

## OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### I – OPIS

- 1.0 Przedmiot inwestycji
- 2.0 Istniejący stan zagospodarowania terenu
- 3.0 Projektowane zagospodarowanie terenu
- 4.0 Zestawienie powierzchni terenu
- 5.0 Ustalenia MPZT
- 6.0 Obszar oddziaływania obiektu
- 7.0 Informacja o terenie
- 8.0 Kategoria geotechniczna

### II – CZĘŚĆ RYSUNKOWA

|     |                                 |             |
|-----|---------------------------------|-------------|
| 01  | Projekt zagospodarowania terenu | skala 1:500 |
| 01a | Analiza przestaniania           | skala 1:500 |
| 01b | Analiza zacieniania             | skala 1:500 |
| 01c | Analiza zacieniania             | skala 1:500 |

### 1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania działki nr 147/51 położonej w Bytomiu, w związku z planowaną przebudową i nadbudową budynku nieużytkowanego budynku oraz zmianą sposobu jego użytkowania na budynek usługowo-hotelowy.

Opracowań projektowych dokonano w oparciu o uchwałę Nr XXIX/458/2004 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 sierpnia 2004r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Bytomia pod nazwą „Plan rewitalizacji i Rozwoju Śródmieścia (ReRoŚ)”, jak również na podstawie przeprowadzonej wizji w terenie, badań, ekspertyz oraz uzgodnień.

### 2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Będąca przedmiotem opracowania działka nr 147/51 jest działką zabudowaną i uzbrojoną w infrastrukturę techniczną. Niezabudowana część działki stanowi w wspólne podwórze dla sąsiednich kamienic zlokalizowanych na działce 146/51, 148/49, 276/49 oraz 278/50.

Działka będąca przedmiotem opracowania posiada dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Targowa oraz ul. Rycerska. Na działce zlokalizowana jest kamienica narożna oraz połączona z nią wspólną komunikacją pionową dobudówka zlokalizowana od strony ul. Targowej.

### 3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

#### 3.1 Projektowane ukształtowanie terenu

Bez zmian. Projektowana inwestycja nie wymaga zmiany ukształtowania terenu.

#### 3.2 Układ komunikacyjny

Bez zmian. Działka od strony dróg publicznych jest zabudowana, tworząc zabudowę pierzejową. Dostęp do budynku zapewnia ul. Rycerska oraz ul. Targowa.

#### 3.3 Stanowiska postojowe

Bez zmian. W związku zabudową działki w jej granicach od strony dróg publicznych, brak możliwości zapewnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji (zabudowa pierzejowa). Zakłada się korzystanie z ogólnodostępnych miejsc postojowych oraz parkingów, a także planowanego parkingu wielopoziomowego na terenie oznaczonym w MPZP symbolem „63K”.

Ze względu na brak służebności dojazdu przez teren sąsiedniej działki oraz na wielkość podwórza dla kwartału, nie ma możliwości zlokalizowania miejsc postojowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### 3.4 Sieci i zbrojenie terenu

Bez zmian – wykorzystuje się istniejące przyłącza. Szczegóły wg. opracowań instalacji wewnętrznych.

### 3.5 Odprowadzenie wód opadowych

Wody opadowe zostaną odprowadzone do systemu rozdzielczego. Szczegóły wg. projektu instalacji wod.-kan.

### 3.6 Zagospodarowanie mas ziemnych

Planowane zamierzenie budowlane nie przewiduje wydobycia mas ziemnych.

**Projektowane zagospodarowanie terenu oraz odprowadzenie wód opadowych na działce 147/51 nie będzie powodować szkód na terenach sąsiednich oraz zapewni ochronę wód zgodnie z art. 29 i art. 38 ustawy Prawo wodne oraz art. 101 ustawy Prawo ochrony środowiska.**

### 3.7 Istniejąca zieleń

Teren działki nie jest zadrzewiony, bez terenu biologicznie czynnego. W celu spełnienia wymagań Miejscowego Planu Zagospodarowania, projektuje się teren zielony na terenie inwestycji.

### 3.8 Odpady stałe

Odpady stałe gromadzone będą w pojemnikach umożliwiających ich segregację, ustawionych wydzielonej części budynku i wywożone przez koncesjonowany zakład wywozu nieczystości, na podstawie umowy zawartej przez inwestora na świadczenie usług w tym zakresie.

## **4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Powierzchnia działki             | <b>310,00 m<sup>2</sup></b>                                       |
| Powierzchnia zabudowy            | <b>262,60 m<sup>2</sup></b>                                       |
| Powierzchnia całkowita           | <b>1 332,00 m<sup>2</sup></b> *w tym piwnice 215,00m <sup>2</sup> |
| Wskaźnik intensywności zabudowy  | <b>4,3</b>  |
| Powierzchnia biologicznie czynna | <b>34,40 m<sup>2</sup></b>  |

## **5. USTALENIA MPZP, UCHWAŁA Nr XXIX/458/2004 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 sierpnia 2004r.**

- działka leży na terenie oznaczonym w planie symbolem **11UM** – tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej
- **zalecany wskaźnik intensywności zabudowy** od 2,00 do 3,20 - jest **4,3**
- **w obrębie kwartału wskaźnik powierzchni biologicznie** czynnej min 10% - warunek spełniony, jest **11%**
- **wysokość zabudowy** strefy **O5** – do 5 kondygnacji max 20m – warunek spełniony, wysokość wynosi **17,04m**

## **6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego i uwarunkowań formalno - prawnych pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu:

Działki sąsiadujące z działką 147/51 : dz nr 146/51, 148/49, 276/49, 278/50 oraz działka drogowa 115 i 116.

Podstawa wskazująca objęcie obszarem oddziaływania obiektu dla działek nr 146/51, 148/49, 276/49, 278/50: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie **§ 13, 40, 60, 271, 272, 273.**

Brak podstaw wskazujących na oddziaływanie projektowanego obiektu szczególnie z;

- \* Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami) **art.5**
- \* Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; **§ 18, 19, 23, 31, 36.**
- \* Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami)
- \* Rozporządzeniem Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. zmianami)
- \* Załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami)
- \* Ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469)
- \* Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719)
- \* Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 r. Nr 47, poz. 401)

**DZIAŁKI OBJĘTE OBSZAREM ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU : DZ. NR 146/51, 148/49, 276/49, 277/50, 278/50 oraz 48, 47 i 275/49.**

## 7. INFORMACJA O TERENIE

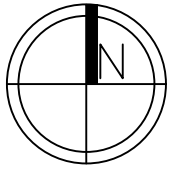
- Projektowane zagospodarowanie działki 147/51 nie tworzy zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz dla życia i zdrowia ludzi.
- Projektowana inwestycja:
  - leży w zabudowie śródmiejskiej,
  - nie została zaliczona do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - nie wpłynie znacząco na zmianę środowiska i krajobrazu, jak też nie znajduje się w obszarze objętym programem ochrony przyrody i krajobrazu,
  - znajduje się poza obszarem Natura 2000,
  - znajduje się na obszarze podziemnej eksploatacji węgla kamiennego,
  - znajduje się w strefie badań archeologicznych ze stanowiskiem archeologicznym – W1,
  - inwestycja znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
- Budynek jest wpisany do rejestru zabytków, nr rejestru A/1537/93
- Projektowana inwestycja spełnia warunki MPZP - UCHWAŁA Nr XXIX/458/2004 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 sierpnia 2004r.

## 8. KATEGORIA GEOTECHNICZNA

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r Dz. U. poz. 463, projektowany obiekt zalicza się do III kategorii geotechnicznej przy ..... warunkach gruntowych.

OPRACOWANIE:

Katowice, czerwiec 2020r



**LEGENDA**

- GRANICA DZIAŁKI NR 147/51 / TEREN OBJĘTY WNIOSEM
- PROJEKTOWANA PRZEBUDOWA I NADBUDOWA
- PROJEKTOWANA PRZEBUDOWA
- WEJŚCIA I WYJŚCIA Z BUDYNKU
- ILOŚĆ NADZIEMNYCH KONDYGNACJI
- TEREN UTWARDZONY
- POW. BIOLOGICZNIE CZYNNY - 34,40m<sup>2</sup>
- Hp1, Hp2 - ISTNIEJĄCY HYDRANT
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ - DRZEWO
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ - KRZEWY
- PIASKOWNICA

**OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

DZIAŁKI OBJĘTE OBSZAREM ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU:  
146/51, 148/49, 276/49, 277/50, 278/50, 275/49, 48 i 47.

PODSTAWA:  
ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE § 13, 40, 60, 271, 272, 273.



**MWA**Architekci  
ul. Dąbrowski 15/13 10-081 Katowice  
office@mwaarchitekci.pl 32 781 08 81

główny projektant  
mgr inż. arch. Marlena Wolnik  
nr upr. 28/06/SLOKK

projektanci  
mgr inż. arch. Danuta Rokicka  
nr upr. MPOIA/024/2015

sprawdzający  
mgr inż. arch. Marcin Jojko  
nr upr. 34/SLOKK/2011/II

inwestor  
4 PARTNERS Sp. z o.o.  
ul. Uniwersytecka 13  
40-007 Katowice

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERNU**

projekt  
projekt architektoniczny  
przebudowy i nadbudowy kamienicy  
przy ul. Rycerskiej 1 w Bytomiu

branża architektura faza projekt budowlany

data 03.2020  
skala 1:500  
nr rysunku 1

ZA ZGODNOŚĆ Z  
ORYGINAŁEM  
LIPIEC 2020r