



OPIS TECHNICZNY

1. Temat:

Odnowa centrum wsi Zębowo poprzez wyeksponowanie Placu Św. Jana

2. Zlecający:

Gmina Lwówek, z siedzibą w Urzędzie Miasta i Gminy 64-310 Lwówek, ul. Ratuszowa 2

3. Cel opracowania:

Rozpoznanie możliwości dokonania zmian w wizerunku centrum wsi oraz zachowanie i ochrona dziedzictwa kulturowego wsi Zębowo.

Projekt opracowano na podstawie zebranych informacji na temat: wsi i najbliższego jej otoczenia, historii oraz znajdujących się zabytków architektury, walorów przyrodniczych i kulturowych tego regionu, a także możliwości rozwoju regionu.

4. Podstawa opracowania:

- Umowa z Gminą Lwówek nr 27/07 z dnia 17.12.2007 r., reprezentowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Lwówek Rafała Mroczkiewicza,
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430),
- Wytoczne projektowania ulic wydane przez Generalną Dyрекcję Dróg Publicznych (Warszawa 1992 r.),
- Wytoczne projektowania dróg WPD-2, WPD-3 wydane przez Generalną Dyрекcję Dróg Publicznych (Warszawa 1995 r.),
- „Katalog powtarzalnych elementów drogowych”- cz. I i II - TRAN-PROJEKT Warszawa 1979 i 1982 rok (KPED).
- zaktualizowana na dzień 27.11.2007 r. mapa zasadnicza z uzbrojeniem terenu w skali 1:500 wykonana przez uprawnionego geodetę Zbigniewa Ochłę o upr. nr 17131 i potwierdzona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Tomyślu,
- materiały producentów,
- wizja w terenie i pomiary uzupełniające.



5. Analiza uwarunkowań rozwoju wsi:

5.1. Warunki krajobrazowo-przyrodnicze:

Wieś Zębowo znajduje się w rozległej jednostce fizyczno-geograficznej – Pojezierze Poznańskie. Przez teren gminy przebiega w części północno-zachodniej główny dział wodny stanowiący granicę rozrządową między północnymi i południowymi zlewniami rzeki Warty. Z północy na południe biegnie dział wodny dzielący obszar gminy na zlewnię zachodnią czarnej Wody i wschodnią Mogilnicy Zachodniej. Dział ten stanowi strefę o znaczeniu hydrograficznym, klimatycznym i glebochronnym, w którym konieczne jest zachowanie ciągłości przestrzennej istniejących układów przyrodniczych. Równiny poprzecinane są rynnami powstałymi na skutek działalności lodowca, a współcześnie wykorzystywane przez rzeki Mogilnicę i Czarną Wodę oraz jeziora Linie, Konin i Zgierzynieckie.

Gmina Lwówek znajduje się w projektowanym systemie obszarów chronionych. Przez północno-zachodnią jej część (okolice Zębowa) przechodzi korytarz ekologiczny wododziałowy o znaczeniu lokalnym.

W Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET-PL wyróżniono obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym (5M) Międzyrzecki, który dotyka od północy do granic gminy Lwówek oraz obszar węzłowy o znaczeniu regionalnym Lwówecko-Rakoniewicki (1R) z projektowanym Zgierzynieckim Parkiem Krajobrazowym. Tereny te ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe wpływają na atrakcyjność miejsca.

5.2. Analiza historyczna:

Kształt i charakter dzisiejszej wsi Zębowo jest wynikiem wielowiekowych przemian, jakie zachodziły na tym terenie.

Najstarsze dowody pobytu człowieka na terenie gminy Lwówek pochodzą ze środkowej epoki kamienia (młodszy mezolit, 8000-4000 lat p.n.e.).

Odkrycia archeologiczne prowadzone w latach 1978-79 w okolicach Zębowa ukazały ślady życia z młodszej epoki kamienia (neolitu, 4000-1700 lat p.n.e.), świadczą one o wzroście zaludnienia w tamtym okresie. Odkrycie osad z tego okresu dowodzi osiadłego trybu życia mieszkańców. Wraz z doskonaleniem sztuki wytwarzania narzędzi tryb życia stawał się coraz bardziej osiadły, a ludzie zaczęli zajmować się, prócz łowiectwa i rybołówstwa, także rolnictwem.

We wczesnym średniowieczu na terenie dzisiejszej gminy Lwówek wykształciły się trzy jednostki grodowe: w Brodach, Liniach i Grońsku. Wokół grodów skupione były osady otwarte. Osadnictwo to, należące w okresie wczesnośredniowiecznym do państwa Polan, świadczy o istotnym znaczeniu tych terenów.

Struktura osadnictwa w okolicach dzisiejszego Lwówka uległa kolejnej zmianie wraz z utworzeniem państwa polskiego. Zyskał wówczas na znaczeniu ośrodek brodzki, z kasztelanią i licznymi nowymi osadami w Brodach, Bródkach, Pakosławiu i Posadowie. W tym czasie niezależnie rozwijały się osady w rejonie Grońska. Najstarsze wzmianki spośród wszystkich miejscowości tego terenu dotyczą Brodów i Wytomyśla, wymienionych pod datą 1250 w dokumentach z XVII w.

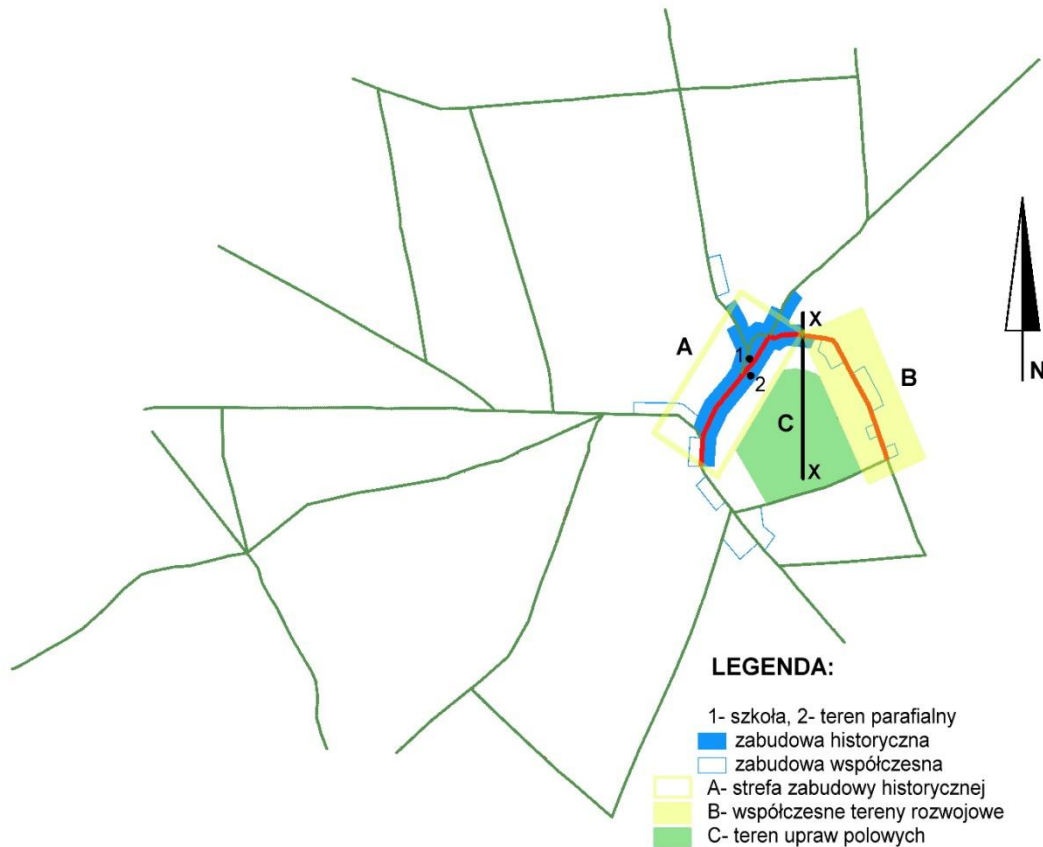


W oryginalnych dokumentach pierwsze informacje mówią o Zębowie (1258 r.) oraz Koninie i Liniach (1260 r.). Wtedy dzisiejsze Zębowo nazywało się Zubowo, Subowo – posiadłość klasztoru Benedyktynów w Lubiniu. W dokumencie lokacyjnym Lwówka z 1419 r. wzmiankowana jest wieś Zembowo, która była własnością szlachecką. W 1480 r. właściciel Jan Turkowski sprzedał wieś Mikołajowi Niegolewskiemu. W XVI w. Zębowo znalazło się w rękach Lwowskich, a do połowy XIX w. należało do Łąckich. Później Zębowo należało do Niemca - Bergera, prawdopodobnie około 1850 roku. Po śmierci Bergera właścicielem Zębowa był hrabia Zaręba. Po licznych zmianach obecna nazwa tej miejscowości ukształtowała się w 1933 roku. W południowej części wsi, przy szosie do Komorowa, położony był zespół dworsko - folwarczny, którego pozostałością jest dwór w niewielkim parku, postawiony w końcu XIX w. dla ówczesnego właściciela, Bergera.

Zębowo posiada dwie kapliczki. Pierwsza - okazała, murowana z cegieł, z figurą Matki Boskiej, z dzwonem z 1910 r., zwieńczona drewnianą figurą św. Jana Nepomucena, zbudowana po I wojnie światowej stoi przed budynkiem szkoły po środku wsi. Druga kapliczka murowana, z początku XX w., z figurą św. Józefa, wznosi się przy drodze do Linii. Tutejsza Parafia rzymsko-katolicka p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa i Niepokalanego Serca Maryi została utworzona w 1956 roku. W 1924 roku wzniesiono kaplicę. W latach 2001-2003 wybudowano nowy kościół parafialny, na miejscu dawnej kaplicy wystawiono obelisk upamiętniający jej istnienie.

5.3. Układ urbanistyczny wsi:

Wieś Zębowo powstała w średniowieczu na terenach leśnych, po uprzednim ich wykarczowaniu. Jest to wieś ulicowa, która w kolejnych okresach zmieniła nieco swój układ przestrzenny (utworzono boczne drogi, ale pierwotny układ jest łatwy do odczytania). W centralnej części wsi znajduje się budynek szkoły (murowany z początku XX w.), a po wschodniej stronie teren parafialny z powstałym niedawno kościołem. Wzdłuż głównej ulicy, w centralnej części wsi usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa (głównie XIX i XX w.). W ostatnim czasie zauważa się rozbudowę wsi w kierunku wschodnim i zachodnim. Nowa zabudowa tworzy ośrodek o kształcie ulicowym, będący odbiciem części historycznej względem osi x-x (północ-południe). Oba ośrodki dzieli teren upraw polowych.



5.4. Układ funkcjonalno-przestrzenny wsi

Struktura przestrzenna wsi nie jest skomplikowana. W centralnej części istniejąca zabudowa mieszkaniowa tworzy zamknięte wnętrza o niskiej zabudowie, nad którym dominuje wieża nowego kościoła z jednej strony (patrz obraz poniżej), z drugiej wieża budynku OSP. Tereny wokół centralnej części wsi (Plac Św. Jana), wzdłuż ulic bocznych charakteryzują się przestrzenią otwartą o zabudowie rozproszonej, zamkniętą w głębi ścianą lasu.



Widok na kapliczkę i kościół z Placu Św. Jana

5.5. Istniejące zagospodarowanie i obsługa ludności

Wieś Zębowo stanowi główny ośrodek wiejski w zachodniej części gminy Lwówek, pełniąc tym samym centrum usługowe dla ludności wiejskiej.

We wsi znajdują się:

- usługi i handel:
 - szkoła podstawowa z punktem bibliotecznym,
 - wiejski ośrodek kultury,
 - wiejskie boisko sportowe,
 - remiza OSP,
 - kościół,
 - cmentarz,
 - tartak,
 - poczta,
 - sklepy spożywcze,
- zabytki architektury:
 - dzwonnica z grotą Matki Bożej Niepokalanej i św. Bernadety z 1910 r.
 - przebudowany zespół oberży (murowany, koniec XIX w.) wraz ze stodołą konstrukcji szachulcowej, również z końca XIX w.
 - budynki mieszkalne i gospodarcze z XIX w., mieszczące się przy przedmiotowym Placu Św. Jana.



5.6. Analiza cech architektury regionalnej i lokalnej

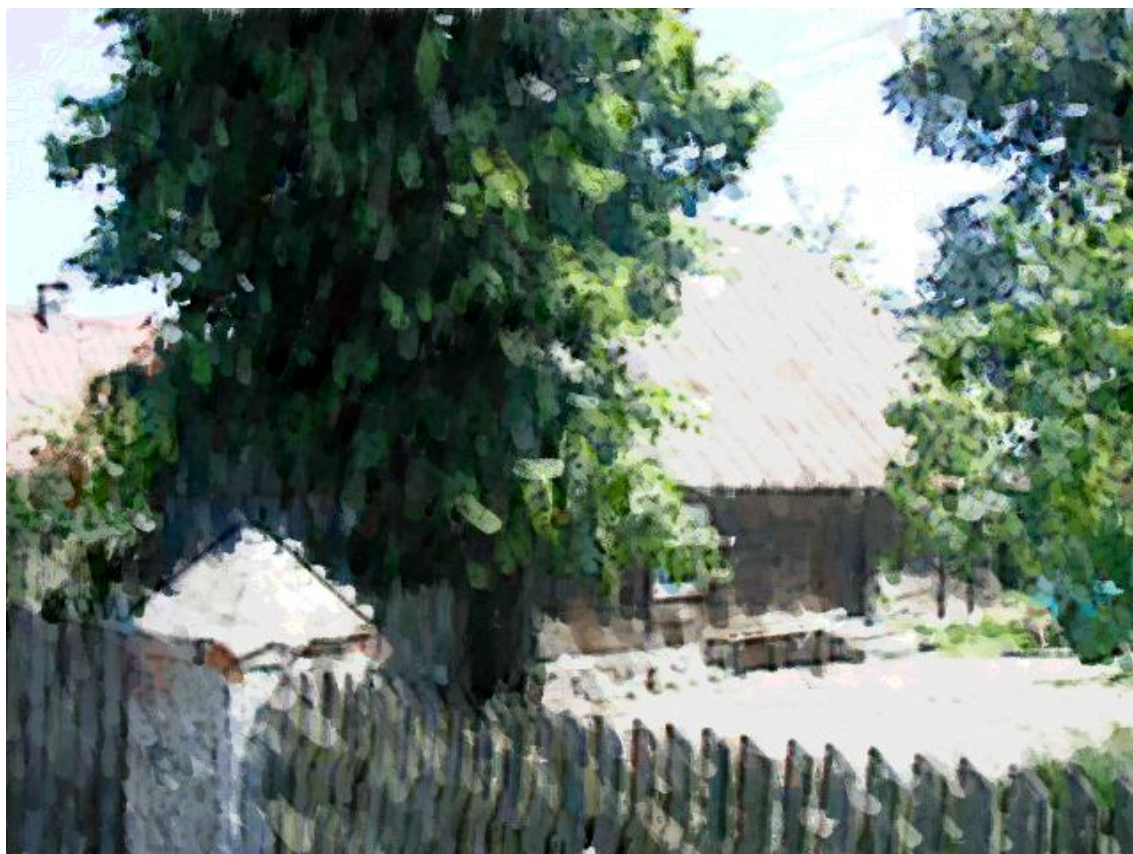
Istniejąca zabudowa wsi jest w większości murowana i pochodzi głównie z początku XX w. Nieliczne budynki pochodzą z XIX w. (murowane i drewniane) i wykazują cechy architektury regionalnej, do których należą:

- kamienna podbudowa (cokół),
- drewniana lub murowana z cegły konstrukcja przyziemia,
- ściany szczytowe poddasza konstrukcji drewnianej,
- budynki o rzucie prostokątnym, z dachem dwupołaciowym,
- połacie dachu nachylone pod kąt 45° ,
- szczytowe usytuowanie budynków względem ulicy.

W istniejącej zabudowie nie stwierdzono występowania cech architektury lokalnej, objawiających się charakterystycznymi detalami zdobniczymi. Wyjątek stanowią przy wejściach od strony frontowej, przed trzema posesjami murowane z cegły słupy.



Budynek mieszkalny konstrukcji drewnianej z połowy XIX w., charakterystyczne słupy ceglane



Budynek mieszkalny konstrukcji drewnianej z połowy XIX w.



Przebudowany zespół oberży z końca XIX w.



Jedyna we wsi zachowana stodoła konstrukcji szachulcowej

6. Analiza możliwości rozwojowych wsi:

6.1. Problemy wsi:

- brak uporządkowanego układu przestrzennego wsi (wieś rozbudowuje się samorzutnie i bezładnie),
- zaniedbane zagospodarowanie wsi:
 - poza główną ulicą o nawierzchni asfaltowej, pozostałe są o nawierzchni gruntowej,
 - przy głównej ulicy brak prawidłowo wykonanych i utrzymanych chodników,
 - w centrum wsi brak miejsc parkingowych,
- brak zieleni i miejsc spacerowo-wypoczynkowych,
- brak zagospodarowania reprezentacyjnego miejsca wsi – Placu Św. Jana,
- brak wiejskiej oczyszczalni ścieków,
- niski poziom życia mieszkańców, na który składają się:
 - zniszczona zabudowa mieszkaniowa (głównie początek XX w. oraz połowa i koniec XIX w.),
 - niski standard dostępnych usług,
 - brak niektórych mediów (sieć kanalizacyjna) oraz niedostateczna jakość innych np. sieci telefonicznej,



- niski poziom działalności kulturalnej (świetlica wiejska, punkt biblioteczny),
- rosnące bezrobocie oraz pogarszająca się sytuacja rolnictwa.

6.2. Atuty wsi:

Możliwości rozwoju wsi związane są głównie z jej korzystnym położeniem (bliskość strategicznej w skali kraju drogi krajowej nr 2), a także z lokalizacją najważniejszych na poziomie Europy wschodniej i kraju dróg przesyłowych gazu, ropy i energii elektrycznej. Wieś położona jest w terenie o wysokich walorach środowiska przyrodniczego.

Wśród czynników dogodnych dla rozwoju wsi należy wymienić:

- bliskie położenie w stosunku do miasta Lwówek (7 km) oraz dogodne warunki komunikacji pomiędzy ośrodkami (droga o nawierzchni asfaltowej, dobra komunikacja autobusowa),
- korzystne warunki przyrodnicze dla rozwoju rolnictwa,
- korzystne warunki dla rozwoju mieszkalnictwa, agroturystyki i rekreacji (sieć rzeczna, kompleksy leśne, prawne formy ochrony przyrody),
- dobrze prosperujący tartak oraz sąsiedztwo terenów leśnych.

7. Koncepcja zagospodarowania przestrzennego centrum wsi:

W celu urbanistycznego uporządkowania terenu projektuje się zagospodarowanie i modernizację Placu Św. Jana jako centralnej i reprezentacyjnej części wsi. Całkowita ochrona budynków świadczących o cechach architektury regionalnej zarówno tych z XIX jak i XX w. ze szczególnym wyeksponowaniem budynków zabytkowych. Remont istniejącej kapliczki oraz wyeksponowanie jej poprzez wykonanie wokół utwardzenia terenu wraz z oświetleniem. Całkowity zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych bez nadzoru architektonicznego i konserwatorskiego. Stworzenie terenu zieleni, będącego miejscem spotkań i odpoczynku mieszkańców oraz spotkań kultowych (np. nabożeństwo Bożego Ciała). Wykonanie nowych chodników wzdłuż głównej ulicy jako połączenia istniejącego już kościoła i kapliczki z krzyżem, umieszczonym po drugiej stronie placu. Rekultywacja zieleni niskiej z wykonaniem trawników oraz uzupełnienie nasadzeń drzew wzdłuż ulicy. Stworzenie zatoki postojowej dla samochodów, celem zachowania bezpieczeństwa w ruchu drogowym podczas nabożeństwa. Ustawienie ławek umożliwiających odpoczynek. Udrożnienie i przebudowa istniejącej kanalizacji deszczowej. Wykonanie bezpiecznej zatoki autobusowej z wiatą w celu poprawy komfortu osób korzystających ze środków komunikacji publicznej.



8. Zalecenia w zagospodarowaniu oraz zakres robót:

- uporządkowanie powierzchni utwardzonych,
- uporządkowanie i zagospodarowanie poboczy drogi (zielen niska i średnia),
- remont istniejącej kapliczki,
- uporządkowanie placu z ustawieniem ławek i wiaty przystankowej,
- udrożnienie i przebudowa kanalizacji deszczowej,
- projektuje się zagospodarowanie placu w ten sposób, aby wyeksponować istniejącą kapliczkę oraz krzyż,
- układ ciągów komunikacyjnych oraz towarzyszącą zielen tak skomponowano, aby pokreślić istniejące obiekty zabytkowe, charakterystyczne dla zabudowy wioski,
- przy obiektach zabytkowych należy umieścić tabliczki z opisem historycznym.

Zaprojektowany układ Placu Św. Jana nie będzie burzył ładu istniejącej zabudowy wsi, a poprzez estetykę wyeksponuje obiekty warte obejrzenia. Umożliwi także mieszkańcom bezpieczne poruszanie się po centralnej części wsi, a także stworzy nową przestrzeń publiczną, zachęcającą do spotkań i wypoczynku.

9. Ogólny opis zaprojektowanych robót:

9.1. Remont kapliczki:

- odbicie uszkodzonych tynków na ścianach płaskich i detalach (obramienia, gzymsy),
- wymiana pokrycia z dachówki karpiówki,
- naprawa detali,
- uzupełnienie tynków na ścianach i detalach,
- gruntowanie podłoża, zgodnie z przyjętym systemem producenta farb,
- odnowienie ram przeszkleń,
- malowanie kapliczki,
- doprowadzenie oświetlenia do kapliczki (osadzone w projektowanej posadzce),
- rozebranie i ponowne założenie ogrodzenia z jego odnowieniem,
- przesunięcie ogrodzenia boiska szkolnego.

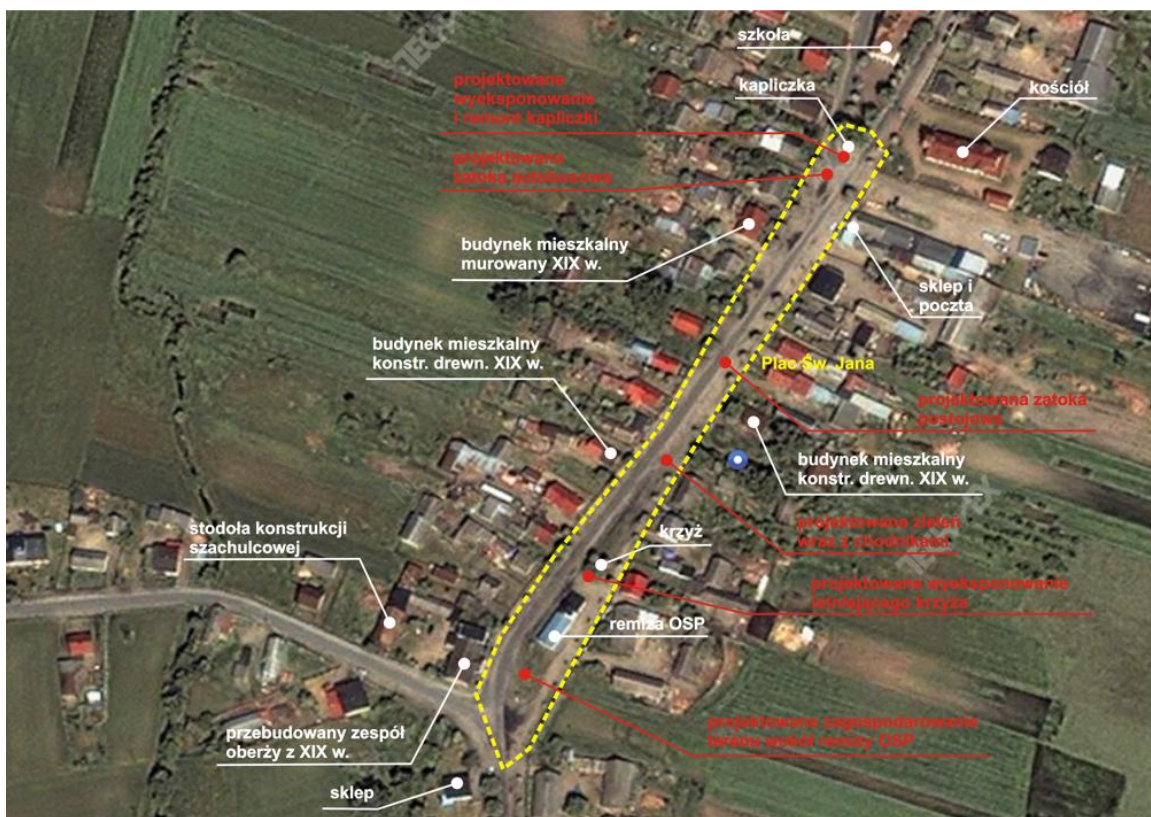


Prace remontowe przy istniejącej kapliczce



9.2. Zagospodarowanie Placu Św. Jana:

- podkreślenie teksturą i kolorem posadzki miejsc lokalizacji kapliczki i krzyża,
- wykonanie ciągów komunikacyjnych wzdłuż Placu Św. Jana, łączących kościół i kapliczkę z krzyżem,
- wykonanie zatoki postojowej wzdłuż głównej drogi,
- wykonanie usystematyzowanych zjazdów na posesje,
- zagospodarowanie terenu zielenią niską i średnią,
- stworzenie miejsc odpoczynku i rekreacji poprzez odpowiednie ukształtowanie ciągów pieszych i montaż ławek parkowych,
- wykonanie bezpiecznej zatoki autobusowej z wiatą,
- remont i przebudowa kanalizacji deszczowej.



Zagospodarowanie Placu Św. Jana



11. Opis techniczny zaprojektowanych robót:

11.1. Remont kapliczki:

- ręczne odbicie uszkodzonych tynków cementowo-wapiennych na ścianach płaskich i detalach (obramienia, gzymsy),
- rozebranie i ułożenie nowego pokrycia kapliczki z dachówki karpiówki ceramicznej w kolorze naturalnym,
- naprawa uszkodzonych detali z tynku cementowo-wapiennego,
- uzupełnienie odbitych tynków cementowo-wapiennych na ścianach i detalach,
- gruntowanie podłoża, zgodnie z systemem Caparol,
- demontaż przeszklenia ram, oczyszczenie ram z farby, uzupełnienie ubytków i wymiana uszkodzonych elementów, ponowne oszklenie ram drewnianych,
- malowanie kapliczki farbami Caparol: ściany Oxidgelb 3S4, detale kolor biały,
- wykonanie nowego oświetlenia kapliczki osadzonego w projektowanej posadzce przed kapliczką,
- rozebranie, oczyszczenie, pomalowanie i ponowne założenie ogrodzenia kapliczki,
- rozebranie, oczyszczenie, pomalowanie i montaż ogrodzenia boiska szkolnego z przesunięciem w kierunku szkoły.

11.2. Zagospodarowanie placu Św. Jana:

- ~~Poszerzenie istniejącej nawierzchni (wraz z korektą skrzyżowania) drogi powiatowej nr 1731P – kategoria ruchu KR2, grupa nośności podłoża G2:~~
 - ~~warstwa ścieralna z betonu asfaltowego 0/8 mm gr. 4 cm,~~
 - ~~warstwa wiążąca z betonu asfaltowego 0/12,8 mm gr. 4 cm,~~
 - ~~podbudowa zasadnicza z tłucznia kamiennego stabilizowanego mechanicznie gr. 20 cm,~~
 - ~~podbudowa pomocnicza z gruntu stabilizowanego cementem o $R_m=2,5$ MPa gr. 15 cm.~~
- ~~Wykonanie nawierzchni zatoki postojowej (z dopuszczeniem postoju pojazdów ciężarowych) – grupa nośności podłoża G2:~~
 - ~~betonowa kostka brukowa (zaciskowa) kolor grafitowy; na zjazdach kolor szary gr. 8 cm,~~
 - ~~podsyпка cementowo-piaskowa 1:4 gr. 3 cm,~~
 - ~~podbudowa z chudego betonu B 7,5 gr. 20 cm,~~
 - ~~ulepszone podłoże z gruntu stabilizowanego cementem o $R_m=1,5$ MPa gr. 10 cm~~



- ~~Wykonanie ścieków ulicznych:~~
 - ~~betonowa kostka brukowa typu HOLLAND gr. 8 cm, kolor szary,~~
 - ~~podsyпка cementowo-piaskowa gr. 3 cm,~~
 - ~~ława betonowa z betonu klasy B15.~~

- ~~Wykonanie obramowania chodnika:~~
 - ~~obrzeże chodnikowe o wym. 6x20x100 cm,~~
 - ~~podsyпка piaskowa gr. 3 cm,~~

- ~~Wykonanie obramowań zjazdów:~~
 - ~~obrzeże betonowe o wym. 8x30x100 cm,~~
 - ~~podsyпка cementowo-piaskowa gr. 5 cm,~~
 - ~~ława betonowa z oporem z betonu klasy B15.~~

- ~~Przebudowa istniejącej kanalizacji deszczowej:~~
 - ~~osadzenie studzienek kanalizacyjnych np. TEGRA 1000,~~
 - ~~osadzenie studzienek ściekowych wg. KPED – karta 02.13,~~
 - ~~wykonanie przykanalików z rur PVC Ø 160 mm,~~
 - ~~wymiana rurociągu Ø 160 mm oraz Ø 200 mm na kanał z rur PVC-u Ø 315 mm.~~

- ~~Wiata przystankowa, elementy małej architektury oraz zieleni:~~
 - ~~zgodnie ze specyfikacją techniczną oraz rys. nr 6.~~

- **Odtworzenie projektu:**
 - podane w projekcie wymiary pozwalają na odtworzenie elementów sytuacyjnych projektowanej odnowy Centrum wsi Zębowo,
 - pod względem wysokościowym należy dowiązać się do krawędzi istniejącej nawierzchni bitumicznej oraz przyległego do niej terenu,
 - przewidziano remont cząstkowy nawierzchni na całej drodze gminnej,
 - podczas wykonywania robót związanych z odnową Centrum wsi Zębowo należy zwrócić szczególną uwagę na przebieg robót ziemnych (korytowanie pod warstwy konstrukcyjne nawierzchni oraz wykop pod elementy kanalizacji deszczowej). Przed ich rozpoczęciem należy dokładnie ustalić miejsce i sposób prowadzenia robót, aby uniknąć kolizji z trasami instalacji i urządzeń podziemnych. Należy więc oznakować dokładnie trasy instalacji i urządzeń podziemnych oraz określić bezpieczną od nich odległość. Podczas robót w bezpośrednim ich sąsiedztwie prace wykonywać ręcznie z zachowaniem szczególnej ostrożności. Przypadkowe odkrycie instalacji lub niezidentyfikowanych przedmiotów powinno być sygnałem do przzerwania robót i ustalenia dalszego postępowania. We wszystkich sytuacjach budzących wątpliwości należy kontaktować się z osobami sprawującymi nadzór techniczny nad prowadzonymi robotami, zwłaszcza w przypadku natrafienia na przedmioty o nieznanym przeznaczeniu i pochodzeniu lub trudne do zidentyfikowania.



- oznakowanie i zabezpieczenie robót związanych z odnową Centrum wsi Zębowo wykonać zgodnie z projektem organizacji ruchu opracowanym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzeniem (Dz. U. z 2003 r. Nr 177, poz. 1729).

12. Spodziewane efekty:

- utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym centralnego terenu wsi,
- umożliwienie miejsca spotkań mieszkańców w celu odpoczynku i rekreacji,
- przedstawienie i utrzymanie w należyтым stanie obiektów zabytkowych znajdujących się na terenie wsi,
- zainteresowanie społeczeństwa historią i kulturą wsi,
- centralny plac stanowić będzie dominantę wpisaną w istniejącą zabudowę.

13. Wnioski i zalecenia:

Zagospodarowanie centrum wsi oprócz walorów estetycznych powinno wyjść na przeciw nowym wyzwaniom i oczekiwaniom mieszkańców oraz wywołać chęć dążenia do porządkowania i poprawiania wizerunku swoich zagród i otoczenia. Powstanie schludnych miejsc zachęci mieszkańców do odpoczynku, spotkań kultowych i towarzyskich. Należy pamiętać, że otaczająca nas przestrzeń jest obiektem publicznym, a troska o ład przestrzenny jest obowiązkiem i wspólnym zadaniem. Zmodernizowane chodniki, wybudowane zatoki autobusowe i parkingowe poprawią komfort i bezpieczeństwo mieszkańców wsi, a zieleń wpłynie pozytywnie na wizerunek estetyczny wsi.