

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PROJEKT BUDOWLANY – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi, budową parkingu oraz drogi wewnętrznej na ulicy Sadowej, dz. Nr 289/178, 289/179

---

# Część B.

Część ogólna i Projekt Zagospodarowania Terenu

## I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

<b>Projekt budynku mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi, budową parkingu oraz drogi wewnętrznej.</b>					
Lokalizacja:	Oświęcim, Ul. Sadowa, dz. nr 289/178				
Inwestor:	Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. ul. 11 Listopada 16c 32-660 Oświęcim				
<table><tr><td>PROJEKTANT</td><td>SPRAWDZAJĄCY</td></tr><tr><td>mgr inż. arch. Krzysztof Rudziewicz upr. nr MPOIA /012/2009</td><td>mgr inż. arch. Marek Ryszard Koziński nr upr. 205/Gd/99</td></tr></table>		PROJEKTANT	SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Krzysztof Rudziewicz upr. nr MPOIA /012/2009	mgr inż. arch. Marek Ryszard Koziński nr upr. 205/Gd/99
PROJEKTANT	SPRAWDZAJĄCY				
mgr inż. arch. Krzysztof Rudziewicz upr. nr MPOIA /012/2009	mgr inż. arch. Marek Ryszard Koziński nr upr. 205/Gd/99				

## SPIS ZAWARTOŚCI

### I. CZĘŚĆ OPISOWA

### II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

### III. DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE, ZAŁĄCZNIKI

1. Wypis z rejestru gruntów
  2. Aktualizacja mapy zasadniczej w skali 1:500
  3. Warunki przyłączenia mediów, uzgodnienia, oświadczenia, zapewnienia
  4. Oświadczenie o dostępie do drogi publicznej
  5. Dokumentacja geotechniczna
-

## **1. Podstawa opracowania**

- Umowa nr 01/02/2017o prace projektowe zawarta w dniu 01.02.2017r. pomiędzy Oświęcimskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Oświęcimiu przy ul. 11 Listopada 16c a Global Mimar Polska Sp. Z o.o. z siedzibą w Rzeszowie przy ul. Władysława IV.
- Uchwała Nr LXIX/765/10 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 czerwca 2010r w sprawie: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Stare Stawy w Oświęcimiu
- Uchwała Nr XXXV/341/2000 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 października 2000r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu
- Koncepcja architektoniczna
- Wytyczne zamawiającego
- Przeprowadzona wizja w terenie
- Aktualizacja mapy zasadniczej w skali 1:500
- Normy i przepisy obowiązujące w budownictwie
- Uzgodnienia z rzeczoznawcami ds. higieniczno-sanitarnych, zabezpieczeń przeciwpożarowych i BHP
- Opinia geotechniczna oraz dokumentacja badań podłoża gruntowego wykonana przez Biuro Usług Geologiczno – Technicznych „Geotech” Krzysztof Hycnar, z siedzibą w Oświęcimiu przy ul. Chemików 1B.

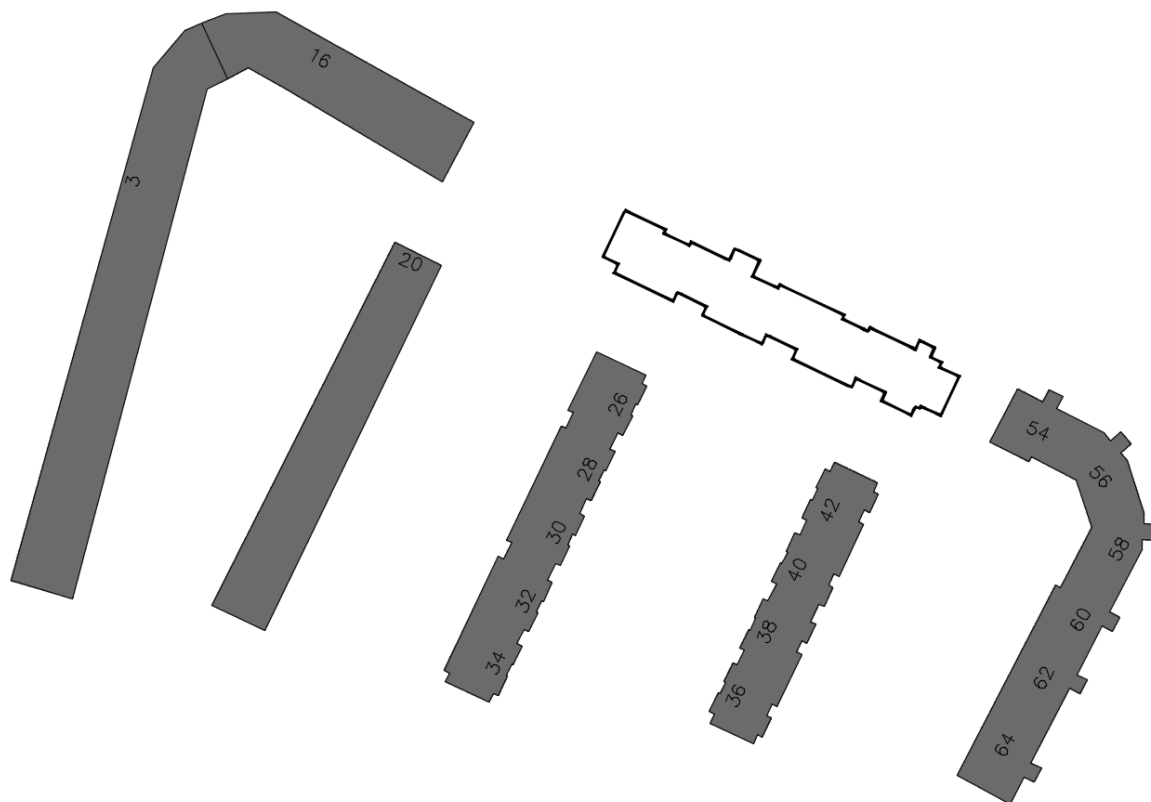
## **2. Przedmiot inwestycji**

Przedmiotem opracowania jest projekt budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi, sieciami wewnętrznymi, budową parkingu i drogi wewnętrznej, budowa sieci kanalizacji deszczowej i elektrycznej, przebudowa gazociągu niskiego ciśnienia dn. 160 PE, zaprojektowana zgodnie z warunkami technicznymi nr PSG-C00/DT/ZMS/18W/511329/17-788/1/17, wydanymi przez Polską Spółkę gazownictwa Sp. Z o.o., oddział w Krakowie oraz przebudowa kanalizacji teletechnicznej zaprojektowana zgodnie z warunkami nr DI/BP/13/08.2017, wydanymi przez VECTRA Investments Sp. z o.o.

Planowana inwestycja zlokalizowana została w Oświęcim ul. Sadowa, na działkach nr 289/178 oraz 289/179.

---

Projektowany budynek stanowi uzupełnienie założenia urbanistyczno – projektowego budynków wielorodzinnych zlokalizowanych przy ulicy Sadowej w Oświęcimiu. Stanowi on zamknięcie i wypełnienie kompleksu stworzonego przez dwa budynki na planie litery L oraz trzy na planie prostokąta usytuowane pod kątem 90° do ulicy Sadowej oraz do budynku objętego niniejszym opracowaniem.



Ww. działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy miasta Oświęcim uchwalonego uchwałą Nr LXIX/765/10 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 czerwca 2010 r. oraz uchwałą Nr XXXV/341/2000 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 października 2000r

### 3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Działka nr 289/178 na której projektowany jest budynek objęty opracowaniem nie jest zabudowana. Występuje tutaj istniejąca zieleń niska o umiarkowanym stopniu intensywności. Na działce o numerze 289/179, na której zaprojektowana została sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, znajdują się dwa budynki wielorodzinne o wysokości analogiczne do opracowywanego budynku wraz z chodnikami i drogą wewnętrzną. W sąsiedztwie działek inwestycyjnych występują budynki wielorodzinne oraz budynki usługowe. Przez działki inwestycyjne przebiegają sieci instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektrycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz

---

teletechnicznej, wg części rysunkowej projektu zagospodarowania oraz załączonej aktualizacji mapy zasadniczej.

#### **4. Projektowane zagospodarowanie terenu**

Wszystkie parametry lokalizacji, gabarytów oraz kształtu projektowanego obiektu zgodne są z obowiązującym dla działek inwestycyjnych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr LXIX/765/10 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 czerwca 2010 r. oraz uchwała Nr XXXV/341/2000 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 października 2000r.

Dojazd i dojście do opisywanej inwestycji – poprzez istniejącą ul. Sadową, istniejący zjazd oraz projektowaną drogę wewnętrzną.

Odległości budynku względem granic działek i istniejących budynków podane są na części rysunkowej projektu zagospodarowania.

Wody opadowe z budynku oraz z terenów utwardzonych będą odprowadzane do istniejącej kanalizacji deszczowej na działce nr 289/179 za pośrednictwem projektowanych przyłączy kanalizacji deszczowej.

Zapotrzebowanie w wodę pitną oraz wewnętrzną instalację ppoż. będzie realizowane poprzez przyłącze wodociągowe zaprojektowane wg odrębnego opracowania. Zapotrzebowanie w wodę do celów ppoż. na zewnątrz budynku stanowi istniejący hydrant DN 80.

Zapotrzebowanie w ciepło oraz ciepłą wodę użytkową będzie realizowane poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczej i sieci gazowej oraz budowę przyłączy ciepła i gazu zaprojektowanych wg odrębnego opracowania.

Zapotrzebowanie w energię elektryczną będzie realizowane poprzez budowę przyłącza elektrycznego zaprojektowanego wg odrębnego opracowania.

Zapotrzebowanie w instalację teletechniczną będzie realizowane poprzez budowę przyłącza teletechnicznego zaprojektowanego wg odrębnego opracowania.

Lokalizacja miejsc wpięcia oraz warunki wykonania opisywanych instalacji i robót są określone w warunkach technicznych wydanych przez odpowiednie instytucje, załączonych do nn. Projektu.

Przedmiotowa Inwestycja powoduje kolizję z następującą istniejącą infrastrukturą techniczną:

- zewnętrzna sieć gazowa - gazociąg niskiego ciśnienia dn. 160 PE
- kanalizacja teletechniczna – telewizja kablowa VECTRA

Przebudowa gazociągu niskiego ciśnienia dn. 160 PE, zaprojektowana została zgodnie z warunkami technicznymi nr PSG-C00/DT/ZMS/18W/511329/17-788/1/17, wydanymi przez Polską Spółkę gazownictwa Sp. Z o.o., oddział w Krakowie i stanowi część projektu instalacyjnego. Projektowana nowa trasa gazociągu przedstawiona została na projekcie zagospodarowania terenu.

---

Przebudowa kanalizacji teletechnicznej zaprojektowana została zgodnie z warunkami nr DI/BP/13/08.2017, wydanymi przez VECTRA Investments Sp. z o.o. i stanowi część niniejszego opracowania. Projektowana nowa trasa kanalizacji teletechnicznej przedstawiona została na projekcie zagospodarowania terenu.

## **5. Przebudowa kanalizacji teletechnicznej**

Prace związane z rozbiórką istniejącej sieci teleinformatycznej w celu wyeliminowania zaistniałej kolizji oraz przeprowadzenie nowej trasy kanalizacji teleinformatycznej należy przeprowadzić zgodnie z wytyczoną trasą na planie zagospodarowania terenu przy zachowaniu poniższych wytycznych.

Kabel koncentryczny RG-11 ułożony w kanalizacji własnej. Zakończenia kabla znajdują się w następujących lokalizacjach:

- Istniejąca szafa Vectra umieszczona w budynku Sadowa 20,
- Istniejąca szafa Vectra umieszczona w budynku Sadowa 36-42,

Po wybudowaniu nowej kanalizacji należy zaciągnąć kabel po nowej trasie z zakończeniami jak wyżej, a następnie dokonać przełączenia w jak najkrótszym czasie z kabla obecnego na nowy tak, aby przerwa w dostępie do usług była jak najkrótsza. Następnie dotychczasowy kabel należy usunąć z kanalizacji.

Kabel koncentryczny QR-540 ułożony w kanalizacji własnej. Zakończania kabla znajdują się w następujących lokalizacjach:

- Istniejąca szafa Vectra umieszczona w budynku Sadowa 20,
- Istniejąca szafa Vectra umieszczona w budynku Sadowa 54-64,

Po wybudowaniu nowej kanalizacji należy zaciągnąć kabel po nowej trasie z zakończeniami jak wyżej, a następnie dokonać przełączenia w jak najkrótszym czasie z kabla obecnego na nowy tak, aby przerwa w dostępie do usług była jak najkrótsza. Następnie dotychczasowy kabel należy usunąć z kanalizacji.

Przy przebudowie kanalizacji teletechnicznej w zakresie opracowania, należy wymienić kable na nowe zgodnie z zakończeniami opisanymi powyżej.

Przebudowę ww. kabli należy wykonać przy zachowaniu następujących warunków:

W celu uzyskania jak najkrótszego czasu przerwy w transmisji sygnału należy przygotować wszystkie możliwe do wykonania prace przed rozpoczęciem wycofywania kabla.

W przypadku uszkodzenia kabla podczas wycofywania lub wprowadzania do kanalizacji należy niezwłocznie zgłosić ten fakt kierownikowi technicznemu oraz wymienić uszkodzony odcinek kabla na nowy.

Nowy kabel musi posiadać takie same parametry techniczne lub lepsze jak likwidowany.

---

Projekt techniczny przebudowy urządzeń Grupy Vectra należy przedstawić do zatwierdzenia Grupy Vectra.

Termin i porę prowadzenia prac należy uzgodnić, z co najmniej 30 dniowym wyprzedzeniem z oddziałem firmy VECTRA.

Koszty przebudowy ponosi Inwestor.

Ze względu na specyfikację systemów telekomunikacyjnych realizowanych przez Grupę VECTRA wymagamy, aby wykonawca spawania przebudowywanego odcinka kabla był wskazany przez firmę VECTRA.

Nie wyklucza się istnienia w zakresie inwestycji innych urządzeń firmy VECTRA.

## **6. Dane liczbowe**

- powierzchnia zabudowy projektowanego budynku objętego opracowaniem – 1021,66m<sup>2</sup>
- projektowane drogi wewnętrzne-dojazdowe, dojścia i parkingi – 1114,33m<sup>2</sup>  
Liczba parkingów na parkingu zewnętrznym: 45; miejsc parkingowych w garażu: 33
- zieleń niska projektowana – 1331,23m<sup>2</sup>

## **7. Wytyczne architektoniczne i lokalizacyjne wg obowiązującego dla działek inwestycyjnych MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- Maksymalna wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku: 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 19 m - 17,52m - WARUNEK SPEŁNIONY
  - Wysokość do najwyższego gzymsu nie więcej niż 15 m – 12,81m (wysokość do okapu) - WARUNEK SPEŁNIONY
  - Maksymalna intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych (dotyczy dz. nr 289/178 – jednostka strukturalna „MW”): 2 - 5592/4177,00mak=1,34 - WARUNEK SPEŁNIONY
  - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych (dotyczy dz. nr 289/178, jednostka strukturalna „MW”): 25% - (1269,69/4177)\*100%=30,39% - WARUNEK SPEŁNIONY
  - Stosowanie dachów dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° do 45° - dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu 35° - WARUNEK SPEŁNIONY
  - Wskaźnik ilości miejsc postojowych - min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny (łącznie z miejscami garażowymi) - liczba miejsc parkingowych (łącznie z miejscami garażowymi): 45+31=78, liczba lokali mieszkalnych: 70 - WARUNEK SPEŁNIONY
-

## **8. Dane określające ochronę działki**

Przedmiotowy teren nie jest wpisany w rejestr zabytków.

## **9. Wpływ eksploatacji górniczej**

Działki nr 289/178 oraz 289/179 nie są objęte wpływem eksploatacji górniczej oraz nie znajdują się w granicach terenu górniczego.

## **10. Wpływ inwestycji na środowisko**

Projektowany budynek nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia jego użytkowników.

Projektowana inwestycja w żaden sposób nie narusza interesów osób trzecich: nie stwarza uciążliwości w użytkowaniu działek sąsiednich, nie powoduje pogorszenia dostępu światła dziennego i słońca, nie powoduje wibracji, nadmiernego hałasu, zakłóceń elektrycznych i promieniowania.

Budynek objęty opracowaniem nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia jego użytkowników.

W myśl ustawy Prawo ochrony środowiska, opisywana inwestycja nie kwalifikuje się jako mogąca znacząco oddziaływać na środowisko.

Odpady stałe z budynku będą segregowane i gromadzone w zamykanych kontenerach na terenie działki inwestycyjnej i wywożone przez firmy uprawnione do odbioru odpadów komunalnych na bazie odrębnych umów.

Działka inwestycyjna nie znajduje się na terenie Natura 2000.

Na działce inwestycyjnej nie przewiduje się wycinki drzew.

## **11. Analiza obszaru oddziaływania obiektu**

Opracowywany budynek to pięciokondygnacyjny budynek wielorodzinny z ostatnią kondygnacją poddaszową oraz z wielostanowiskowym garażem podziemnym.

W związku z usytuowaniem budynku w odległościach zgodnych z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w zgodzie z przepisami odrębnymi zakres oddziaływania obiektu o którym mowa w art. 28 ust 2 ustawy Prawo Budowlane, zgodnie z jego definicją zawartą w art. 3 ust 20 ustawy Prawo budowlane, mieści się w granicach opracowania.

---



# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PROJEKT BUDOWLANY – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi, budową parkingu oraz drogi wewnętrznej na ulicy Sadowej, dz. Nr 289/178.

## Lista przepisów ogólnych i uwarunkowań lokalnych, branych pod uwagę w analizie obszaru oddziaływania obiektu.

Nr ew. działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
289/178 289/179	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2017 poz. 1332 z późn. zmianami)	<u>Zastosowanie znajduje: art. 5 ust. 1</u> projektowany obiekt nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych
289/178 289/179	Rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	<p><u>Zastosowanie znajduje: art. § 12 ust. 1</u> budynek został usytuowany w odległościach zgodnych z ww. paragrafem</p> <p><u>Zastosowanie znajduje: art. § 13 ust. 1</u> (przesłanianie) Analizie poddano cały budynek ze szczególnym uwzględnieniem północnych wykuszy. Między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w poziomej płaszczyźnie, z wierzchołkiem usytuowanym we wnętrzu lica ściany, na osi okna potencjalnie przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku jak i również żaden inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania. (najbliższa część budynku znajduje się w odległości ponad 13m co stanowi więcej niż wysokość przesłaniania dla najniższej kondygnacji – tj. 12,20 m)</p> <p><u>Zastosowanie znajduje: art. § 60, § 57, § 40</u> (zacienianie) Budynek objęty nn. projektem nie powoduje zacienienia sąsiednich działek. Wszystkie pokoje w projektowanych mieszkaniach posiadają doświetlenie światłem naturalnym w stosunku powierzchni zgodnym z § 57 oraz w czasie zgodnym z § 60. Odległość istniejących placów zabaw dla dzieci oraz miejsc rekreacyjnych, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku objętym nn. opracowaniem oraz od projektowanego miejsca gromadzenia odpadów wynosi więcej niż 10 m.</p>

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PROJEKT BUDOWLANY – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi, budową parkingu oraz drogi wewnętrznej na ulicy Sadowej, dz. Nr 289/178.

		<p><u>Zastosowanie znajduje: art. § 18, § 19</u> (miejsca postojowe dla samochodów osobowych) Na działce objętej nn. Opracowaniem urządzono miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych oraz przebywających okresowo z uwzględnieniem miejsc dla osób niepełnosprawnych w ilości zgodnej z Uchwałą Nr XXXV/341/2000 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 października 2000r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu, tj. Minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.</p> <p><u>Zastosowanie znajduje: art. § 23.1, § 23.4</u> (miejsca gromadzenia odpadów stałych) Odległości o których mowa w ww. paragrafie zostały spełnione.</p> <p><u>Zastosowanie znajduje: art. § 271, § 272, § 273</u> (bezpieczeństwo pożarowe) Zgodnie z tabela zawarta w § 271 strefa oddziaływania mieści się w obrębie wskazanym na rysunku planu zagospodarowania terenu.</p>
289/178 289/179	Rozporządzenie 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)	Projektowany obiekt nie oddziałuje znacząco na środowisko zgodnie z § 2 i § 3
289/178 289/179	Rozporządzenie 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)	Zastosowanie może znaleźć § 21 ust. 2 Strefa niebezpieczna w trakcie budowy, w której istnieje zagrożenie spadania w wysokości przedmiotów znajduje się na działce inwestora
289/178 289/179	Uchwała Nr XXXV/341/2000 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 października 2000r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu	Zgodność z zapisami nn. Ustawy została wykazana w pkt. Nr 7.

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PROJEKT BUDOWLANY – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi, budową parkingu oraz drogi wewnętrznej na ulicy Sadowej, dz. Nr 289/178.

---

---