocław
DATA OPRACOWANIA:	21.03.2025

BRANŻA	ZESPÓŁ OPRACOWUJĄCY	PIECZĘĆ I PODPIS
ARCHITEKTURA	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Zuzanna Bińczyk nr uprawnień: 01/DSOKK/2013 zakres: architektura i zagospodarowanie terenu	
	SPRAWDZAJĄCY: mgr inż. arch. Jacek Miller nr uprawnień: 324/88/UW zakres: architektura i zagospodarowanie terenu	
	OPRACOWUJĄCY: mgr inż. arch. Izabela Siemianowska nr uprawnień: 56/DSOKK/2021 zakres: architektura i zagospodarowanie terenu	

Niniejsza koncepcja wraz z całością dokumentacji **stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa BCM Architekci Sp. z o.o.** w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1913 z późn. zm.) i znajdują do niego zastosowanie ograniczenia wynikające z art. 2 w zw. z art. 5 ust. 2 Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2176 z późn. zm.).

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław
NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303
Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy
KRS 0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89
tel. kom: +48 600 908 900
biuro@bcmarchitekci.pl
www.bcmarchitekci.pl

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

1.1 Struktura funkcjonalna

Projektowana inwestycja to rewitalizacja terenu przemysłowego w kierunku jego przekształcenia na teren zabudowy mieszkalno-usługowej polegającej na przebudowie części istniejących budynków oraz budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług w parterach i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce przy ul. T. Kościuszki oraz ul. M.J. Piłsudskiego w Obornikach Śląskich (dz. nr 113/1, AM – 13, obręb ewidencyjny 0001, Obręb Oborniki Śląskie).

Funkcją podstawową projektowanych budynków będzie funkcja mieszkalna. Projektuje się budynki od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych oraz jedną do dwóch kondygnacji podziemnych stanowiących wielostanowiskowy garaż wraz z pomieszczeniami technicznymi. Funkcję uzupełniającą będą stanowiły lokale usługowe znajdujące się w parterach budynków. Wyjątek stanowi istniejący budynek (willa) o 3 kondygnacjach nadziemnych (niepodpiwniczony) zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic, który przeznaczony jest w całości pod usługi.

Planowane budynki wielorodzinne wraz z usługami stanowiąc będą uzupełnienie istniejącej w koło zabudowy mieszkaniowo-usługowej, odpowiadając na potrzeby mieszkaniowe miasta Oborniki Śląskie. Założenie rewitalizacji tej części miasta ma na celu przywrócenie jej do życia i uzupełnienie jej o nowe funkcje.

1.2 Zagospodarowanie terenu

Istniejące zagospodarowanie terenu

Działka, której dotyczy niniejszy wniosek stanowi teren dawnego Zakładu Wyróbów Cukierniczych „Miś”. Na terenie działki znajdują się budynki przemysłowe i magazynowe (w części przeznaczone do rozbiórki), budynek stacji transformatorowej, komin dawnej fabryki oraz budynek mieszkalny pełniący funkcję usługową ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obszar działki prawie w całości jest terenem utwardzonym, ogrodzonym i mocno zaniedbanym. Na terenie działki 113/1 przy ul. J. Piłsudskiego znajdują się istniejące drzewa przeznaczone do zachowania.

Projektowane zagospodarowanie terenu

Projekt zakłada przebudowę dwóch istniejących budynków tj. głównego budynku dawnej fabryki „Miś” (budynek A) i budynku mieszkalnego (na budynek usługowy) przy ul. Piłsudskiego 27 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (budynek E) oraz budowę trzech nowoprojektowanych budynków B, C i D. Każdy z budynków posiada niezależne wejście oraz jest zlokalizowany na wspólnych garażach podziemnych. Pod budynkami B, C i D planowane są dwa poziomy garaże podziemnych. Budynek A posiadać będzie jedną kondygnację garażu. Funkcja usługowa planowana jest w parterach budynkach A, B i C oraz w całości w budynku E.

W północno-zachodniej części działki zaprojektowano wspólny plac zabaw dla całej inwestycji.

Wzdłuż ul. T. Kościuszki oraz przy skrzyżowaniu ul. Kościuszki i ul. J. Piłsudskiego na terenie inwestycji zlokalizowane są miejsca parkingowe. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych umiejscowiono na wysokości budynku C. Na terenie przewidziano również stojaki na rowery. Zjazd na teren inwestycji planowany jest od strony ul. Kościuszki. Dodatkowo zaprojektowano trzy wjazdy z ulicy bezpośrednio do garaży podziemnych.

Część środkowa założenia tworzy wewnętrzny dziedziniec z zielenią urządzoną, fontanną, siedziskami i alejkami wyznaczającymi główne trasy piesze. Teren ten jest podniesiony z uwagi na zróżnicowanie wysokości terenu i umiejscowienie garażu oraz w celu wyrównania terenu – dostosowania się do aktualnej rzędnej ul. Piłsudskiego i podniesionego terenu zajmowanego przez market spożywczy.

Projektuje się następujące elementy zagospodarowania terenu:

- zjazd i wyjazdy z garaży – obsługa z istniejącej ul. T. Kościuszki;
- tereny utwardzone (geokrata lub kostka betonowa) – miejsca postojowe, drogi, dojścia, ogródki przylokalowe (usługi);
- tereny zielone – zieleń urządzona;
- plac zabaw;
- małą architekturę – oświetlenie terenu, ławki, kosze na śmieci, fontanna, stojaki na rowery;
- niezbędna infrastruktura techniczna;
- nad garażami projektuje się zieleń charakteryzującą się niską roślinnością z warstwami umożliwiającymi naturalną wegetację roślin i retencję wód odpadowych.

1.3 Projektowany bilans terenu:

OBSZAR OPRACOWANIA	POW. [m ²]	UDZIAŁ [%]
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI - DZIAŁKI NR 113/1	12532,00	100%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY W TYM:	3878,78	30,95%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. A (BUD. ISTNIEJĄCY)	1296,31	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. B	754,41	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. C	773,22	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. D	783,05	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. E (BUD. ISTNIEJĄCY)	205,78	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. GAZ	51,81	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY KOMIN (ISTNIEJĄCY)	14,20	
POWIERZCHNIA UTWARDZONA W TYM:	4694,45	37,46%
PLAC ZABAW	193,05	1,54%
KOMUNIKACJA DROGA - GEOKRATA (60% POW. UTWARDZONEJ)	338,17	2,70%
POW. UTWARDZONA stropodach 50%	1186,82	9,47%
MIEJSCA POSTOJOWE - GEOKRATA (60% POW. UTWARDZONEJ)	240,00	1,92%
POW. UTWARDZONA 100%	2736,41	21,84%
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA W TYM:	3958,77	31,59%
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA 100%	2386,51	19,04%
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA stropodach 50%	1186,82	9,47%
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA zielone dachy 50%	950,00	
KOMUNIKACJA DROGA - GEOKRATA (40% POW. BIOL. CZYNNNEJ)	225,44	1,80%
MIEJSCA POSTOJOWE - GEOKRATA (40% POW. BIOL. CZYNNNEJ)	160,00	1,28%
Do powierzchni biologicznie czynnej zbilansowano również powierzchnię biologicznie czynną na stropodachu garażu w parterze, zielone dachy oraz powierzchnię geokraty pod komunikację i miejsca postojowe: - pow. biol. czynna stropodach (przepuszczalność 50%) - $2373,64 * 0,5 = 1186,82 \text{ m}^2$ - pow. biol. czynna zielone dachy (przepuszczalność 50%) - $1900,00 * 0,5 = 950,00 \text{ m}^2$ - pow. biol. czynna komunikacja droga (przepuszczalność 40%) - $563,61 * 0,4 = 225,44 \text{ m}^2$ - pow. biol. czynna miejsca postojowe (przepuszczalność 40%) - $400,00 * 0,4 = 160,00 \text{ m}^2$ łącznie pow. biologicznie czynna wynosi: $2386,51 \text{ m}^2 + 1186,82 \text{ m}^2 + 950,00 \text{ m}^2 + 225,44 \text{ m}^2 + 160,00 \text{ m}^2 = 4908,77 \text{ m}^2$, co stanowi 39,17%		

Podane wartości są orientacyjne i wynikają z przyjętej koncepcji, na etapie projektu budowlanego mogą ulec zmianie. Dla koncepcji przyjmuje się wartości określone w przedziałach, podane we wniosku.

Przyjęty wskaźnik stanowisk postojowych 1,5 mp/lokal mieszkalny.

Liczba stanowisk postojowych dla 148 mieszkań – **222 mp**

Przyjęty wskaźnik stanowisk postojowych dla usług 1 mp/30 m² powierzchni użytkowej

Liczba stanowisk postojowych dla usług – **51 mp**

łącznie zaprojektowano **344** miejsca postojowe (w tym 30 miejsc postojowych zależnych (dostępnych przez inne miejsca postojowe) oraz 34 miejsca postojowe ogólnodostępne, zewnętrzne. łącznie projektuje się 12 miejsc dla osób niepełnosprawnych (w tym 2 zewnętrzne).

Przewidywana liczba miejsc postojowych na rowery - **134** w tym: 24 zewnętrzne stojaki rowerowe, 90 rowerowni w garażu podziemnym, 20 w budynku D w pomieszczeniu rowerowni/wózkowni.

1.4 Charakterystyczne parametry projektowanych obiektów:

- powierzchnia netto budynków: **19 762,28 m²** w tym:
- powierzchnia netto cz. nadziemnych: **9 457,82 m²**
- powierzchnia netto cz. podziemnych (garaż 1, 2, 3 i 4): **10 304,46 m²**
- powierzchnia całkowita budynków: **22 816,15 m²** w tym:
- powierzchnia całkowita cz. nadziemnych: **11 445,12 m²**
- powierzchnia całkowita cz. podziemnych (garaż 1, 2, 3 i 4): **11 371,13 m²**

ZESTAWIENIE ZGODNE Z RYSUNKAMI KONCEPCJI RZUTÓW ARCHITEKTONICZNYCH:

KONDYGNACJE I ANTRESOLE:	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ [m ²]:	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NETTO [m ²]:	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI CAŁKOWITEJ [m ²]:
GARAŻ -2 (garaż 3 i 4)	3298,90	3702,82	4140,87
GARAŻ -1 (garaż 1 i 2 + usługi bud. B i C)	5856,76	6601,64	7230,26
PARTER BUD. A, B, C, D, E	2370,50	3016,52	3648,14
PIĘTRO 1 BUD. A, B, C, D, E	2558,55	3039,93	3830,43
PIĘTRO 2 BUD. B, C, D, E I ANTRESOLA PIĘTRA 1 BUD. A	1950,92	1942,45	2208,99
PIĘTRO 2 BUD. A I ANTRESOLA PIĘTRA 2 BUD. B	1112,80	1091,38	1296,15
ANTRESOLA PIĘTRA 2 BUD. A	528,27	0,00	0,00
PIĘTRO 3 BUD. A	338,09	367,54	461,41
SUMA:	18 014,79	19 762,28	22 816,15

- geometria dachu – dach płaski (budynek A, B, C i D), dach dwuspadowy (główne połacie) oraz wielospadowy (istniejący budynek E – obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków);

- wskaźnik intensywności zabudowy wynosi: 0,91;

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław

NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy
KRS 0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89

tel. kom: +48 600 908 900

biuro@bcmarchitekci.pl

www.bcmarchitekci.pl

- wysokość budynków i liczba kondygnacji:

- Budynek A – 17,20 m (4 kondygnacje nadziemne + 1 podziemna - garaż)
- Budynek B - 15,90 m (4 kondygnacje nadziemne + 2 podziemne - garaż)
- Budynek C - 13,20 m (4 kondygnacje nadziemne + 2 podziemne - garaż)
- Budynek D - 10,20 m (3 kondygnacje nadziemne + 2 podziemne - garaż)
- Budynek E – 11,00 m (3 kondygnacje nadziemne)

- powierzchnia użytkowa mieszkalna – **7932,54 m²**

- łączna ilość lokali mieszkalnych – **148 mieszkań**

Rodzaje i ilość projektowanych lokali mieszkalnych:

STRUKTURA MIESZKAŃ BUD. A (54 mieszkania)		
22 MIESZKANIA	1 POK.	41,00%
20 MIESZKAŃ	2 POK.	37,00%
9 MIESZKAŃ	3 POK.	16,50%
3 MIESZKANIA	4 POK.	5,50%

STRUKTURA MIESZKAŃ BUD. B (32 mieszkania)		
12 MIESZKAŃ	1 POK.	38,00%
9 MIESZKAŃ	2 POK.	28,00%
11 MIESZKAŃ	3 POK.	34,00%

STRUKTURA MIESZKAŃ BUD. C (36 mieszkań)		
4 MIESZKANIA	1 POK.	11,00%
26 MIESZKAŃ	2 POK.	72,00%
6 MIESZKAŃ	3 POK.	17,00%

STRUKTURA MIESZKAŃ BUD. D (26 mieszkań)		
11 MIESZKAŃ	1 POK.	42,00%
6 MIESZKAŃ	2 POK.	23,00%
6 MIESZKAŃ	3 POK.	23,00%
3 MIESZKANIA	4 POK.	12,00%

łącznie:

STRUKTURA MIESZKAŃ BUD. A,B,C,D (148 mieszkań)		
49 MIESZKAŃ	1 POK.	33,00%
61 MIESZKAŃ	2 POK.	41,00%
32 MIESZKANIA	3 POK.	22,00%
6 MIESZKAŃ	4 POK.	4,00%

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław

NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy
KRS 0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89

tel. kom: +48 600 908 900

biuro@bcmarchitekci.pl

www.bcmarchitekci.pl

Powierzchnia użytkowa usługowa – **1 459,76 m²**

Powierzchnia użytkowa garaży 1 i 2 – **5 323,59 m²**

Powierzchnia użytkowa garaży 3 i 4 – **3 298,90 m²**

2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.

Na terenie objętym wnioskiem zaplanowano budowę trzech nowoprojektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i przebudowę dwóch budynków istniejących na budynek mieszkalny z usługami w parterach i usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Projektowane budynki z uwagi na sąsiednią zabudowę są zróżnicowane wysokościowo. Najwyższe budynki posiadają 4 kondygnacje. Wyższe budynki usytuowane są od strony ul. Piłsudskiego nawiązując wysokością do budynków mieszkalnych wielorodzinnych po drugiej stronie ulicy, nieco niższe znajdują się od ul. Kościuszki, która łagodnie schodzi w dół, aż do najniższego budynku znajdującego się najbliżej zabudowy jednorodzinnej położonej od strony ul. Ofiar Katynia.

Układ urbanistyczny zabudowy przy ul. Piłsudskiego, zakłada cofnięcie projektowanych budynków i linii zabudowy w głąb działki w celu dopasowania nowej zabudowy do istniejącego budynku przeznaczonego do przebudowy (budynek A). Budynek w pierwszej linii zabudowy jest budynkiem wolnostojącym o zupełnie innym charakterze i formie. Wycofanie zabudowy odsłania go i porządkuje zabudowę. Budynki (B i C) wzdłuż ulicy Kościuszki zostały ustawione równolegle do osi ulicy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy przedstawioną w obowiązującym dla tego terenu miejscowym planie zagospodarowania terenu tworząc pierzeję ulicy. Budynek D ustawiony został zgodnie z istniejącymi na tym terenie budynkami magazynowymi przeznaczonymi do rozbiórki, zamykając częściowo wewnątrz urbanistyczne dziedzińca.

Główny wjazd na teren założenia zaplanowano od ul. Kościuszki na wysokości budynku B, znajdują się tam też miejsca postojowe przeznaczone dla usług. Wszelkie tereny wolne od zabudowy i planowanych terenów utwardzonych przewidziano na tereny zielone ogólnodostępne. W obrębie zabudowy od strony północno-zachodniej zapanowano plac zabaw ogólnodostępny i wspólny dla całego założenia. Przestrzeń publiczną tworzy wewnętrzny plac w środku założenia, który stanowi dodatkowe przejście od ul. Piłsudskiego do ul. Kościuszki w stronę basenu miejskiego i ośrodka sportowego. Dodatkowo między budynkiem A i B znajduje się przejście ułatwiające dostęp do wewnętrznej przestrzeni usług. Usługi w budynku A oraz w budynku C przewidują funkcję gastronomiczną i zewnętrzną przestrzeń na ogródki kawiarniano-restauracyjne.

Projektowana zabudowa to prosta nowoczesna architektura, stanowiąca tło dla budynków istniejących, planowanych do pozostawienia. Cały zespół budynków został zaplanowany w większości w jasnej kolorystyce bieli i beżu, z użyciem ciemnego grafitu w obrębie

najniższych kondygnacji oraz elementami cortenu w kolorystyce dopasowanej do ceglanego komina i dachówki istniejącego budynku przy ul. Piłsudskiego 27. Jedynie istniejący budynek przemysłowy – główny budynek dawnego zakładu cukierniczego został wyróżniony w zastosowanym materiale. Kolorystyka nawiązuje do nowoprojektowanej zabudowy, natomiast materiał celowo rozróżnia nową zabudowę od przebudowywanej. W dolnych kondygnacjach budynku A zastosowano ciemne płytki klinkierowe w kolorze czarnym, kondygnacje mieszkalne pokryte są białym klinkierem. Od strony elewacji tylnej część wystającą podkreślono natomiast klinkierem w kolorze jasno beżowym. Nowoprojektowana wycofana nadbudowa część budynku A nawiązuje do pozostałej nowej zabudowy poprzez zastosowanie cortenu na części ścian. We wszystkich budynkach zaplanowana ciemną stolarkę okienną tworzącą kontrast do jasnych elewacji oraz stalowe balkony w industrialnym stylu w celu podkreślenia poprzemysłowego charakteru tego terenu i istniejącego budynku.

Całe założenie przewiduje 148 mieszkań o strukturze jedno, dwu, trzy i cztero-pokojowej z aneksami kuchennymi. Do każdego z mieszkań przewidziano balkony, loggie lub tarasy. W budynku A na drugiej i trzeciej kondygnacji oraz na ostatniej budynku B przewidziano mieszkania dodatkowo z antresolami.

Planowane założenie wpisuje się w takt ulic, nie stanowiąc istotnej zasłony dla obecnej zabudowy lecz podkreślając jej oś. Projektowana inwestycja uzupełnia zabudowania od istniejącego budynku przemysłowego – budynek A do istniejącego komina (planowanego do pozostawienia) zlokalizowanego w północno-zachodniej części działki. Istniejący, wolnostojący budynek (w formie willi) przy ul. Piłsudskiego 27 został odstąpiony i wyekspozowany.

3. Zbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

3.1. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu.

Przewidziano wykonanie następujących przyłączy do sieci miejskich, które będą wykonane docelowo wg odrębnej dokumentacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej.

W sąsiedztwie terenów inwestycji, na jej terenie oraz w pasach drogowych przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do zasilenia projektowanych obiektów.

W związku z planowaną inwestycją uzyskano następujące warunki techniczne przyłączenia:

- Zaopatrzenie w wodę: zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączenia nr 973, symbol ZGK /146/2025 z dnia 17.03.2025 r. wydane przez ZGK Sp. z o.o.
Sieć zasilająca: rurociąg zasilający PEHD Ø 160 mm przebiegający w poboczu drogi – działka nr 25/2, AM – 13. Załącznik nr 13.

- Odprowadzenie ścieków: zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączenia nr 973, symbol ZGK /146/2025 z dnia 17.03.2025 r. wydane przez ZGK Sp. z o.o.
Lokalizacja odbiornika ścieków sanitarnych: istniejący grawitacyjny kanał Ø 500 mm przebiegający przez teren nieruchomości działka nr 113/1, AM-13. Załącznik nr 13.
- Odprowadzenie wód deszczowych: poprzez przebudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Kościuszki, oznaczonej jako kd300, do wielkości Ø600 na odcinku do studni w ul. Ofiar Katynia o rzędnych 164.00/161.04 zgodnie z uzyskaną informacją o możliwości zapewnienia odbioru wód opadowych i roztopowych oraz możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej nr IRIF.7021.54.2025 z dnia 25.03.2025 r. Załącznik nr 15.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną: zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej do obiektu z dnia 11.02.2025 r. wydane przez Tauron Dystrybucja S.A. Załącznik nr 11.
- Zaopatrzenie w gaz: możliwość wykorzystania istniejącego przyłącza s/c dn 63, L=65m, położonego na dz. nr 113/1 zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci gazowej inwestycji z dnia 20.03.2025 r. wydane przez PSG Sp. z o.o. Załącznik nr 14.
- Sieć teletechniczna zlokalizowana jest w pasie drogowym ul. Piłsudskiego, najbliższy punkt styku z siecią OPL, którym jest studnia telekomunikacyjna OBORNIKI SLA/OST/00200 (typu SKM-3) zgodnie z warunkami technicznymi na nawiązanie do sieci telekomunikacyjnej Orange Polska S.A. z dnia 10.04.2025 r. nr pisma 2503190041/TTDSIKU/PW/01. Załącznik nr 16.

3.2. Przebieg dróg publicznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Działka, na której zlokalizowana jest inwestycja znajduje się przy skrzyżowaniu ulic Tadeusza Kościuszki i Marszałka Józefa Piłsudskiego. Od strony zachodniej działka przylega do ul. Kościuszki, od strony południowej do ul. Piłsudskiego. Obie ulice są drogami publicznymi, ul. Kościuszki jest drogą gminną, natomiast ul. Piłsudskiego to droga wojewódzka nr 340, prowadząca na wschód do Trzebnicy a na zachód do Wołowa.

Zakłada się obsługę komunikacyjną inwestycji od strony zachodniej tj. od ul. Kościuszki, przy której projektuje się jeden zjazd na teren inwestycji oraz trzy wjazdy bezpośrednio do garaży podziemnych.

Usytuowanie wjazdu na teren działki przedstawiono na projekcie zagospodarowania terenu.

Udokumentowanie dostępu do drogi publicznej wg Załącznika nr 12 (pismo o nr IRIF.7230.3.3.2025 z dnia 26.02.2025 r. - decyzja zezwalająca na lokalizację zjazdów stanowiących połączenie działki nr 113/1, AM-13, obręb Oborniki Śląskie, poprzez działkę nr 112, AM-13, obręb Oborniki Śląskie).

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przewiduje się 5 etapów realizacji inwestycji:

Etap 1 - przebudowa budynku A wraz budową garaży nr 1 i 3 wraz cz. budynku B – część usługowa (w poziomie garaży) oraz z częścią zagospodarowania terenu,

Etap 2 - budowa budynku B,

Etap 3 - budowa budynku C wraz z garażami nr 2 i 4 oraz z częścią zagospodarowania terenu,

Etap 4 - budowa budynku D wraz z częścią zagospodarowania terenu,

Etap 5 - budowa budynku E wraz z częścią zagospodarowania terenu.

Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono na rys. nr 2 „Etapowanie inwestycji”.

ZESTAWIENIE W ROZBICIU NA POSZCZEGÓLNE BUDYNKI I ETAPY:	
ETAP I	
GARAŻ 1 i 3 ORAZ BUDYNEK A + USŁUGI BUD. B:	
LICZBA MIESZKAŃ:	54
LICZBA MIESZKAŃCÓW (28 m ² NA MIESZKAŃCA - zgodnie z ustawą)	126
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG BUD. A (3 LOKALE USŁUGOWE) [m ²]	518,47
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG BUD. B (3 LOKALE USŁUGOWE) [m ²]	316,84
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m ²]	3506,94
POW. GARAŻ 1 i 3 [m ²]	3567,56
ETAP II	
BUDYNEK B:	
LICZBA MIESZKAŃ:	32
LICZBA MIESZKAŃCÓW (28 m ² NA MIESZKAŃCA - zgodnie z ustawą)	61
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m ²]	1685,55
ETAP III	
GARAŻ 2 i 4 ORAZ BUDYNEK C:	
LICZBA MIESZKAŃ:	36
LICZBA MIESZKAŃCÓW (28 m ² NA MIESZKAŃCA - zgodnie z ustawą)	58
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG (3 LOKALE USŁUGOWE) [m ²]	216,33
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m ²]	1601,78
POW. GARAŻ 2 i 4 [m ²]	5054,93

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław

NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy
KRS 0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89

tel. kom: +48 600 908 900

biuro@bcmarchitekci.pl

www.bcmarchitekci.pl

ETAP IV	
BUDYNEK D:	
LICZBA MIESZKAŃ:	26
LICZBA MIESZKAŃCÓW (28 m ² NA MIESZKAŃCA - zgodnie z ustawą)	41
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG (BRAK LOKALI USŁUGOWYCH)	-
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m ²]	1138,27

ETAP V	
BUDYNEK E:	
LICZBA MIESZKAŃ:	-
LICZBA MIESZKAŃCÓW (28 m ² NA MIESZKAŃCA - zgodnie z ustawą)	-
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG (3 LOKALE USŁUGOWE) [m ²]	408,12
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m ²]	-

W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz przyłączy poszczególnych etapów inwestycji, zakłada się etapową realizację poszczególnych przyłączy, fragmentów uzbrojenia terenu i ciągów pieszo-jezdných.

5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Projektowana inwestycja zlokalizowana będzie w ścisłym centrum Obornik Śląskich na skrzyżowaniu ul. T. Kościuszki i ul. J. Piłsudskiego, znajdującej się pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony południowej – ul. J. Piłsudskiego, terenami usługowymi od strony wschodniej i zachodniej oraz terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ul. Ofiar Katynia. Nowoprojektowana zabudowa stanowi uzupełnienie zabudowy skrzyżowania prowadząc budynki B i C równolegle do drogi ul. Kościuszki oraz kończąc bryłę budynku B zgodnie z istniejącym budynkiem dawnego zakładu cukierniczego (budynek A). Budynek D stanowi zamknięcie założenia tworząc wewnątrz dostępny publicznie dziedziniec. Główne wejście na teren wewnątrz jest poprowadzone prosto z chodnika ul. Piłsudskiego poprzez podniesioną kładkę przechodzącą przez budynek A. Zastosowano stopniowanie wysokości zabudowy dostosowując wysokość do istniejącej zabudowy - wyższej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od ul. J. Piłsudskiego (dodatkowo położonej wyżej w terenie) oraz - niższej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od ul. Ofiar Katynia.

Budynek istniejącej stacji transformatorowej, główny budynek dawnej fabryki „Miś” (budynek A) oraz budynek mieszalny przy ul. Piłsudskiego 27 ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków (budynek E) przeznaczone są do przebudowy, pozostałe budynki przeznaczone są do rozbiórki. Poprzemysłowy komin na terenie inwestycji zostanie

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.

ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław

NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy
KRS 0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89

tel. kom: +48 600 908 900

biuro@bcmarchitekci.pl

www.bcmarchitekci.pl

pozostawiony jako istniejąca dominanta architektoniczna, ślad po terenie przemysłowym oraz charakterystyczny punkt na mapie Obornik Śląskich.

Tereny sąsiadujące z planowaną inwestycją:

- od strony północnej – zabudowa jednorodzinna przy ul. Ofiar Katynia,
- od strony wschodniej – budynek usługowy – duży budynek handlowy,
- od strony południowej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
- od strony zachodniej – budynki usługowe,

Teren wokół planowanego przedsięwzięcia posiada układ komunikacyjny pozwalający na dojazd do działki, wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną i sanitarną.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w bliskim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej. Ze względu na rozwój miasta będzie stanowiła jej właściwą kontynuację. Położenie w bliskiej lokalizacji dworca kolejowego, bezpośredniej bliskości szkół i punktów sportu i rekreacji zapewnia łatwą komunikację i wygodę przyszłym mieszkańcom.

Zaświadczenie i kopia uprawnień projektanta

Dokument potwierdzający, że osoba sporządzająca i sprawdzająca koncepcje urbanistyczno - architektoniczną posiada uprawnienia określone w art. 6 ust. 4 potwierdzające, że wpisana jest na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej stanowi załącznik do niniejszej koncepcji.

.....

mgr inż. arch Zuzanna Bińczyk
nr uprawnień: 01/DSOKK/2013

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

SPIS ZAWARTOŚCI:

I.	Izby projektantów oraz decyzje o stwierdzeniu przygotowania zawodowego.....	14
II.	Rysunki:	
	1. Projekt zagospodarowania terenu skala 1:500	20
	2. Etapowanie inwestycji	21
	3. Rzut Garaż – 2 skala 1:200	22
	4. Rzut Garaż – 1 skala 1:200	23
	5. Rzut Parteru skala 1:200	24
	6. Rzut Piętra 1 skala 1:200.....	25
	7. Rzut Piętra 2 i Antresoli Piętra 1 bud. A skala 1:200.....	26
	8. Rzut Piętra 2 bud. A i Antresoli Piętra 2 bud. B skala 1:200.....	27
	9. Rzut Antresoli Piętra 2 bud. A skala 1:200.....	28
	10. Rzut Piętra 3 bud. A skala 1:200.....	29
	11. Rzut Dachy skala 1:200	30
	12. Przekrój A-A, B-B, Elewacja 8 i 9 skala 1:200	31
	13. Elewacje 1 i 2 skala 1:200	32
	14. Elewacje 3 i 4 skala 1:200	33
	15. Elewacje 5 i 6 i 7 skala 1:200	34
	16. Wizualizacje – lokalizacja ujęć	35
	17. Wizualizacja 1	36
	18. Wizualizacja 2	37
	19. Wizualizacja 3	38
	20. Wizualizacja 4	39
	21. Wizualizacja 5	40
	22. Wizualizacja 6	41
	23. Wizualizacja 7.....	42
	24. Wizualizacja 8	43
	25. Stan istniejący.....	44