

Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna budowa pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na parterze, wspólnymi garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew.340-12/3, 340-12/4 oraz 350-49/1 we Włocławku

**KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA
BUDOWA PIĘCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
Z USŁUGAMI NA PARTERZE, GARAŻAMI PODZIEMNYMI,
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
NA DZIAŁKACH O NR EW.340-12/3, 340-12/4 ORAZ 350-49/1
WE WŁOCŁAWKU**

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO:

Kategoria XIII i XVII

INWESTOR:

**APARTAMENTY WISŁA SP. Z O.O.
UL. PLAC WOLNOŚCI 3/4, LOK.B 204
87-800 WŁOCŁAWEK**

PROJEKTANT:

**KULCZYŃSKI ARCHITEKT SP. Z O.O.
UL. ZGODA 4 lok. 2
00-018 WARSZAWA
tel. 22 828 22 00
email: pracownia@kulczynski.com**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

**główny projektant:
mgr inż. arch. Bogdan Kulczyński**

**mgr inż. arch. Wojciech Rzymanek
mgr inż. arch. Katarzyna Hermelin-Blonka**



Spis treści

Objaśnienia:	1
1 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.....	2
2 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.....	2
3 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.....	2
4 Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.....	3
5 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.....	3

Objaśnienia:

Ilekrót w poniższym opracowaniu jest napisane Ustawa należy przez to rozumieć:

Ustawę z dn. 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z późniejszymi zmianami.

1 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wnioskowany zespół budynków składa się z 5 budynków:

- 2 budynków oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 literami A i B o funkcji mieszkalnej,
- 3 budynków oznaczonych literami CDE o funkcji mieszkalnej oraz funkcji usługowej,

oraz 2-kondygnacyjnej części podziemnej pod w/w zespołem budynków o funkcji garażowej oraz technicznej związanej z obsługą w/w zespołu.

W ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej projekt przewiduje realizację powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową na parterach budynków CDE w zakresie 5-20% powierzchni użytkowej mieszkań.

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

Objęte wnioskiem działki nr ew. o nr ew. 340-12/3, 350-12/4 oraz 350-49/1 – oznaczone na planie zagospodarowania literami A–W mają kształt wielokąta.

Teren inwestycji od północy sąsiaduje z terenem zielonym znajdującym się wzdłuż korytarza rzeki Wisły. Z uwagi na ten fakt granica północna stanowi ważny punkt widokowy i wyznacznik kompozycji projektu urbanistycznego.

Budynki A i B znajdujące się w części północnej terenu inwestycji zostały zaprojektowane w kształcie liter L zwróconych ramionami w stronę Wisły. Nawiązując do ukształtowania terenu opadającego w stronę Wisły oraz atrakcyjnego widoku, ramiona budynków zostały zaprojektowane tarasowo licząc od 8 do 14 kondygnacji.

Budynki CDE znajdujące się w części południowej terenu inwestycji nawiązują do miejskiego charakteru zabudowy miasta Włocławek. Obiekty zostały ukształtowane jako 4-kondygnacyjna pierzeja wzdłuż ul. Wyszyńskiego nawiązująca do nieistniejącej już na tym terenie historycznej zabudowy przemysłowej.

Pomiędzy budynkami w nawiązaniu do ukształtowania rzeki Wisły zaprojektowano wewnętrzną komunikację przeznaczoną do ruchu pieszego oraz na cele pożarowe.

Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej został szczegółowo przedstawiony w załączniku graficznym nr 1 do niniejszego opracowania.

3 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji przebiegają drogi publiczne ul. Wyszyńskiego i ul. Toruńska. Proponowana zabudowa obsługiwana będzie pośrednio poprzez drogę odbarczeniową ul. Toruńską, oznaczoną w planie miejscowym 9-KDD. Koncepcja przewiduje lokalizację dwóch zjazdów z drogi odbarczeniowej ul. Toruńskiej do dwukondygnacyjnych garaży podziemnych oraz dwa zjazdy na cele pożarowe.

Obsługa komunikacyjna budynku wymaga zmiany organizacji ruchu przy rondzie u zbiegu ulic Toruńskiej i Wyszyńskiego. Planuje się likwidację zjazdu na drogę odbarczeniową przy Lidlu. Istniejący zjazd z ulicy Wyszyńskiego zostanie przebudowany, tak by umożliwić zarówno lewoskręt jak i prawoskręt z drogi odbarczeniowej 9-KDD.

Przebieg głównych elementów sieci i przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu został szczegółowo przedstawiony w załączniku graficznym nr 2 do niniejszego opracowania.

Wszystkie niezbędne sieci znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji i przebiegają wzdłuż południowej granicy terenu w istniejącej drodze odbarczeniowej ul. Toruńskiej. Zgodnie z załączonymi warunkami przyłączeniowymi planowana inwestycja będzie miała zapewniony dostęp do wszystkich niezbędnych mediów. Istniejące sieci zostały pokazane w części graficznej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej. Przebieg przyłączy oraz projektowanych sieci na terenie planowanej inwestycji będzie uszczegóławiany w toku dalszych prac projektowych.

4 Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wnioskowany zespół budynków składa się z dwóch etapów.

- **ETAP 1** w części nadziemnej składa się z 3 budynków A, C, D połączonych dwukondygnacyjnym garażem podziemnym i położony jest po wschodniej stronie terenu inwestycji
- **ETAP 2** w części nadziemnej składa się z 2 budynków B, E połączonych dwukondygnacyjnym garażem podziemnym i położony jest po stronie zachodniej terenu inwestycji.

Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu zostały szczegółowo przedstawione w części graficznej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.

5 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

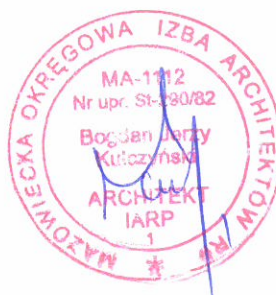
Granica projektowanej inwestycji od północy sąsiaduje z terenem zielonym znajdującym się wzdłuż korytarza rzeki Wisły. Powierzchnia terenu wyraźnie obniża się w stronę koryta. W nawiązaniu do tego faktu architektura budynków A i B została ukształtowana jako tarasowa, a w projektowanym zagospodarowaniu terenu na tym obszarze planuje się wykonanie zielonych tarasów oraz skarp. Ponadto motyw tarasów występuje w samej architekturze budynków A i B, ponownie nawiązując do charakterystycznego ukształtowania tego terenu. W odniesieniu do istniejącej wysokiej zabudowy w obrębie Placu Solidarności przyjęto zabudowę o zmiennej wysokości od 8 do 14 ilości kondygnacji.

Od południa działka graniczy z działką drogową o nr ew. 350-41 - ul. Toruńską. Budynki CDE zaprojektowano bezpośrednio przy granicy działki tym samym istniejącego chodnika wzdłuż drogi odbarczeniowej ul. Toruńskiej. Wysokość i charakter planowanej zabudowy na tym obszarze nawiązuje do nieistniejącej już na tym terenie zabudowy przemysłowej produkcyjnej.

Od wschodu teren inwestycji sąsiaduje bezpośrednio z istniejącym chodnikiem biegnącym w stronę koryta Wisły. Z uwagi na ten fakt oraz spadki terenu projektuje się mur oporowy zabezpieczający różnice terenów w granicy.

Od zachodu przedmiotowy teren graniczy z niezabudowanym terenem zielonym którego powierzchnia opada w stronę koryta rzeki Wisły. W związku z tym od granicy wschodniej również projektuje się mur oporowy.

Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi zostało szczegółowo przedstawione w części graficznej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.





LEGENDA:
granica opracowania

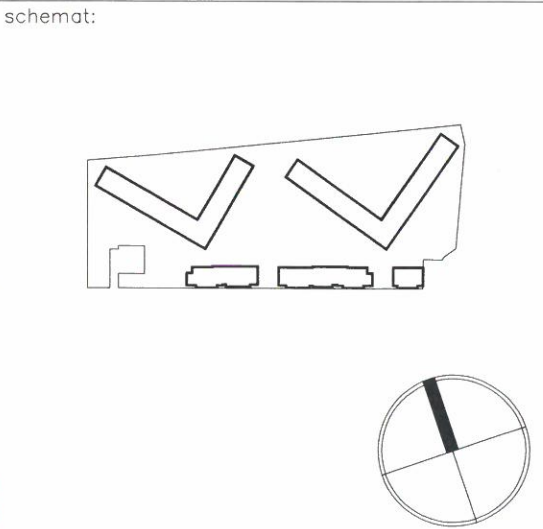
ROZPOWSZECZNIANIE NINIEJSZEGO OPRACOWANIA, JAK TEŻ JEGO FRAGMENTÓW, W TYM KONCEPCJI, WYKONANYCH RYSUNKÓW, A PONADTO UMIESZCZANIE W SYSTEMACH PRZECZYSKOWYWANIA DANYCH – ZA WYJĄTKIEM WŁAŚCIWYCH ORGANÓW ADMINISTRACJI. PRZEKAZYWANIE W JAKIEJKOLWIEK FORMIE, W TYM: ELEKTRONICZNEJ, MECHANICZNEJ, FOTOKOPII, REPRODUKCJI, PRZEDRUKU RAZ DOKONYWANIE ZMIAN BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE I PODLEGA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ Z MOCY ART.116,117,118 USTAWY Z DNIA 4 LUTEGO 1994 R. O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH.
(DZ.U. NR 24, POZ.83 Z 1994 R.)

zadanie:
**ZESPÓŁ PIĘCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
NA PARTERZE, WSPÓLNYMI GARAŻAMI PODZIEMNYMI,
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
na działkach o nr ew. 340-12/3, 350-12/4 oraz 350-49/1 we Wrocławku**

zlecający: APARTAMENTY WISŁA Sp. z o.o. ul.Plac Wolności 3/4 lok. B204, 87-800 Wrocław	inwestor: APARTAMENTY WISŁA Sp. z o.o. ul.Plac Wolności 3/4 lok. B204, 87-800 Wrocław
--	---

generalny projektant:
Kulczyński Architekt
sp. z o.o.

ul. ZGODA 4 lok. 2, 00-018 WARSZAWA
tel. 22 828 22 00, fax 22 827 29 18
e-mail: pracownia@kulczynski.com



wykonawca projektu:
j.w.



autorzy:
projektant generalny: **mgr inż. arch. Bogdan Kulczyński
St-290/82, MKIS 25/AVW/87**
kierownik projektu: **mgr. inż. arch. Wojciech Rzymanek**
zespół: **mgr. inż. arch. Katarzyna Hermelin**

temat rysunku:
LOKALIZACJA

opracował:	mgr. inż. arch. Wojciech Rzymanek	branża:	ARCHITEKTURA
		faza:	KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

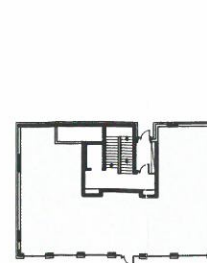
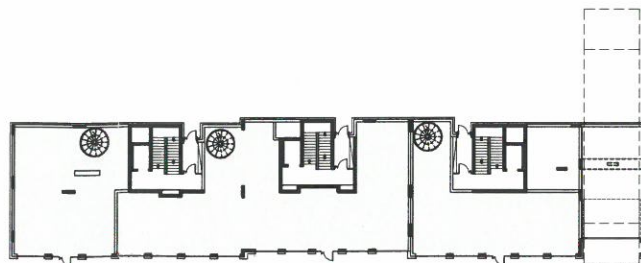
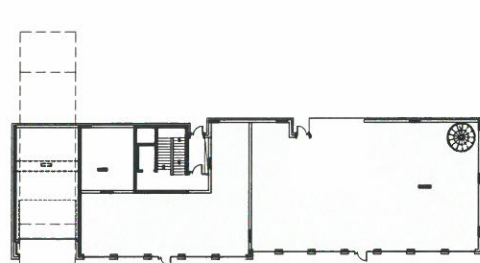
nr projektu:	indeks fazy:	obiekt:	nr rysunku:	rewizja:	data edycji:	arkusz:	skala:
2209	KAU	00		00	11.2023	1/1	



KONDYGNACJA 3,4



KONDYGNACJA 2



KONDYGNACJA 1

LEGENDA:

	usługi		m4a
	m1		m4
	m2a		m5
	m2		
	m3a		
	m3		

ROZPOWSZECZANIE NINIEJSZEGO OPRACOWANIA, JAK TEŻ JEGO FRAGMENTÓW, W TYM KONCEPCJI, WYKONANYCH RYSUNKÓW, A PONADTO UMIESZCZANIE W SYSTEMACH PRZECHOWYWANIA DANYCH – ZA WYJĄTKIEM WŁAŚCIWYCH ORGANÓW ADMINISTRACJI. PRZEKAZYWANIE W JAKIEJKOLWIEK FORMIE, W TYM: ELEKTRONICZNEJ, MECHANICZNEJ, FOTOKOPII, REPRODUKCJI, PRZEDRUKU RAZ DOKONYWANIE ZMIAN BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE I PODLEGA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ Z MOCY ART.116,117,118 USTAWY Z DNIA 4 LUTEGO 1994 R. O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH.

(DZ.U. NR 24, POZ.83 Z 1994 R.)

zadanie:

**ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
NA PARTERZE, GARAŻAMI PODZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

obiekt:

na działkach o nr ew. 340-12/3, 350-12/4 oraz 350-49/1 we Wrocławku

zlecniodawca:

**APARTAMENTY WISŁA Sp. z o.o.
ul.Plac Wolności 3/4 lok. B204, 87-800 Wrocławek**

inwestor:

**APARTAMENTY WISŁA Sp. z o.o.
ul.Plac Wolności 3/4 lok. B204, 87-800 Wrocławek**

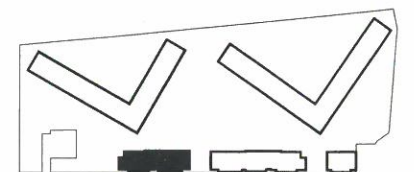
generalny projektant:

**Kulczyński Architekt
Sp. z o.o.**



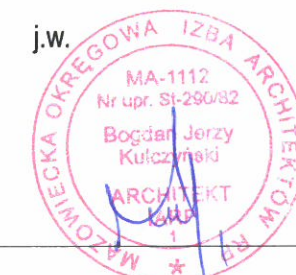
ul. ZGODA 4 lok. 2, 00-018 WARSZAWA
tel. 22 828 22 00, fax 22 827 29 18
e-mail: pracownia@kulczynski.com

schemat:



wykonawca projektu:

j.w.



autorzy:

projektant generalny: **mgr inż. arch. Bogdan Kulczyński
St-290/82, MKiS 25/AWW/87**

kierownik projektu: **mgr. inż. arch. Wojciech Rzymanek**

zespół: **mgr. inż. arch. Katarzyna Hermelin**

temat rysunku:

**BUDYNEK C, D, E
ETAP 1, 2**

opracował:

mgr. inż. arch. Wojciech Rzymanek

branża:

ARCHITEKTURA

faza:

**KONCEPCJA
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**

nr projektu: indeks fazy: obiekt: nr rysunku:

2209 KUA CDE

rewizja: data edycji: arkusz: skala:

00 11.2023 1/1 1:750











