

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## BIURO AUTORSKIE:

ACE Instal Sp. z o.o.  
ul. Modelarska 31  
40 – 142 Katowice  
tel./fax: 32 209 53 67  
e-mail: [biuro@aceinstal.pl](mailto:biuro@aceinstal.pl)  
[www.aceinstal.pl](http://www.aceinstal.pl)



**ACE Instal**  
[www.aceinstal.pl](http://www.aceinstal.pl)

## INWESTOR:

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości  
przy ul. Wiśniowej 1-11  
40-860 Katowice  
Zarządca:  
Śląsko-Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o.  
Administracja Kleofas  
ul. Gliwicka 204  
40-860 Katowice

## TEMAT ZADANIA:

Remont mieszkalnego budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Wiśniowej 1,3 w Katowicach.

## OBIEKT:

Budynek wielorodzinny przy ul. **Wiśniowej 1,3 w Katowicach**, kategoria obiektu XIII;  
Jednostka ewidencyjna 246901\_1.0001.AR\_49.8/5; Katowice, obręb Śródmieście-Załęże 0001, nr  
działki 8/5,

Funkcja	Branża	Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
<b><u>Projektant:</u></b>	architektoniczna	mgr inż. arch. Agnieszka Bokiewicz Marchewka	27/SLOKK/2017	mgr inż. arch. AGNIESZKA BOKIEWICZ-MARCHEWKA Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń upr. nr 27/SLOKK/2017, Członek Śląskiej Okręgowej Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej: SL-1855 
<b><u>Opracował:</u></b>	architektoniczna	mgr inż. Klaudia Rudnicka		

Spis zawartości niniejszej dokumentacji znajduje się na stronie trzeciej.

Katowice, maj 2024 r.

## OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z dnia 21 maja 2019r, z późniejszymi zmianami), oświadczam, iż niniejsza dokumentacja projektowa została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

mgr inż. arch. AGNIESZKA BOKIEWICZ-MARCHEWKA  
Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej  
do projektowania bez ograniczeń  
upr. nr 27/SLOKK/2017,  
Członek Śląskiej Okręgowej Izby Architektów  
Rzeczypospolitej Polskiej: SL-1855



## SPIS TREŚCI

Opis techniczny.....	4
1. Rysunki.....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
2. Załączniki.....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
2.1. Uprawnienia projektanta .....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
2.2. Dokumenty.....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>

## OPIS TECHNICZNY

### **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Zlecenie Inwestora;
- Umowa na wykonanie prac projektowych;
- Wizje lokalne przeprowadzone w kwiecień – maj, 2024r
- Dokumentacja fotograficzna;
- Literatura fachowa, Normy i Rozporządzenia.

### **2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Wiśniowej 1-3 w Katowicach.

Celem opracowania jest dokumentacja architektoniczno-budowlana termomodernizacji dachu i remontu budynku.

Tak przyjętemu celowi pracy podporządkowano zakres obejmujący:

- Wizję lokalną.
- Ocenę stanu technicznego przegród zewnętrznych.
- Identyfikację obecnego stanu ochrony cieplnej oraz obliczenie potrzebnej grubości materiału izolacyjnego.
- Technologię ocieplenia i remontu przegród zewnętrznych - dachu.
- Rysunki szczegółowe.

**Zadanie realizowane jest w systemie zaprojektuj.**

### **3. CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO TERENU**

Przedmiotowy budynek mieści się na działce ewid. nr 8/5 przy ul. Wiśniowej 1,3 w Katowicach. Budynek sąsiaduje z drogami, parkingami i terenami zielonymi.

### **4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

#### **5.1. Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym.**

Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym pozostają bez zmian. W stanie istniejącym budynek wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, wodociagową, elektryczną, gazową oraz kanalizację sanitarną i deszczową. Odpady stałe gromadzone są w specjalnie przystosowanych do tego celu pojemnikach i wywożone w oparciu o miejski system oczyszczania. Kontenery na tymczasowe gromadzenie odpadów komunalnych zlokalizowane w granicach osiedla i systematycznie opróżniane przez koncesjonowany zakład usług porządkowych.

#### **5.2. Sposób odprowadzania ścieków.**

Sposób odprowadzania ścieków pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego – budynek podłączony jest do kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

#### **5.3. Układ komunikacyjny i dostęp do drogi publicznej.**

Budynek posiada dostęp do drogi publicznej od strony ul. Wiśniowej oraz Gliwickiej, dojście do niego zapewnione jest również z istniejących dróg pieszych. Obsługa komunikacyjna pozostaje bez zmian.

#### **5.4. Sieci uzbrojenia terenu.**

Wszelkie media potrzebne do prawidłowego funkcjonowania obiektu są podłączone w stanie istniejącym. Budynek z uwagi na zmianę źródła zasilania dla centralnego ogrzewania zostanie podłączony do sieci ciepłowniczej.

#### **5.5. Ukształtowanie terenu i zieleń.**

Ukształtowanie terenu pozostaje bez zmian.

### **5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI**

Z uwagi na charakter opracowania (remont budynku) i brak zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu odstąpiono od zestawienia powierzchni.

### **6. DANE OGÓLNE**

#### **6.1. Warunki zawarte w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Przedmiotowa działka stanowi grunt zabudowany i zurbanizowany, planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z uwagi na zakres prac nie zmienia się przeznaczenie budynku.

#### **6.2. Informacja dotycząca rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków i obszarze objętym ochroną konserwatorską.**

Budynek oraz działka, na której planowana jest inwestycja znajduje się w strefie gminnej ewidencji zabytków.

#### **6.3. Wpływ eksploatacji górniczej.**

Nie dotyczy remontu obiektu w projektowanym zakresie. Sposób posadowienia budynku nie zmienia się.

#### **6.4. Dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.**

W chwili obecnej na przedmiotowej działce brak istniejących zagrożeń, istniejące rozwiązania techniczno-technologiczne w związku ze swoim przeznaczeniem minimalizują zagrożenia dla środowiska i zdrowia użytkowników.

### **7. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ**

Przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Wysokość budynku, służąca do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań wynosi do 12,0 m a liczba kondygnacji to

4, a więc zgodnie z §8 zalicza się budynków niskich – typ N. Odległość budynku od obiektów sąsiadujących z każdej strony wynosi ponad 8 m. Do budynku zapewniony jest dojazd pożarowy ul. Wiśniową i Gliwicką.

## 8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

W celu wyznaczenia obszaru oddziaływania inwestycji zgodnie z Art.20.1.1c Prawa Budowlanego (Dz.U. z 2020 poz. 1333 z późn. zm.) uwzględniając definicję zawartą w art. 3 pkt 20 przeanalizowano ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy terenu wokół budynku, wynikające z przepisów odrębnych, m.in. przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisów z zakresu ochrony środowiska, ochrony zabytków, ochrony przyrody, prawa wodnego, a także przepisy z zakresu planowania przestrzennego. Po wykonaniu analizy obszaru oddziaływania obiektu ustalono, że:

- ze względu na charakter inwestycji obszar oddziaływania obiektu nie zmienia się i obejmuje działkę 8/5,
- inwestycja nie wprowadza naruszenia interesu osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
- nie narusza dostępu do drogi sąsiednim działkom,
- nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- nie pozbawia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich,
- nie powoduje ponadnormowego zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, nie występują uciążliwości związane z eksploatacją budynku – zwiększona emisja hałasu, wibracji i promieniowania w tym jonizującego jak również nie powstaje zwiększone pole elektromagnetyczne, czy inne zakłócenia.

Analizy obszaru oddziaływania niniejszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego dokonano na podstawie §12.1. oraz §271.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Przedmiotowy obiekt to czterokondygnacyjny (3+1) budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek jest podpiwniczony. Na podstawie Ustawy Prawo Budowlane §3 ust. 2a jest to budynek mieszkalny wielorodzinny – kategoria obiektu XIII.

Autor

mgr inż. arch. AGNIESZKA BOKIEWICZ-MARCHEWKA  
Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej  
do projektowania bez ograniczeń  
upr. nr 27/SLOKK/2017,  
Członek Śląskiej Okręgowej Izby Architektów  
Rzeczypospolitej Polskiej: SL-1855  
