

# KONCEPCJA ARCHITEKTURA

**Temat:** Rewitalizacja zabytkowych kamienic w ciągu ulicy Sowińskiego, placu Św. Katarzyny Aleksandryjskiej wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu.

**Adres:** Działki nr. 321/1; 321/2; 322/1; 322/2; 330 obręb 2  
ul. Sowińskiego nr 5-17  
Dobre Miasto

**Obiekt:** Projekt Zagospodarowania Terenu



**Inwestor:** Urząd Miejski w Dobrym Mieście  
Ul. Warszawska 14  
11-040 Dobre Miasto

**Projektant:** mgr inż. arch. Marian Ceynowa  
upr. bud.: 53/99/OL  
izb. arch.: WM-0051

**Opracowała:** mgr inż. arch. Magda Jakubowska

Za zgodność z oryginałem podpisywał(a):



PRACOWNIA PROJEKTOWA **AKON**

10-672 Olsztyn ul. Elbląska 125

10-622 Olsztyn ul. Koszalińska 10-12

Tel. 0 89-542-91-34; Tel./Fax. 0 89-534-20-12

Tel.: 0 608 588 914/ 0 608 588 924 e-mail: ppakon@fst.pl

# **OPIS DO KONCEPCJI**

## **REWITALIZACJA ZABYTKOWYCH KAMIENIC W CIĄGU ULICY SOWIŃSKIEGO, PLACU ŚW. KATARZYZNY ALEKSANDRYJSKIEJ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU. - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

### **1. OPIS OGÓLNY.**

#### **1.1. Przedmiot przedsięwzięcia inwestycyjnego:**

W zakres opracowania wchodzi działki nr:

**-działki Gminy Olsztyn:**

Obręb 2 działki nr: 321/1, 321/2, 322/1, 322/2, 330.

#### **1.2. Dane ogólne:**

**Inwestor:** Urząd Miejski w Dobrym Mieście, ul. Warszawska 14, 11-040 Dobre Miasto.

**Przedsięwzięcie inwestycyjne:** Rewitalizacja zabytkowych kamienic w ciągu ulicy Sowińskiego, placu Św. Katarzyny Aleksandryjskiej wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu.

**Adres inwestycji:** Dobre Miasto, ul Sowińskiego.

**Powierzchnia terenu objętego opracowaniem  $\approx$  0,6509 ha.**

#### **1.3. Materiały wyjściowe:**

- Zlecenie Inwestora na opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przyległego do kamienic przy ul. Sowińskiego nr 5-17 w Dobrym Mieście
- Uchwała Nr XXXVI/245/04 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 29 grudnia 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic Kościuszki, Grunwaldzkiej, Malczewskiego, Orła Białego, Saperów, Sowińskiego i Legionów.
- Podkład geodezyjny terenu inwestycji.
- Wytyczne programowe i uzgodnienia z inwestorem.
- Wytyczne konserwatorskie.

### **2. OPIS.**

#### **2.1. Opis stanu istniejącego:**

Teren objęty opracowaniem znajduje się w rejonie kamienic przy ul Sowińskiego nr 5-17 oraz Baszty Bocianiej w Dobrym Mieście. Jego granicę od strony wschodniej oraz południowo wschodniej stanowi Rzeka Łyna, od strony południowo-zachodniej oraz zachodniej ograniczony jest ulicą Orła Białego. Granicę północną określa ulica Malczewskiego oraz zabudowa do niej przyległa.

Teren objęty opracowaniem przyległy jest do zabytkowych kamienic nr 5-17 przy ul. Sowińskiego, ustawionych szeregowo oraz murów wypełniających przerwy pomiędzy budynkami nr 11 i 13 oraz pomiędzy budynkiem nr 5 i Basztą Bocianią. Na końcu owego szeregu, na styku z Rzeką Łyną widnieje Baszta Bociania. Baszta połączona z kamienicami pozostałością muru miejskiego.

Pomiędzy ul. Orła Białego a budynkami przy ul. Sowińskiego rozciąga się plac im. Św. Katarzyny Aleksandryjskiej – patronki miasta Dobre Miasto. Obecnie, teren ten wykorzystywany jest, jako park miejski i według Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z kamienicami należy do strefy ochrony konserwatorskiej „B1” oraz strefy ochrony archeologicznej „W”. Północno-wschodnia strona jest niezagospodarowana – wg Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego należy

do strefy ochrony konserwatorskiej „B2” i „B3”. Zachodni brzeg Rzeki Łyny należy do zasięgu korytarza ekologicznego.

Strefa ochrony konserwatorskiej „B1” – strefa pełnej ochrony zachowania wartości zespołu obiektów i układu urbanistyczno – krajobrazowego.

Strefa ochrony konserwatorskiej „B2” i „B3” – strefa ochrony układu urbanistyczno – krajobrazowego oraz zachowanych obiektów z końca XIX i początku XX wieku wpisanych do ewidencji zabytków.

Strefa ochrony archeologicznej „W” – w tej strefie wszelkie prace ziemne związane z realizacją inwestycji należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi; realizacja inwestycji w granicach strefy archeologicznej „W” wymaga uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków szczegółowego zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych.

## **2.2 Istniejące obiekty i elementy aranżacji terenu:**

### **2.2.1 Obiekty kubaturowe:**

- Zabytkowe kamienice mieszkalne przy ul. Sowińskiego nr 5-17;
- Budynki gospodarcze przynależne do kamienic;
- Obronna baszta średniowieczna zwana Basztą Bocianią;
- Szalet publiczny.

### **2.2.2 Istniejąca mała architektura, wyposażenie parkowe**

- Ozdobna fontanna parkowa z okrągłą obudową betonową, w środku z betonowym zdobieniem – w złym stanie technicznym do renowacji lub rozbiórki;
- Fragmenty średniowiecznych murów obronnych miasta;
- Schody parkowe – w większości w złym stanie;
- Lampy parkowe ozdobne z dwoma kloszami;
- Ławki i śmietniki;

### **2.2.3 Istniejący układ komunikacyjny**

- Ul. Sowińskiego – asfalt wylany na bruku (kocie łby);
- Ścieżki parkowe z kostki betonowej typu polbruk – stan dobry;
- Ścieżka wzdłuż rzeki – nawierzchnia naturalna, ubita ziemia;

### **2.2.4 Istniejąca szata roślinna**

W istniejącym parku występuje zieleń komponowana – drzewa i krzewy liściaste, z pielęgnowanymi trawnikami. Istniejąca zieleń to nasadzenia lip wzdłuż ulicy oraz od strony kamienic, jesiony form płaczących usytuowane symetrycznie w stosunku do fontanny. Na terenie zieleńców rosną krzewy cięte, oraz żywopłoty formowane. Na trawnikach występują małe rabaty z roślinami jednorocznymi. Krzewy nie przedstawiają większych wartości, kwalifikują się do usunięcia. Lipy są ogłowione. Ten rodzaj zabiegów obecnie jest niedopuszczalny. W części południowo-wschodniej terenu objętego opracowaniem, występuje roślinność dzika trawiasta.

### **2.2.5 Istniejące parkingi**

Istniejące miejsca postojowe o nawierzchni utwardzonej znajdują się jedynie wzdłuż ul. Orła Białego po stronie parku.

### **3. OPIS PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

#### **3.1 Zakres rewitalizacji**

- Przebudowa chodników;
- Przebudowa i budowa schodów i pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- Przebudowa oświetlenia elektrycznego;
- Reaktywacja oświetlenia gazowego;
- Rozbiórka istniejącej fontanny;
- Budowa fontanny;
- Remont średniowiecznych murów obronnych;
- Budowa nowego muru z bramą na kształt średniowiecznego pomiędzy kamienicami nr 7 i 9;
- Podświetlenia:
  - fontanny
  - Baszty Bocianie
- Wymiana ławek parkowych i koszy na śmieci;
- Propozycja miejsc na drewniane stragany handlowe;
- Przebudowa istniejącego szaletu publicznego z dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych;
- Budowa zaplecza zasilającego i obsługującego fontannę;
- Budowa cieków wodnych odwadniających ul. Sowińskiego.

#### **3.2 Zestawienie powierzchni:**

|   |                              |
|---|------------------------------|
| ▪ <b>teren objęty opracowaniem</b>  | <b>6508,95 m<sup>2</sup></b> |
| ▪ projektowana fontanna (nawierzchnia z płyt granitowych szlifowanych)  | 48,00 m <sup>2</sup>         |
| ▪ obiekty kubaturowe istniejące   | 447,59 m <sup>2</sup>        |
| ▪ zieleń na terenach wypłaszczonych   | 1537,31 m <sup>2</sup>       |
| ▪ zieleń skarpowa   | 340,72 m <sup>2</sup>        |
| ▪ projektowana ul.Sowińskiego oraz alejka parkowa wzdłuż kamienic, na styku z placem Św. Katarzyny Aleksandryjskiej (kamień polny, kocie łby) | 349,90 m <sup>2</sup>        |
| ▪ alejki parkowe – kostka granitowa jasny szary (11x13cm)   | 896,24 m <sup>2</sup>        |
| ▪ place – kostka granitowa ciemny szary/grafit (4x6cm)  | 548,12 m <sup>2</sup>        |
| ▪ place – płyta granitowa płomieniowana (100x100cm)   | 2062,15 m <sup>2</sup>       |
| ▪ średniowieczne mury do renowacji(w rzucie poziomym o różnej wysokości max. do 4,5)  | 61,14 m <sup>2</sup>         |
| ▪ nowy mur, pomiędzy kamienicami nr 7 i 9, z bramą na kształt średniowiecznego (w rzucie poziomym)  | 2,54 m <sup>2</sup>          |
| ▪ projektowane obiekty (przewidziane utwardzenie pod scenę, rozbudowa szaletu publicznego, zaplecze zasilające i obsługujące fontannę)        | 215,24 m <sup>2</sup>        |

#### **3.3 Obiekty i elementy aranżacji terenu:**

##### **3.3.1 Ciągi komunikacyjne**

- **Alejki parkowe** - projektuje się nawierzchnie utwardzone, na podbudowie z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie grubości 15cm i podsypce piaskowo – cementowej grubości 4cm, wyłożone kostką granitową z obrzeżami z ciosanego granitu. Szerokość ścieżek od 2,0 do 3,0m. Kostka granitowa jasny szary (11x13cm).
- **Place parkowe** - projektuje się nawierzchnie utwardzone, na podbudowie z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie grubości 15cm i podsypce piaskowo – cementowej grubości 4cm, wyłożone płytą granitową promieniowaną ułożoną bezspoinowo z obrzeżami z kostki granitowej ciemny szary/grafit (4x6cm). Obrzeża na styku z zielenią z ciosanego granitu.

- **ul.Sowińskiego oraz alejka parkowa wzdłuż kamienic, na styku z placem Św. Katarzyny Aleksandryjskiej** - projektuje się o nawierzchni utwardzonej wzmocnionej, na podbudowie z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie grubości 15cm i podsypce piaskowo – cementowej grubości 4cm wyłożone kamieniem polnym (na kształt kocich łbów). Szerokość ciągów równa jest 2,0m.
- **Schody i pochylnie** – projektuje się remont istniejących schodów terenowych oraz budowa pochylni dla osób niepełnosprawnych – podbudowa z betonu i 4cm podsypki piaskowo – cementowej, wykończone podstopnicami z ciosanego granitu o powierzchni chropowatej, stopnicami z kostek granitowych; pochylnia z kostki granitowej z obrzeżem z ciosanego granitu.
- **UWAGA:**
  - Wszystkie ścieżki, które zostały zaprojektowane o innym przebiegu niż istniejące zostały sprawdzone z istniejącym drzewostanem i poprowadzone w odpowiedniej odległości od istniejących drzew.

### 3.3.2 Niepełnosprawni

Osoby niepełnosprawne mają zapewnione korzystanie z całego parku za wyjątkiem schodów terenowych, które wynikają ze znacznych różnic wysokości terenu na obszarze objętym opracowaniem.

### 3.3.3 Obiekty kubaturowe

- **Rozbudowa istniejącego szaletu publicznego** – rozbudowa ogólnodostępnego szaletu publicznego o powierzchnię ok. 40 m<sup>2</sup>. Obiekt wpuszczony w skarpe, po południowo – zachodniej stronie Baszty Bocianie. Projektuje się przystosowanie toalety dla osób niepełnosprawnych z bezpośrednim wejściem z poziomu terenu od strony rzeki Łyny.
- **Budowa zaplecza zasilającego fontannę** –powierzchnia około 40 m<sup>2</sup>. Zaplecze wtopione w skarpe przy szalecie publicznym. Dostęp do obiektu od strony rzeki Łyny. W obiekcie przewiduje się pomieszczenie z urządzeniami zasilającymi fontannę w wodę oraz pomieszczenie do obsługi multimedialnej fontanny (pompy wodne sterowane komputerowo).

### 3.3.4 Mała architektura

- **Fontanna multimedialna** – fontanna muzyczno – świetlna, horyzontalna z zamkniętym obiegiem wody i pompami sterowanymi komputerowo. Poziom powierzchni fontanny w poziomie terenu. Projektowana fontanna posiada własną maszynownię. Powierzchnia fontanny wykończona płytami granitowymi szlifowanymi. Podświetlenie w kolorach herbu Dobrego Miasta: biały, zielony, czerwony.



- **Ławki okazjonalne** – ławki ustawiane okazjonalnie przed sceną; siedzisko drewniane na profilach ze stali malowanej lub kwasoodpornej np. model KEJA firmy PMO – Park Miasto Osiedle.



- **Ławki parkowe współczesne** – podstawa betonowa, konstrukcja siedziska stalowa, siedzisko z listew z drewna iglastego, np. model Brno 001313 firmy KOMSERWIS Świat Małej Architektury, lub o równoważnych parametrach..



- **Ławki parkowe indywidualne** – ławki z siedziskami drewnianymi zamocowanymi poprzez profile ze stali nierdzewnej na kostkach betonowych z okładziną granitową - wg indywidualnego projektu. Proponowane wypełnienie kostek zielenią.





- **Stojaki na rowery** - konstrukcja betonowo – stalowa, np. model Haga 008303 firmy KOMSERWIS Świat Małej Architektury, lub o równoważnych parametrach.



- **Śmietniki**- np. model Brno 003308 lub 003325 firmy KOMSERWIS Świat Małej Architektury, lub o równoważnych parametrach. Obudowa z betonu zbrojonego piaskowanego, pojemnik stalowy ocynkowany lub konstrukcja do zakładania worka.



- **Straganiki** – typowe drewniane



- **Oświetlenie – latarnie uliczne gazowe**

Projektuje się 5 latarni ulicznych gazowych wzdłuż ul. Sowińskiego o parametrach jak np. firmy P.B. Gazownia Serwis Sp. Z.o.o.



- **Oświetlenie na kształt zabytkowych – latarnie parkowe elektryczne**

Na placu Św. Katarzyny Aleksandryjskiej projektuje się latarnie ogrodowo-parkowe na kształt zabytkowych. Proponuje się pozostawienie istniejących lamp i uzupełnienie ilości sztuk lampami o takich samych parametrach.



- **Oświetlenie współczesne - latarnie parkowe elektryczne**

W północno – wschodniej części terenu objętego opracowaniem projektuje się latarnie ogrodowo-parkowe o parametrach jak np. firmy Lampion.



W-14



W-15



W-16



- **Oświetlenie akcentujące**

Projektuje się oświetlenie Baszty Bocianiejskiej. Oświetlenie kierunkowe może być wbudowane w posadzkę chodnika, nawierzchnię trawnika (np. model Mica I lub Mica S firmy Thorn Lighting) lub reflektor kierunkowy napowierzchniowy (np. model Contrast Mini Pingspot firmy Thorn Lighting).

- **Szyld**

Projektuje się zawieszenie na każdej kamienicy szyldu informacyjnego. Wieszak i obramowanie stalowe, wypełnienie drewniane.



### 3.4 Instalacje sanitarne

#### *Instalacje sanitarne wg odrębnego opracowania.*

Obiekty zasilane w wodę na cele bytowe – gospodarcze poprzez wymianę istniejących przyłączy wodociągowej.

Ścieki sanitarne odprowadzane poprzez istniejące przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Zaprojektowano odwodnienie terenów zielonych i utwardzonych, jako powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do 2 projektowanych wpustów. Woda oczyszczona w osadniku piasku i separatorze odprowadzona będzie do rzeki Łyny.

Projektuje się wymianę instalacji gazowej zasilającej istniejące kamienice przy ul. Sowińskiego. Zaprojektowano zasilanie 5 latarni gazowych z istniejącej sieci gazowej.

### 3.5 Zieleni urządzona (drzewa, krzewy, trawniki) :

#### *Zieleni należy kształtować wg projektu zieleni.*

Inwentaryzacja szaty roślinnej wykonana przez specjalistę do spraw zieleni Andrzeja Saka w marcu 2010r

### 3.6 Ochrona środowiska

W celu ochrony środowiska naturalnego zaplanowano:

- Nawierzchnie szczelne, niepyłące;
- Odwodnienie powierzchniowe;
- Rewaloryzacja terenów zielonych
- Prace pielęgnacyjne – sanitarne porządkujące drzewostan

Opracował:  
mgr inż. arch. Marian Ceynowa