

SPIS TREŚCI:

<b>1. INFORMACJE OGÓLNE.....</b>	<b>2</b>
1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA- ZAKRES INWESTYCJI.....	2
1.2. ZAMAWIAJĄCY .....	2
1.3. LOKALIZACJA.....	2
<b>2. STAN ISTNIEJĄCY .....</b>	<b>2</b>
2.1. UKŁAD FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY DZIAŁKI.....	2
2.2. UKŁAD KOMUNIKACYJNY .....	2
2.3. SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ .....	2
2.4. UZBROJENIE TERENU.....	2
2.5. GROMADZENIE I WYWÓZ ODPADÓW .....	2
2.6. ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH .....	2
2.7. UKSZTAŁTOWANIE TERENU. ....	2
<b>3. BILANS TERENU .....</b>	<b>3</b>
<b>4. INFORMACJE I DANE .....</b>	<b>3</b>
4.1. ZAPISY MPZP I SPOSÓB ICH SPEŁNIENIA.....	3
4.2. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY DZIAŁKI – OCHRONA KONSERWATORSKA.....	3
4.3. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY DZIAŁKI – OCHRONA ŚRODOWISKA, NATURA 2000.....	4
4.4. WARUNKI GEOLOGICZNO-GÓRNICZE .....	4
4.6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE INTERESÓW OSÓB TRZECICH.....	4
4.7. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO I ŻYCIE LUDZKIE .....	4
<b>5. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI TECHNICZNO BUDOWLANYM I W ZAKRESIE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ .....</b>	<b>5</b>
<b>6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI.....</b>	<b>5</b>
<b>7. SPIS RYSUNKÓW .....</b>	<b>5</b>
<b>8. UPRAWNIENIA, IZBY, OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW .....</b>	<b>5</b>

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

---

### 1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA- ZAKRES INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest projekt przebudowy mieszkania przy ul. Opolskiej 26B/3 na działce ewidencyjnej nr. 269/3 ark. 5 na potrzeby mieszkania chronionego wraz z jego kapitalnym remontem w tym przebudową instalacji wewnętrznych: gazową, wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania w Tarnowskich Górach przy ul. Pastuszki na działce nr. 1443/229.

Niniejsze opracowanie jest częścią Projektu budowlanego zawierającego następujące opracowania:

- Projekt zagospodarowania terenu,
- Projekt architektoniczno-budowlany,
- Opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty,
- Projekt techniczny,

Zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późniejszymi zmianami Projekt techniczny stanowi osobny tom zgodny z Projektem zagospodarowania terenu oraz Projektem architektoniczno-budowlanym.

### 1.2. ZAMAWIAJĄCY

Powiat Tarnogórski  
Ul. Karłuszowiec 5  
42-600 Tarnowskie Góry

### 1.3. LOKALIZACJA

Województwo: Śląskie, powiat: Tarnogórski, numer działki: 269/3 ark. 5, jednostka ewidencyjna: 241304\_1 Tarnowskie Góry, obręb: 0004 Tarnowskie Góry.

## 2. STAN ISTNIEJĄCY

---

### 2.1. UKŁAD FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY DZIAŁKI

Budynek w którym znajduje się mieszkanie objęte opracowaniem jest to wolnostojący obiekt wielofunkcyjny z wiodącą funkcją szkoły średniej technicznej i ogólnokształcącej oraz z funkcją mieszkalną wielorodzinną w poszczególnych skrzydłach budynku. Działka jest nieregularna, częściowo utwardzona.

### 2.2. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Główny wjazd na działkę zlokalizowany jest przy ul. Opolskiej. Od str. Ul. Józefa Cebuli znajduje się wjazd na działkę na parking utwardzony dla mieszkańców i użytkowników budynku.

### 2.3. SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

Dostęp do drogi publicznej jest zapewniony do ul. Opolskiej i ul. Cebuli istniejącymi zjazdami.

### 2.4. UZBROJENIE TERENU

Do budynku są doprowadzone sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, miejska sieć ciepłownicza, elektryczna, gazowa, teletechniczna.

### 2.5. GROMADZENIE I WYWÓZ ODPADÓW

Miejsce gromadzenia odpadów jest wydzielone na działce, z nawierzchnią utwardzoną. Odpady gromadzone są w pojemnikach segregowanych, wywożonych przez firmę/institucję zewnętrzną.

### 2.6. ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów odbywa się do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej z pomocą rynien i instalacji zewnętrznej.

### 2.7. UKSZTAŁTOWANIE TERENU.

Działka jest płaska, oprócz zabudowań znajdują się na niej utwardzenia, nasadzenia, drzewa, krzewy, trawniki.

### 3. BILANS TERENU

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
Powierzchnia działki	<b>20195m<sup>2</sup> (100%)</b>
Powierzchnia zabudowy	<b>2502 m<sup>2</sup> (13%)</b>

### 4. INFORMACJE I DANE

#### 4.1. ZAPISY MPZP I SPOSÓB ICH SPEŁNIENIA

Działka znajduje się objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zgodnie z uchwałą Uchwała XXVI/314/2012 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnic: Śródmieście- Centrum, Lasowice, Osada Jana w Tarnowskich Górach.

Działka oznaczona jest w MPZP jako **18S-UP,UKI** - tereny zabudowy usługowej obejmującej usługi publiczne i komercyjne.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

a) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe,  
**Istniejąca funkcja jest zgodna z MPZP.**

#### 4.2. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY DZIAŁKI – OCHRONA KONSERWATORSKA

Budynek, w którym znajduje się mieszkanie objęte opracowaniem znajduje się w strefie „B1” ochrony konserwatorskiej, oraz jest wpisany na listę obiektów architektury świeckiej i sakralnej o szczególnych wartościach kulturowych leżących w strefie „B1” ochrony konserwatorskiej.

*Rozdział 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.*

*§84. 1. Ustala się strefę „B1” ochrony konserwatorskiej oznaczoną graficznie na rysunku planu i stanowiącą otulinę układu urbanistycznego, w granicach której obowiązuje:*

*1) zakaz lokalizacji reklam (...)*

**Nie projektuje się reklam ani szyldów**

*7) w granicach strefy obowiązują ustalenia zawarte w §82 ust.1 pkt od 11 do 15,*

*8) obowiązuje nakaz zachowania istniejącej formy obiektów architektury świeckiej o szczególnych wartościach kulturowych wymienionych w tabeli nr 4 leżących w granicach strefy „B1” ochrony konserwatorskiej, oznaczonych graficznie na rysunku planu i objętych ochroną na podstawie niniejszego planu z zastrzeżeniem ustaleń pkt 9 i 10 wraz z zachowaniem oryginalnego wystroju elewacji w zakresie: materiałów wykończenia elewacji, sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów stolarki okiennej, podziałów architektonicznych (rozmieszczenie cokołów, pilastrów, gzymsów, kolumn), detalu architektonicznego, kształtów i kątów nachylenia głównych połaci dachowych, rodzaju pokrycia dachów. Dopuszcza się zmianę pokrycia dachowego z użyciem materiału o wyglądzie i kolorze zgodnym z materiałem oryginalnym,*

*9) dla budynków leżących w zwartej pierzei nakaz zachowania wystroju elewacji dotyczy elewacji frontowych, dopuszcza się rozbudowę obiektów z możliwością zmiany elewacji tylnej oraz nadbudowę z zastrzeżeniem pkt 10,*

*10) dopuszcza się nadbudowę obiektów wymienionych w tabeli nr 4 związaną z adaptacją pomieszczeń najwyższej położonej istniejącej kondygnacji na pomieszczenia umożliwiające realizację funkcji określonej zapisami niniejszego planu i przeznaczone na pobyt ludzi z zastosowaniem istniejącej geometrii głównych połaci dachowych, z uwzględnieniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla obiektów leżących w granicach poszczególnych terenów określonych w rozdz.2.*

**W ramach zamierzenia nie projektuje się zmian w elewacji, przebudowy, ścian zewnętrznych, dachu. Warunki spełniono.**

*§82 ust.1 pkt od 11 do 15,*

*11) zakaz stosowania panelowych materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych np.: „siding” na*

elewacjach budynków oraz innych materiałów nie nawiązujących do pierwotnego wykończenia elewacji,  
12) obowiązuje zakaz stosowania betonowych prefabrykowanych ogrodzeń bądź ogrodzeń z blachy,  
13) nakaz zachowania układu zieleni komponowanej z zespołami zabytkowymi, utrzymanie istniejących szpalerów drzew z dopuszczeniem ich wymiany w miejscu koniecznego ich usunięcia,  
14) nakaz utrzymania istniejących nawierzchni z kostek brukowych jezdni ulic,  
15) w wypadkach uzasadnionych złym stanem technicznym obiektów dopuszcza się rozbiórkę częściową lub całkowitą obiektów,

**Nie projektuje się powyższych, warunki spełniono.**

#### **4.3. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY DZIAŁKI – OCHRONA ŚRODOWISKA, NATURA 2000**

Działka leży na obszarze objętym ochroną Natura 2000.

Rozdział 3. § 79. Ust. 4. Ustalenia dotyczące form ochrony przyrody oznaczonych graficznie na rysunku planu ustanowionych w trybie przepisów odrębnych - ustawa o ochronie przyrody ( tekst jednolity Dz.U z 2009r. Nr 151, poz.1220 z późn.zm.)

1) Dla obszaru ochrony siedlisk sieci „Natura 2000 PLH Podziemia Tarnogórsko – Bytomskie” obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a w szczególności:

- a) zakaz zasypywania otworów wentylacyjnych (wlotowych),
- b) zakaz składowania odpadów przemysłowych

**Nie projektuje się powyższych. Warunki spełniono.**

#### **4.4. WARUNKI GEOLOGICZNO-GÓRNICZE**

Działka nie leży na terenie górniczym. Działka leży na terenie historycznej eksploatacji górniczej. Działka leży w rejonie występowania pozostałych podziemnych wyrobisk eksploatacyjnych zabytkowej kopalni rud srebrnonośnych. Działka leży na Obszarze I, związanym z występowaniem rud żelaza brunatnego oraz rud galeny.

Rozdział 4. § 80. Ust 3 pkt 1) na obszarach oznaczonych nr I ze względu na prowadzoną historyczną eksploatację oraz występowanie licznych szybów eksploatacyjnych, wentylacyjnych i badawczych związanych z występowaniem rud galeny oraz żelaza brunatnego, realizacja obiektów budowlanych wymaga uwzględnienia aktualnych uwarunkowań geologiczno-górnich,

**W ramach inwestycji nie realizuje się nowych obiektów, nie projektuje się rozbudowy, nadbudowy ani prac terenowych, a roboty wewnątrz lokalu nie wpłyną na układ konstrukcyjny budynku.**

#### **4.5. WARUNKI GEOTECHNICZNE**

Nie dotyczy.

#### **4.6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE INTERESÓW OSÓB TRZECICH**

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie naruszy uzasadnionych i prawem chronionych interesów osób trzecich i nie spowoduje uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących przede wszystkim:

- zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,
- ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności,
- ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, promieniowania,
- ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby,
- ochrony przed pozbawieniem dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

#### **4.7. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO I ŻYCIE LUDZKIE**

Inwestycja dzięki zastosowaniu nowoczesnych systemów grzewczych, oraz odprowadzeniu ścieków do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej, nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko pod względem ilości składu zanieczyszczeń, zasięgu ich wpływu na otoczenie oraz zmiany stosunków wodnych. Nie będzie miała wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i

podziemne. Nie będzie wytwarzać wibracji, a także promieniowania, a w szczególności jonizującego pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.

Przy przebudowie lokalu objętego wnioskiem należy używać materiałów z aktualnym certyfikatem budowlanym (atest), nie mających wpływu na środowisko i życie ludzkie. Dzięki temu inwestycja spełnia wszystkie warunki art. 5 ust.1 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późniejszymi zmianami) dotyczące spełnienia wymagań podstawowych:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- ochrony przed hałasem i drganiami,
- oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.

Warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektów w szczególności w zakresie:

- zapotrzebowania w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
- usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów.

Inwestycja nie stwarza również zagrożenia zanieczyszczeniami gazowymi, w tym zapachów pyłowych i płynnych. Inwestycja nie będzie negatywnie wpływać na zasoby leśne.

#### 5. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI TECHNICZNO BUDOWLANYM I W ZAKRESIE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

W ramach zamierzenia nie zmienia się warunków pożarowych lokalu, budynku i zagospodarowania. Przebudowa nie zmienia obecnych warunków ewakuacji oraz bezpieczeństwa pożarowego. Funkcja lokalu mieszkalnego nie zostaje zmieniona.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, lokal mieszkalny objęty opracowaniem znajduje się w budynku należącym do kategorii ZLIV.

#### 6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Inwestycja obejmuje swoim obszarem lokal mieszkalny przy ul. Opolskiej 26B/3 bez wpływu na lokale sąsiednie i działki sąsiednie.

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 09.11.2010 projektowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się na przedmiotowym terenie inwestycji.

**Opracowała:**  
**mgr inż. arch. Małgorzata Wasielewska**  
**spec. architektoniczna**  
**nr ewiden. uprawn. 63/SLOKK/2018/II**

#### 7. SPIS RYSUNKÓW

lp.	TEMAT	SYMBOL	SKALA
PZT			
1.	PLAN LOKALIZACYJNY	01	1:500

#### 8. UPRAWNIENIA, IZBY, OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW