

PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU MIESZKALNEGO:

Powierzchnia zabudowy	-	230,80 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita	-	633,40 m <sup>2</sup>
Liczba kondygnacji nadziemnych	-	2 + poddasze użyt.
Wysokość	-	11,90 m

PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU GOSPODARCZEGO:

Powierzchnia zabudowy	-	103,10 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita	-	103,10 m <sup>2</sup>
Liczba kondygnacji nadziemnych	-	1
Wysokość	-	3,60 m

## SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

### I. DANE OGÓLNE

1. Część opisowa.
  - 1.1. Przedmiot opracowania s.2
  - 1.2. Zakres i podstawa opracowania s.2
  - 1.3. Warunki realizacji s.3

### II. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

1. Część opisowa.
  - 1.1. Stan istniejący s.4
  - 1.2. Projektowane zagospodarowanie s.4
  - 1.3. Dostosowanie obiektu do wymogów planu miejscowego. s.5
  - 1.4. Przyłącza-bez zmian s.5
2. Część rysunkowa - zagospodarowanie w skali 1:500 rys. nr Z1

Oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami s.7  
Kserokopie uprawnień oraz zaświadczenie o wpisie do właściwej izby samorządu zawodowego. s.8

Załączniki.

- Mapa do celów projektowych 1:500 s.12
- Uzgodnienie z Powiatowym Zarządem Dróg s.13
- Opinia ornitologiczna i chiropterologiczna s.15
- Oświadczenie projektanta dot. sieci ciepłowniczej s.18

# **I. DANE OGÓLNE**

## **1. CZĘŚĆ OPISOWA**

### **1.1 Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest przebudowa i remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz remont budynku gospodarczego położonych w Pszczynie przy ul. Katowickiej 8 na działce nr 1358/41.

### **1.2 Zakres i podstawa opracowania**

Opracowanie obejmuje:

- inwentaryzację budynków dla celów projektowych;
- projektu zagospodarowania działki;
- projekt architektoniczno-budowlany;
- projekt techniczny.

Podstawę opracowania stanowi:

- plan miejscowy;
- mapa do celów projektowych 1:500;
- uzgodnienie z PZD Pszczyna;
- uzgodnienia autora z Inwestorem;
- istniejąca dokumentacja budynku, m.in. dokumentacja podziałowa z 1998r.;
- obowiązujące przepisy prawa budowlanego.

### **1.3 Warunki realizacji**

Roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy. Wszystkie roboty budowlane powinny być prowadzone zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Należy stosować wyroby budowlane dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie. W trakcie wykonywania prac należy przestrzegać przepisów BHP, a wykonawstwo robót budowlano-montażowych należy potwierdzać wpisami do dziennika budowy przez osobę do tego wyznaczoną.

## II. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

### 1. CZĘŚĆ OPISOWA

#### 1.1 Stan istniejący.

**Lokalizacja inwestycji.** Teren opracowania obejmujący działkę nr 1358/41 znajduje się w Pszczynie przy ul. Katowickiej 8 i stanowi własność Inwestora.

**Dostępność.** Teren zamierzenia inwestycyjnego posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Katowickiej) przez istniejący zjazd.

**Uzbrojenie terenu.** Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia przebudowy i remontu budynku mieszkalnego i remontu budynku gospodarczego. Przyłącza kanalizacji, wody, energetyczne i gazowe na działce Inwestora bez zmian.

**Istniejące zagospodarowanie.** Działka jest ogrodzona ogrodzeniem trwałym z siatki stalowej na słupkach stalowych zabetonowanych w gruncie. Na działce znajduje się:

- od frontu (pierzeja ul. Katowickiej) budynek mieszkalny wielorodzinny o dwóch kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, z poddaszem użytkowym (5 lokali mieszkalnych) i częścią gospodarczą (komórka lokatorska), którego przebudowa i remont jest przedmiotem opracowania;
- od frontu (pierzeja ul. Katowickiej) i w północnej części działki główny, jednokondygnacyjny budynek gospodarczy (3 komórki lokatorskie i garaż), którego remont jest przedmiotem opracowania;
- w głębi działki od strony wschodniej inny wolnostojący, parterowy budynek gospodarczy, nie objęty opracowaniem.

Budynki będące przedmiotem opracowania przekryte dachami wielospadowymi. Działka z zielenią niską urządzoną, teren płaski.

**Układ komunikacyjny.** Dojście do budynku oraz dojazd znajdują się od zachodniej. Istniejący wjazd i wejście na działkę z drogi publicznej ul. Katowickiej. Istniejąca nawierzchnia utwardzona na działce.

**Wpis do rejestru zabytków lub ochrona na podstawie ustaleń planu miejscowego.**

Działka jest objęta ochroną konserwatorską, leży w obszarze częściowej ochrony konserwatorskiej „B”. Teren zamierzenia inwestycyjnego znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem G.4MW, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem m.in. zabudowy gospodarczej. Budynek mieszkalny wielorodzinny wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków.

**Wpływ eksploatacji górniczej.** Na terenie w/w działki szkody górnicze nie występują - działka poza wpływami dokonanej i projektowanej eksploatacji górniczej. Działka znajduje się w zasięgu występowania złoża węgla kamiennego "Kobiór - Pszczyna".

**Zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.** Na przedmiotowym terenie nie występują, a sama inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska.

**Geotechniczne warunki posadowienia budowli.** W obszarze tym występują proste warunki gruntowe i nie wymagają specjalistycznych badań. Obiekty zaliczono do pierwszej kategorii geotechnicznej posadowienia budowli. Warunki gruntowe bez zmian – korzystne dla realizacji przebudowy polegającej na wstawieniu okien dachowych i remontów.

## 1.2 Projektowane zagospodarowanie

**Projektowane obiekty.** Nie projektuje się nowych obiektów na działce. Inwestycja obejmuje przebudowę (ze względu na wykonanie nowych okien dachowych w istniejącej połaci dachowej, wykonanie daszku nad wejściem) i remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz remont budynku gospodarczego.. Remonty obejmują remont elewacji oraz wymianę pokrycia dachowego, wykonanie izolacji poziomej i pionowej budynków, osuszenie murów wraz z wszelkimi pracami towarzyszącymi. Parametry techniczno-użytkowe budynków pozostają bez zmian. Projektuje się także wymianę ogrodzenia na działce oraz odprowadzenie wody z połaci dachowych do kanalizacji deszczowej na działce Inwestora.

**Usytuowanie.** Usytuowanie budynków nie ulega zmianie. Budynki będące przedmiotem opracowania stoją w granicy z działką drogową – ul. Katowicką dz. nr 829/41 od strony wschodniej, a budynek gospodarczy dodatkowo w granicy z działką nr 1196/41 (zieleń parkowa) od strony północnej.

**Układ komunikacyjny.** Wejście do budynku mieszkalnego od strony podwórza tj. strony wschodniej bez zmian. Wejście do budynku gospodarczego od strony południowej także bez zmian. Wjazd i wejście na działkę bezpośrednio z ulicy Katowickiej przez istniejący zjazd również bez zmian. Projektuje się wymianę nawierzchni utwardzonej na nową oraz fragment nowej nawierzchni utwardzonej ze względu na konieczność przesunięcia istniejących 3-ech miejsc postojowych od okien budynku o 2 m. Miejsca postojowe na utwardzonym placu i w garażu w budynku gospodarczym dostosowane do obowiązujących przepisów w zakresie odległości od okien (7m). Nawierzchnia chodnika wzdłuż budynków zostanie odtworzona na całej jego szerokości i długości wykonywanych wykopów w celu osuszenia i zaizolowania budynków, zgodnie z uzgodnieniem z Powiatowym Zarządem Dróg.

**Ukształtowanie terenu i zieleni.** Ukształtowanie terenu nie ulega zmianie. Część rekreacyjno-ogrodowa pozostaje od strony wschodniej.

**Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.** Urządzenia budowlane w postaci przyłączy takie jak dojazd oraz nawierzchnia utwardzona na działce bez zmian (nawierzchnia utwardzona jedynie do wymiany na nową). Projektuje się wymianę ogrodzenia działki bez zmiany jego lokalizacji tj. nie bliżej drogi niż linia istniejącego ogrodzenia od strony ul. Katowickiej, zgodnie z uzgodnieniem z Powiatowym Zarządem Dróg.

**Odprowadzenie wód opadowych.** Wody opadowe z dachu będą odprowadzone do kanalizacji deszczowej na działce inwestora przy pomocy zewnętrznych systemów

odwodnienia (rynny i rury spustowe). Odprowadzenie wód opadowych nie będzie powodowało zalewania działek sąsiednich.

### **Wpływ na środowisko.**

Przyjęte w projekcie architektoniczno – budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne eliminują negatywny wpływ obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze i jego wykorzystanie, zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

- Nie przewiduje się powstawania odpadów, śmieci gromadzone będą jak dotychczas w śmietniku – wywożone przez odpowiedni zakład oczyszczania; brak odpadów poprodukcyjnych lub przemysłowych
- ścieki z budynku mieszkalnego będą nadal odprowadzane do kanalizacji sanitarnej;
- zasilanie budynku mieszkalnego w wodę odbywać się będzie nadal z wodociągu gminnego;
- zaopatrzenie budynku w energię do ogrzewania i c.w.u. –bez zmian.
- brak emisji zanieczyszczeń gazowych, emisji hałasu, promieniowania, pola magnetycznego oraz wibracji i innych zakłóceń wymagających dodatkowych zabezpieczeń.
- wpływ na istniejący drzewostan – brak negatywnego wpływu, teren biologicznie czynny wokół budynku bez zmian.
- nie projektuje się wykonywania dołów chłonnych, nie projektuje się również rolniczego wykorzystania ścieków
- inwestycja nie zmienia stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł- ze szkodą dla gruntów sąsiednich
- projektowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich poprzez nie pozbawienie dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie przewiduje się zagrożenia zarówno dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego.

**Obszar oddziaływania obiektu.** Obszar oddziaływania obiektów pozostaje bez zmian i mieści się na działce Inwestora tj. 1358/41 oraz działkach, z którymi graniczą budynki tj. drogą publiczną ul. Katowicką dz. nr 829/41 i dz. nr 1196/41 zgodnie z obowiązującymi z obowiązującymi zapisami:

- Prawa Budowlanego - ustawa z dn. 7.07.1994r. (Dz.U. 2023 poz. 682)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. 2022 poz. 1125) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki:

Powierzchnia zabudowy istn. budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą, podlegającego przebudowie i remoncie (bez zmian)	-	230,80 m <sup>2</sup>
Pow. zabudowy istn. remontowanego budynku gospodarczego (bez zmian)	-	103,10 m <sup>2</sup>
Pow. zabudowy istn. budynku gospodarczego (bez zmian)	-	11,80 m <sup>2</sup>
Powierzchnia komunikacji – istn. nawierzchnia utwardzona przeznaczona do wymiany (bez zmian)	-	264,50 m <sup>2</sup>
Powierzchnia komunikacji – proj. nawierzchnia utwardzona	-	15,00 m <sup>2</sup>
Pozostała powierzchnia biol. czynna - zieleń urządzonej (bez zmian)	-	780,80 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Łączna powierzchnia = powierzchnia działki objętej oprac.	-	1 406,00 m <sup>2</sup>

### 1.3 Dostosowanie inwestycji do zapisów planu miejscowego

Plan miejscowy określa teren inwestycji jako teren G.4MW, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem m.in. zabudowy gospodarczej.

Działka znajduje się w obrębie obszaru pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”. Inwestycja zachowuje i utrzymuje istniejący układ ulic i placów, istniejące szpalery drzew i kompozycje terenów zieleni urządzonej oraz nie zmienia istniejącej linii zabudowy- plan miejscowy dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy. Dla strefy obserwacji archeologicznej nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Inwestycja nie narusza i spełnia wymogi wynikające z w/w ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu w odniesieniu do planu miejscowego.

Obiekty dobrze wpisują się w otoczenie, gdzie występują wolnostojące wielorodzinne budynki mieszkalne oraz jednokondygnacyjne budynki gospodarcze jako uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej. Kształt i formy budynków zachowują ciągłość historyczną na tym terenie. Budynki zachowują pierwotne gabaryty, parametry techniczno-użytkowe, wysokość oraz nie zmieniają istniejącego obrysu na działce. Charakterystyczne parametry techniczne budynku takie jak długość, szerokość, wysokość, kubatura oraz powierzchnia komórek lokatorskich i mieszkań, powierzchnia całkowita i zabudowy pozostają bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

Znaczącemu polepszeniu uległa estetyka obiektów - projektuje się solidniejsze materiały wykończeniowe w stosunku do pierwotnych w złym stanie technicznym, co będzie miało istotny wpływ na ich trwałość, nie zmieniając historycznego wyglądu budynków. Wykończenie budynku gospodarczego w postaci tynku o niskiej intensywności nasycenia barw w odcieniu jasnej szarości jest dopasowane do wykończenia elewacji budynku głównego wielorodzinnego, do którego obiekt przynależy, a który będzie wykończony tynkiem w tym samym kolorze. Stonowany, grafitowy kolor dachów po wymianie pokrycia odpowiada obecnie zastosowanej kolorystyce, tyle że z materiałów pokryciowych gorszej jakości.

Na działce zgodnie z wymogami planu są zapewnione miejsca parkingowe w ilości 5 sztuk, po 1-nym na każde mieszkanie (4 na placu utwardzonym, w tym 1-no dla osoby niepełnosprawnej oraz 1-no w garażu).

Powierzchnia biologiczno-czynna stanowi 56,5%.

Odływ wszystkich wód opadowych projektuje się do kanalizacji deszczowej na działce Inwestora.

### 1.4 Przyłącza

Istniejące na działce przyłącza prądu, wody, kanalizacji sanitarnej, gazu pozostają bez zmian. Projektuje się przyłączenie nowych rur spustowych, które zastąpią te, które dotychczas odprowadzały wodę deszczową na chodnik lub inną nawierzchnię, do kanalizacji deszczowej na działce Inwestora.

Nowe odcinki kanalizacji deszczowej zostaną wykonane z rur PVC Dz160 SN8, ułożonych ze spadkiem min 2%. Włączenie do istniejącej kanalizacji deszczowej nastąpi w miejscu istniejących studni kanalizacyjnych poprzez wykonanie otworu w ścianie studni i uszczelnieniu go uszczelką „In situ” bądź przez włączenie bezpośrednio do kinety studni. Na trasie kanalizacji deszczowej w miejscu zmiany kierunku należy zbudować studzienkę rewizyjną o średnicy min 315 [mm].

Projektowana przebudowa i remont budynku mieszkalnego oraz remont budynku gospodarczego nie wpłyną na potrzebę zwiększenia zapotrzebowania w poszczególne media.