

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:



DOMEX Przedsiębiorstwo Budowlane s.c.
Marian Stańczak, Marek Stańczak, Kamil Fennig
ul. Aleja Wojska Polskiego 79, 58-150 Strzegom

Projekt rozbiórki

W RAMACH ZADANIA: "Rozbiórka budynku garażowo -
magazynowym na działce nr 1267/1 w Strzegomiu"

KATEGORIA OBIEKTU: III

OBIEKT: Budynek gospodarczy
Dz. Nr. 1267/1, Obr. 0003 Śródmieście, gm. Strzegom

INWESTOR: Gmina Strzegom
ul. Rynek 38, 58-150 Strzegom

mgr inż. Marek Stańczak
upr. budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności
konstrukcyjno - budowlanej
nr ewidencyjny: DGS/0014/PBKb/17

PROJEKTANT:

Branża	Imię, nazwisko	Nr uprawnień
KONSTRUKCJA	mgr inż. Marek Stańczak	DOŚ/0014/PBKb/17 DOŚ/0313/WBKb/17

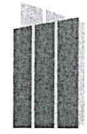
STAROSTA SWIDNICKI
ul. M. Skłodowskiej-Curie 7
58-100 Świdnica

Niniejszy projekt budowlany zatwierdzono
w decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę
1170/2021 z dnia 20. 07. 2021
Znak Wb. 641.39.2021.2.WS

z up. STAROSTY
Antoni Pobilien
DYREKTOR
Wydziału Budownictwa

DATA OPRACOWANIA: 31 marzec 2021r.

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:



DOMEX Przedsiębiorstwo Budowlane s.c.
Marian Stańczak, Marek Stańczak, Kamil Fennig
ul. Aleja Wojska Polskiego 79, 58-150 Strzegom

OCENA TECHNICZNA

W RAMACH ZADANIA: "Wymiana dachu oraz elewacji w budynku
garażowo - magazynowym na działce nr 1267 w Strzegomiu"

KATEGORIA OBIEKTU: III

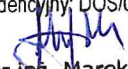
OBIEKT: Budynek gospodarczy
Dz. Nr. 1267/1, Obr. 0003 Śródmieście, gm. Strzegom

INWESTOR: Gmina Strzegom
ul. Rynek 38, 58-150 Strzegom

PROJEKTANT:

Branża	Imię, nazwisko	Nr uprawnień
KONSTRUKCJA	mgr inż. Marek Stańczak	DOŚ/0014/PBKb/17 DOŚ/0313/WBKb/17

mgr inż. Marek Stańczak
upr. budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności
konstrukcyjno - budowlanej
nr ewidencyjny: DOŚ/0014/PBKb/17


mgr inż. Marek Stańczak
uprawnienia budowlane do kierowania
robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno - budowlanej
nr ewidencyjny: DOŚ/0313/WBKb/17

Załącznik nr.....
do decyzji nr..... z dnia.....


DATA OPRACOWANIA: 31 marzec 2021r.

SPIS TREŚCI

Strona tytułowa, w tym spis treści

Część formalno – prawna, w tym:

Uprawnienia budowlane i zaświadczenie o przynależności do izby, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Część opisowa:

OCENA TECHNICZNA

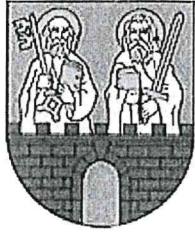
1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.
2. PODSTAWA OPRACOWANIA.
3. OPIS OGÓLNY BUDYNKU.
4. OPIS KONSTRUKCJI.
5. KRYTERIA OGÓLNE OCENY I KLASYFIKACJI TECHNICZNEJ STANU ELEMENTÓW BUDYNKU.
6. OCENA TECHNICZNA BUDYNKU.
7. ANALIZA EKONOMICZNA OPŁACALNOŚCI REMONTU I WNIOSKI KOŃCOWE.
8. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.

PROJEKT ROZBIÓRKI

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.
2. DANE OGÓLNE.
3. PROJEKT TECHNICZNY ROZBIÓRKI
4. OGÓLNE ZASADY BHP
5. UWAGI KOŃCOWE

Część rysunkowa:

I-01 INWENTARYZACJA – RZUT I PRZEKROJE
PR-01 PROJEKT ROZBIÓRKI – RZUT



URZĄD MIEJSKI W STRZEGOMIU

ul. Rynek 38 58-150 Strzegom
tel. (74) 8560-599 fax (74) 8560-516

strzegom@strzegom.pl www.strzegom.pl

Strzegom, dnia 25.02.2021 r.

WNZ.6727.73.2021.BF.

Wydział Inwestycji i Zamówień Publicznych

Strzegom

WYPIS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w historycznym centrum miasta Strzegomia, uchwalonego Uchwałą 18/19 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 13.03.2019 (publ. w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego poz. 1997 z dnia 25.03.2019 r.).

Dla działki położonej w obrębie **0003 (Śródmieście Nr3)**, oznaczonej numerem ewidencyjnym **1267/1**, położonej na terenie o przeznaczeniu podstawowym:

- w części - **1U - tereny usług - 91,85%**
- w części - **1UP - tereny usług publicznych - 8,14%**
- w części - **Granica ścisłej ochrony konserwatorskiej - - 100,00%**
- w części - **Granica historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków - - 100,00%**

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków oraz wiat i altan; linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
 - a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
- 2) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, przy której należy sytuować ścianę co najmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego, dla pozostałych budynków oraz wiat i altan linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy; linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
 - a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - c) cofnięcie maksymalnie o 1,5 m na długości 30% ściany budynku;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 5) **usługi** - funkcje terenów i obiektów służące prowadzeniu działalności gospodarczej oraz usługi publiczne, których wykonywanie nie powoduje przekroczenia standardów środowiska, określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 4.

Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
 - a) remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej.

§ 5.

Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **MU** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

d) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1UP, 3UP** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

2) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego).

§ 6.

1. Uwzględnia się ochronę obszaru położonego w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 12.02.1957 r. pod numerem A/2575/417, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Uwzględnia się ochronę następujących zabytków nieruchomości, wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:

1) Kościół pom. p.w. św. Barbary - ul. Kościelna - wpisany do rejestru pod nr A/1718/740 w dn. 17.09.1960 r.;

2) kościół klasztorny Karmelitów, następnie ewangelicki, obecnie parafialny p.w. Najśw. Zbawiciela Świata i Matki Boskiej Szkapleżnej - ul. T. Kościuszki - wpisany do rejestru pod nr A/4733/938 w dn. 8.09.1961 r.;

3) Kościół parafialny pw. Św. Piotra i Pawła (ob. Bazylika Mniejsza) - wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1685/73 w dn. 23.03.1949 r.;

4) Komandoria Joannitów, ob. Plebania - wpisane do rejestru zabytków pod nr A/4731/1199 w dn. 14.12.1964 r.;

5) Kaplica obronna, obecnie Kościół pom. p.w. św. Antoniego - wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1679/199 w dn. 31.05.1950 r.;

6) Dom Zgromadzenia Sióstr Elżbietanek - wpisany do rejestru zabytków pod nr A/4734/1636/Wł w dn. 9.12.1998 r.;

7) klasztor Karmelitów, nast. siedziba gminy ewangelickiej, ob. dom mieszkalno-usługowy - ul. T. Kościuszki 2 - wpisany do rejestru pod nr 938 w dn. 8.09.1961 r.;

8) mury obronne - wpisane do rejestru pod nr A/4733/938 w dn. 8.09.1961 r.;

9) baszta dziobowa - wpisana do rejestru pod nr A/4730/939 w dn. 8.09.1961 r.;

10) wieża targowa wpisana do rejestru pod nr A/4739/940 w dn. 8.09.1961 r.;

11) szmatruz, ob. hotel Granit - Rynek 39 - wpisany do rejestru pod nr A/4742/1686 w dn. 12.05.1966 r.;

12) dom mieszkalny - Rynek 1 - wpisany do rejestru pod nr A/4741/1044/Wł w dn. 28.09.1984 r.;

13) dom mieszkalny (piwnice) - Rynek 11 - wpisany do rejestru pod nr A/4740/1376/Wł w dn. 29.09.1992 r.;

14) dom mieszkalny - ul. Paderewskiego 3 - wpisany do rejestru pod nr A/4738/1042/Wł w dn. 28.09.1984 r.

3. Określa się ochronę zabytków nieruchomości objętych ochroną konserwatorską, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu jako zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

1) wykaz zabytków nieruchomości objętych ochroną konserwatorską:

L.p.	Rodzaj obiektu	Ulica	numer
a)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	2
b)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	4
c)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	6
d)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	9
e)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	11
f)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	26
g)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	28
h)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	30
i)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	32

j)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	1
k)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	3
l)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	5
m)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	7
n)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	9
o)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	11/13
p)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	12
q)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	15
r)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	18
s)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	20
t)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	22
u)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	23
v)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	24
w)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	25
x)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	26
y)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	27
z)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	32
aa)	dom mieszkalny	Dąbrowskiego	34
bb)	dom mieszkalny	I Dywizji T. Kościuszki	1
cc)	dom mieszkalny	I Dywizji T. Kościuszki	5
dd)	dom mieszkalny	I Dywizji T. Kościuszki	13
ee)	dom mieszkalny	Jana Pawła II	1
ff)	dom mieszkalny	Jana Pawła II	4
gg)	dom mieszkalny i ZHP	Kamienna	1
hh)	dom mieszkalny	Kamienna	3
ii)	dom mieszkalny	Kamienna	5
jj)	dom mieszkalny	Kamienna	6
kk)	dom mieszkalny	Kamienna	7
ll)	dom mieszkalny	Kamienna	10
mm)	dom mieszkalny	Kościelna	9
nn)	dom mieszkalny	Kościelna	11
oo)	dom mieszkalny	Kościelna	12
pp)	dom mieszkalny	Kościelna	14
qq)	dom mieszkalny	Kościelna	16
rr)	dom mieszkalny	Kościelna	18
ss)	dom mieszkalny	Kościelna	21
tt)	dom mieszkalny	Kościelna	23
uu)	dom mieszkalny	Kościelna	25
vv)	dom mieszkalny	Kościelna	27
ww)	Dom mieszkalny	Kościuszki	4A
xx)	dom mieszkalny	Krótką	1
yy)	dom mieszkalny	Krótką	4
zz)	dom mieszkalny	Krótką	5
aaa)	dom mieszkalny	Paderewskiego	1
bbb)	dom mieszkalny	Rynek	12
ccc)	dom mieszkalny	Rynek	13
ddd)	dom mieszkalny	Rynek	19
eee)	dom mieszkalny	Rynek	22

2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej.

§ 5.

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MU - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1UP, 3UP - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego).

§ 6.

1. Uwzględnia się ochronę obszaru położonego w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 12.02.1957 r. pod numerem A/2575/417, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
2. Uwzględnia się ochronę następujących zabytków nieruchomości, wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - 1) Kościół pom. p.w. św. Barbary - ul. Kościelna - wpisany do rejestru pod nr A/1718/740 w dn. 17.09.1960 r.;
 - 2) kościół klasztorny Karmelitów, następnie ewangelicki, obecnie parafialny p.w. Najśw. Zbawiciela Świata i Matki Boskiej Szkapleżnej - ul. T. Kościuszki - wpisany do rejestru pod nr A/4733/938 w dn. 8.09.1961 r.;
 - 3) Kościół parafialny pw. Św. Piotra i Pawła (ob. Bazylika Mniejsza) - wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1685/73 w dn. 23.03.1949 r.;
 - 4) Komandoria Joannitów, ob. Plebania - wpisane do rejestru zabytków pod nr A/4731/1199 w dn. 14.12.1964 r.;
 - 5) Kaplica obronna, obecnie Kościół pom. p.w. św. Antoniego - wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1679/199 w dn. 31.05.1950 r.;
 - 6) Dom Zgromadzenia Sióstr Elżbietanek - wpisany do rejestru zabytków pod nr A/4734/1636/WI w dn. 9.12.1998 r.;
 - 7) klasztor Karmelitów, nast. siedziba gminy ewangelickiej, ob. dom mieszkalno-usługowy - ul. T. Kościuszki 2 - wpisany do rejestru pod nr 938 w dn. 8.09.1961 r.;
 - 8) mury obronne - wpisane do rejestru pod nr A/4733/938 w dn. 8.09.1961 r.;
 - 9) baszta dziobowa - wpisana do rejestru pod nr A/4730/939 w dn. 8.09.1961 r.;
 - 10) wieża targowa wpisana do rejestru pod nr A/4739/940 w dn. 8.09.1961 r.;
 - 11) szmatruz, ob. hotel Granit - Rynek 39 - wpisany do rejestru pod nr A/4742/1686 w dn. 12.05.1966 r.;
 - 12) dom mieszkalny - Rynek 1 - wpisany do rejestru pod nr A/4741/1044/WI w dn. 28.09.1984 r.;
 - 13) dom mieszkalny (piwnice) - Rynek 11 - wpisany do rejestru pod nr A/4740/1376/WI w dn. 29.09.1992 r.;
 - 14) dom mieszkalny - ul. Paderewskiego 3 - wpisany do rejestru pod nr A/4738/1042/WI w dn. 28.09.1984 r.
3. Określa się ochronę zabytków nieruchomości objętych ochroną konserwatorską, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu jako zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
 - 1) wykaz zabytków nieruchomości objętych ochroną konserwatorską:

L.p.	Rodzaj obiektu	Ulica	numer
a)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	2
b)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	4
c)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	6
d)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	9
e)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	11
f)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	26
g)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	28
h)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	30
i)	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	32

fff)	dom mieszkalny	Rynek	23
ggg)	dom mieszkalny	Rynek	24
hhh)	dom mieszkalny	Rynek	25
iii)	dom mieszkalny	Rynek	26
jjj)	dom mieszkalny	Rynek	27
kkk)	dom mieszkalny	Rynek	27a
lll)	dom mieszkalny	Rynek	37
mhm)	ratusz	Rynek	38
nnn)	dom mieszkalny	Rynek	40
ooo)	dom mieszkalny	Rynek	42-43
ppp)	dom mieszkalny	Rynek	44
qqq)	dom mieszkalny	Rynek	46 i 47
rrr)	dom mieszkalny	Rynek	48
sss)	dom mieszkalny, ob. Urząd Miasta i Gminy i apteka	Rynek	49
ttt)	Dom mieszkalny	Ks. Siwca	1
uuu)	dom mieszkalny	Świdnicka	10
vvv)	dom mieszkalny	Świdnicka	12
www)	dom mieszkalny	Świdnicka	14
xxx)	dom mieszkalny	Świdnicka	16
yyy)	dom mieszkalny	Świdnicka	18
zzz)	dom mieszkalny	Świdnicka	19
aaaa)	dom mieszkalny	Świdnicka	20
bbbb)	dom mieszkalny	Świdnicka	29
cccc)	dom mieszkalny	Świdnicka	31
dddd)	dom mieszkalny	Świdnicka	33
eeee)	dom mieszkalny	Świdnicka	36
ffff)	dom mieszkalny	Świdnicka	37
gggg)	dom mieszkalny	Świdnicka	38
hhhh)	dom mieszkalny	Świdnicka	41
iiii)	dom mieszkalny	Świdnicka	43
jjjj)	dom mieszkalny	Św. Anny	9
kkkk)	dom mieszkalny	Św. Anny	11
llll)	dom mieszkalny	Św. Anny	13
mmmm)	dom mieszkalny	Św. Anny	15
nnnn)	dom mieszkalny	Św. Anny	17
oooo)	dom mieszkalny	Św. Anny	18
pppp)	dom mieszkalny	Pl. Św. Tomasza	1
qqqq)	Budynek Szkoły Podstawowej nr 4	Wojska Polskiego	3-5
rrrr)	Wiadukt kolejowy	Wojska Polskiego	

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:

- a) należy zachować lub odtworzyć bryłę obiektów, gabaryty obiektu, geometrii dachów z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż elewatorów windowych,
- c) zakazuje się przebudowy budynków ingerującej w pierwotny kształt budynku oraz docieplania zewnętrznych ścian budynków w sposób zmieniający pierwotny charakter elewacji (zmiana proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych),
- d) nakazuje się dokonywania remontów elewacji z zachowaniem i konserwacją historycznych podziałów, detalu i kolorów, w tym elementów rzeźbiarskich i snycerskich oraz kutych o cechach

zabytkowych, wmurowanych w elewacje lub na nich zamontowanych - rzeźb, portali, opasek okiennych, witryn elementów kutych, szyldów, krat.

4. Wyznacza się **strefę obserwacji archeologicznej**, dla średniowiecznego miasta, w tym ochrony archeologicznej średniowiecznych budowli i szlaków, w granicach której wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych w bezpośrednim sąsiedztwie murów miejskich.

§ 7.

1. Nie wyznacza się **granic obszaru przestrzeni publicznej**.

§ 8.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

1) w przypadku braku obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku zmiany planu w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej obowiązują przepisy odrębne;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek;

3) ustalenia szczegółowe określające minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, komunikacji oraz służące poprawie zagospodarowania działek sąsiednich. Wówczas należy dostosować wielkość działek odpowiednio;

4) należy zachować historyczny układ przestrzenny zespołu staromiejskiego - rozplanowanie placów, przebieg ulic i miedzuchów, historyczne linie zabudowy oraz kompozycję układów zieleni zabytkowej;

5) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, skali, bryły i formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu. Należy nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;

6) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;

7) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, blach trapezowych, falistych, oraz blachodachówki jako pokrycia dachu;

8) na elewacji jako materiał wykończeniowy dopuszcza się: tynk, cegłę, szkło, drewno, szlachetne okładziny metalowe, kamień;

9) na terenach wymagających odwzorowania historycznej parcelacji działek należy zachować historyczną parcelację działek. W przypadku jej braku należy nawiązać do dawnych podziałów własnościowych poprzez zaznaczenie ich podziałami architektonicznymi;

10) należy zachować i kontynuować historyczne linie zabudowy wraz z uzupełnieniem zabudowy w pierzejach, dążyć do wprowadzania zabudowy uzupełniającej; zamykającej pierzeje, zachować zasadnicze proporcje wysokościowe kształtujące sylwetę miasta;

11) należy ujednolicać wysokości zabudowy poprzez likwidację różnic pomiędzy przyległymi budynkami, przy czym różnica ich wysokości nie może być większa niż jedna kondygnacja lub 4 metry;

12) należy zachować lub odtworzyć historyczne nawierzchnie ulic i placów oraz historyczne mury i ogrodzenia;

13) należy dążyć do usunięcia dysharmonizujących obiektów architektonicznych, ogrodzeń i zieleni, zniekształcających założenia historyczne. Wskazuje się budynki do likwidacji, które zostały wzniesione z wykorzystaniem murów miejskich, dla których ustala się zakaz remontów, przebudowy i odbudowy.

§ 9.

Nie określa się **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

§ 10.

Określa się następujące szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla terenów **U, UP, UK** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m;

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m²;

c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 100°;

§ 11.

Nie ustala się **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.**

§ 12.

1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie **infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiekty wbudowane w budynki,
- 3) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych na istniejących obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej,
- 2) dopuszcza się lokalizację niewskazanych na rysunku zmiany planu stacji transformatorowych SN/nN wewnętrznych i napowietrznych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia.
3. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w wodę** - zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg miejski.
4. Ustala się następujące zasady **odprowadzenia ścieków** - zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** - zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie **usuwania odpadów stałych** - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty w obszarze objętym zmianą planu zaopatrywane będą z indywidualnych lub z grupowego źródła zaopatrzenia w ciepło;
- 2) dopuszcza się lokalizację instalacji słonecznych zlokalizowanych na dachach budynków służących pozyskaniu ciepłej wody i/lub pozyskiwaniu energii, przy czym ich moc nie może przekroczyć 100 kW.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (zrealizowanych na terenie własnym inwestora, przy czym dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc parkingowych miejsca przyuliczne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie danej inwestycji) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, nie mniej niż:
 - a) 1,5 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować,
 - d) miejsce w garażu liczy się jak miejsce do parkowania;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

Nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

§ 18.

1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od **1U** do **7U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) na terenie **1U** - usługi, w tym usługi publiczne, parking terenowy;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) mieszkania,
 - c) obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) terenowe urządzenia komunikacji - dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, parkingi,
 - f) zieleń,
 - g) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%,
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,

- b) maksymalna: 2,5,
4) w zakresie kształtowania dachów obowiązują następujące ustalenia (z dopuszczeniem lukarn i innych elementów wzbogadzających formę dachów):
a) dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dwuspadowe i/lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°, w dopuszczalnych kolorach: ceglastym, czerwonym, brązowym, szarym, czarnym,
b) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 120, dla których dopuszcza się dowolne pokrycie,
5) maksymalna wysokość budynków usługowych:
a) dla terenu **1U, 5U**: trzy kondygnacje nadziemne i 10 m,
6) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekroczyć 6 m;
7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości - zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dla terenów od **1U** do **3U** oraz od **5U** do **7U**: dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub ciągów pieszo-jezdných;
3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

§ 19.

1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od **1UP** do **3UP**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi publiczne,
2) uzupełniające:
a) na terenie oznaczonym symbolem: **1UP** - usługi, obiekty zamieszkania zbiorowego, garaże i budynki gospodarcze,
c) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
e) terenowe urządzenia komunikacji - dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, parkingi,
f) zieleń,
g) obiekty, małej architektury.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1UP**:
a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć pięciu kondygnacji nadziemnych oraz 15 m;
b) intensywność zabudowy:
- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 2,5.
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%;
d) w zakresie kształtowania dachów: dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych,
2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

§ 30.

Ustala się **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MU, MW, U**: 20 %;
2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

Pełna treść uchwały dostępna na stronie strzegom.intergis.pl

z op. BURMISTRZA
Zdzisław Noczka
Wydział Gospodarki i Zagospodarowaniem
i Zagospodarowaniem
mgr Beata Filas

Szybki wydruk

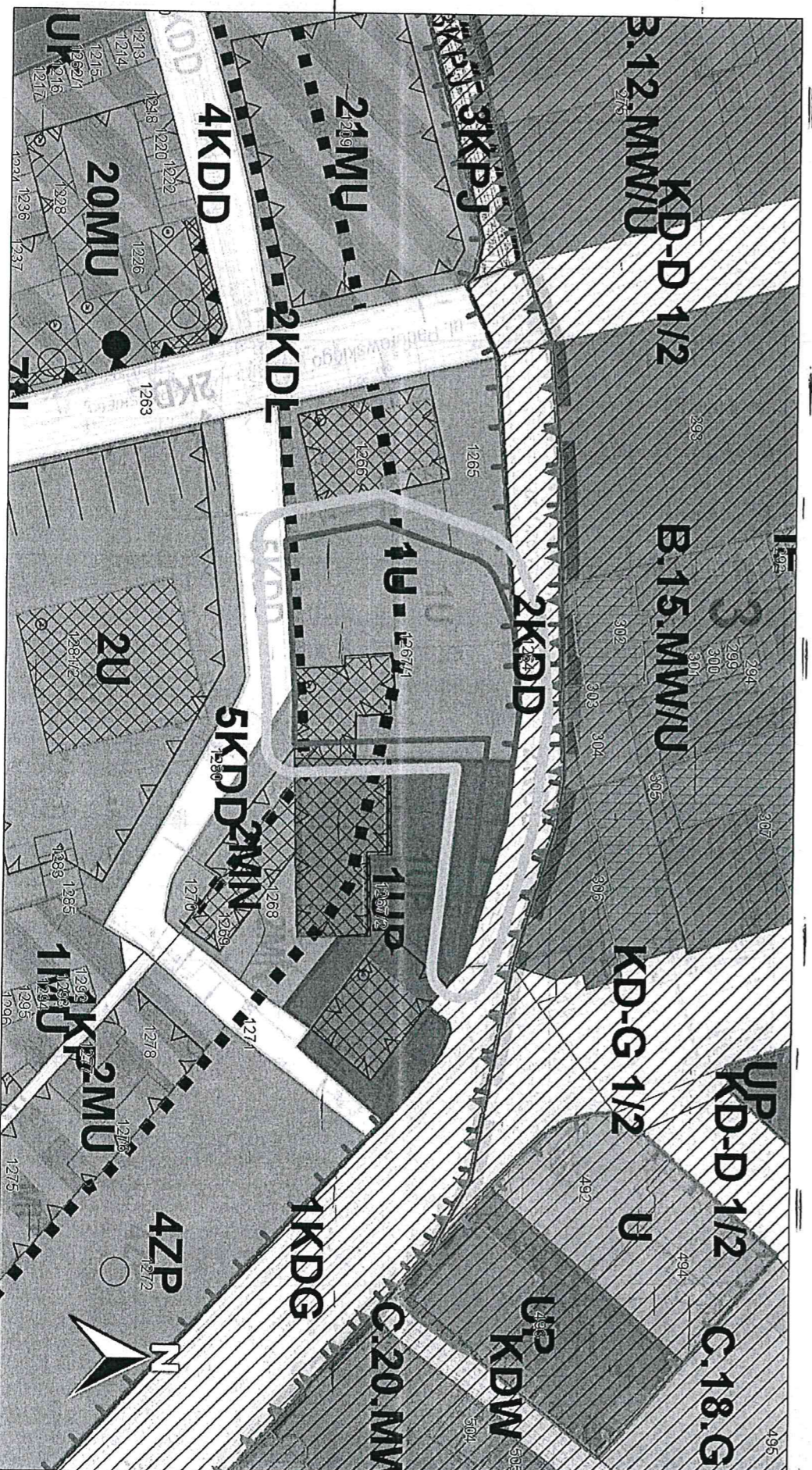
<https://strzegom.intergis.pl/mapguide/mapviewer/ajax/quickplotpreview/inner.aspx>

Wzrys

2021-02-25

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w historycznym centrum miasta Strzegonia uchwalonego uchwałą 18/19 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 13.03.2019 (publ. w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego poz. 1997 z dnia 25.03.2019 r.), dla działki położonej w obrębie 0003 (Śródmieście Nr3) oznaczonej numerem ewidencyjnym 1267/1.

Skala: 1 : 1000



ZUP BURMISTRZA
Wydział Gospodarki
i Zagospodarowania
Przestrzennego
mgr Beata Pitas

25.02.2021, 11:48

OCENA TECHNICZNA

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.

Celem opracowania jest wykonanie oceny technicznej elementów konstrukcyjnych dachu i ścian budynku gospodarczego i analiza pod względem sposobu realizacji i opłacalności robót budowlanych niezbędnych dla zapewnienia budynkowi właściwego stanu technicznego. Zakresem obejmuje się cały budynek o numerze ewidencyjnym 4373, zlokalizowany na działce nr 1267/1 w gminie Strzegom.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA.

Podstawą opracowania jest:

- zlecenie inwestora;
- wizja lokalna;
- dokumentacja fotograficzna;
- inwentaryzacja budynku;

Podstawą formalno – prawną jest:

- [1] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333);
- [2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- [3] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku O wyrobach budowlanych (Dz.U.Nr 92 z 2004 r. poz.881);
- [4] Obowiązujące Polskie Normy;
- [5] „Wzmacnianie konstrukcji budowlanych” E. Masłowski, D. Spiżewska, Arkady, Warszawa 2000r.
- [6] „Konstrukcje drewniane w budownictwie tradycyjnym” J. Kotwica, Arkady, Warszawa 2011r.

3. OPIS OGÓLNY BUDYNKU.

Budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest w południowo – wschodnim narożu działki 1267/1, przylegając elewacją południową do granicy działki, a ścianą wschodnią, znajdującą się na granicy działki, styka się z parterowym budynkiem gospodarczym działki sąsiedniej. Budynek parterowy, niepodpiwniczony, oparty jest na rzucie dwóch prostokątów, tworzących z nieznacznym przesunięciem literę L. Okres budowy określa się na początek XX w., jednak budynek na przestrzeni lat poddawany był przebudowie i rozbudowie, o czym świadczy zarówno bryła budynku, konstrukcja, jak i układ połaci dachowych. Część budynku stykająca się z sąsiadem posiada dach dwupołaciowy symetryczny, o kącie nachylenia ok. 15°, stanowiący kontynuację dachu budynku sąsiedniego. Połacie tej części nachylone są w kierunkach północnym i południowym. Nad помещением znajdującym się na zachodniej części budynku dach ma układ dwuspadowy, o kierunku nachylenia połaci północ/południe, jednak kącie nachylenia ok. 10°, a połacie są niesymetryczne. Północne skrzydło budynku posiada dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia ok. 15°, jednak kierunek nachylenia połaci jest prostopadły do dachów pozostałej części budynku. Nad помещением przylegającym od zachodu do północnego skrzydła dach ma układ krokwiowy i jest przedłużeniem połaci wschodniej dachu skrzydła północnego. Wszystkie dachy kryte są papą na deskowaniu pełnym, część z nich posiada w kalenicy świetliki. W budynku wydzielone są cztery pomieszczenia o przeznaczeniu magazynowym, każde z osobnym dostępem z zewnątrz. Pomiędzy pomieszczeniami nie ma komunikacji wewnętrznej. Budynek posiada instalację wewnętrzną elektryczną oświetleniową.

4. OPIS KONSTRUKCJI.

Budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej. Fundamenty najprawdopodobniej murowane i betonowe. Ściany fundamentowe i ściany przyziemia murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo – wapiennej. Więźby dachów drewniane, tradycyjne, o układach krokwiowych, krokwiowo płatwowych i wiązarowych krokwiowo – wieszarowych z zastrzałami i płatwią kalenicową. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo – wapienne, posadzki betonowe na gruncie, krycie dachów papą na deskowaniu pełnym. Pomieszczenia nr 3 i 4 są zagłębione poniżej terenu przylegającego. Więźba pomieszczeń nr 1 i 4 w układzie krokwiowym, wsparta na dwóch płatwach. Nad помещением nr 1 zastosowano płatwie stalowe, nad помещением nr 4 – płatwie drewniane. Pomieszczenie nr 3 posiada dach krokwiowy, gdzie krokwie wsparte są na murlatach. Nad помещением nr 3 zastosowano dach wiązarowy, krokwiowo – wieszarowy z zastrzałami i płatwią kalenicową. Wiązary podzielono na pełne i puste, gdzie wiązary pełne, platew kalenicowa i murlaty, stanowią główny układ nośny, a wiązary puste, podporę dla połaci dachowej.

5. KRYTERIA OGÓLNE OCENY I KLASYFIKACJI TECHNICZNEJ STANU ELEMENTÓW BUDYNKU.

Ocenę stanu technicznego elementów budynku i, w odniesieniu do stanu technicznego tych elementów, ocenę stanu technicznego całości budynku, dokonuje się na podstawie badań makroskopowych, wykonanych podczas wizji lokalnej, analizy wykazanych podczas wizji lokalnej uszkodzeń i określenia ich domniemanych przyczyn, oraz następstw tych uszkodzeń, i ich wpływu na stan ogólny i kondycję techniczną budynku podczas jego przyszłej eksploatacji. Dla ułatwienia, oceny technicznej dokonuje się kolejno pomieszczeniami, którym nadano numery od 1 do 4 oznaczone na części graficznej oceny, na rysunku INW-01.

Metody oceny stanu elementów konstrukcji oraz warstw i wypraw wykończeniowych budynku zestawiono w poniższej tabeli.

Klasyfikacja stanu technicznego	Procent zużycia elementu	Kryterium oceny elementu
DOBRY	0% - 15%	Element budynku, lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia, jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.
ZADOWALAJĄCY	16% - 30%	Element budynku utrzymywany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
ŚREDNI	31% - 50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowe jest przeprowadzenie naprawy bieżącej
ZŁY	51% - 70%	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Celowe jest wykonanie naprawy głównej o charakterze odtworzeniowym.
AWARYJNY	powyżej 70%	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych wypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić w drodze remontu kapitalnego w bardzo dużym zakresie.

6. OCENA TECHNICZNA BUDYNKU.

Pokrycie dachu nad wszystkimi pomieszczeniami budynku wykonano z papy na deskowaniu pełnym. Pokrycie uległo silnej degradacji. Widoczne na zdjęciach nr 2, 5, 9, 12 uszkodzenia papy, jej odspojenie na łączeniach i uniesienie płatami na zakładach powoduje zaciekanie wód opadowych na deskowanie i korozję deskowania (fot. nr 16-19, 23-24, 29-33, 35, 38-42). Największe uszkodzenia widać w narożu budynku pomiędzy pomieszczeniami nr 1 i 2 (fot. nr 4), gdzie woda opadowa i wilgoć całkowicie zniszczyły dach. Z uwagi na liczne nieszczelności i uszkodzenia na praktycznie całym dachu stan techniczny pokrycia należy określić, jako awaryjny. Również system odprowadzenia wód deszczowych z połaci dachowych jest niekompletny, miejscami uszkodzony (brak rur spustowych, niewłaściwe spadki rynien, ich zły stan techniczny, wypięcie rynien z kanalizacji deszczowej i zrzut wód w rejonie przyziemia ścian budynku), co widać wyraźnie na fotografiach nr 4-6, 9 i 12. Stan techniczny systemu odprowadzenia wód opadowych z połaci dachowych określa się jako zły.

Więźba nad wszystkimi pomieszczeniami nosi ślady porażenia biologicznego i silnego zawilgocenia. Krokwie nad pomieszczeniem nr 1 w połączeniach w kalenicy uległy skręceniu od wilgoci (fot. 17) Znaczna część krokwi jest ugnięta przy podporach na skutek zawilgocenia od wód opadowych i wilgoci pochodzącej od ścian. Główny wiązacz nośny (środkowy) więźby nad pomieszczeniem nr 3 posiada nadmierne ugięcie, co widać wyraźnie na fotografiach nr 31 i 32. W najgorszym stanie jest więźba nad pomieszczeniem nr 4. Płatwie podpierające więźbę są ugnięte przy podporach (fot. 40 i 41), krokwie są przegnięte i zbutwiałe, miejscami pęknięte (fot. 38 i 42). Praktycznie cała więźba jest silnie porażona wilgocią. Elementy konstrukcyjne wykazują nadmierne ugięcia, świadczące o przekroczeniu stanów granicznych użytkowności. Stan techniczny więźby uznaje się jako awaryjny.

Ściany budynku uległy rozległym uszkodzeniom. Występujące w rejonie okapów i przyziemia silne zawilgocenia doprowadziły do korozji elementów murowych i spoin, oraz licznych ubytków. W pomieszczeniach nr 2, 3 i 4 doszło do silnych spękań murów w rejonie nadproży i miejsc oparć płatwi (fot. 11, 15, 20, 23 – 30, 32 – 35, 41, 43 – 45). Pęknięcia mają szerokość od kilku milimetrów do około 2cm i mają charakter głównie ukośny, co świadczy o utracie

wytrzymałości muru zapewniającej przeniesienie występujących obciążeń. Pęknięcia pojawiają się w rejonie miejsc silnie obciążonych, jak oparcia płatwi i krokwi, co świadczy o przekroczeniu nośności od obciążeń skupionych. Silne spękanie muru zaobserwowano również w południowo – zachodnim narożu pomieszczenia nr 4 (fot. nr 11 i 43). W tym miejscu charakter pęknięć jest wielokierunkowy, w tym poziomy i świadczy o wystąpieniu osiadania naroża budynku. Prawdopodobną przyczyną jest podmycie fundamentu w tym rejonie na skutek nieprawidłowego odprowadzenia wód opadowych z połaci budynku objętego opracowaniem i budynków sąsiednich. Woda opadowa zrzucana jest bezpośrednio w miejsce, w którym występują uszkodzenia (fot. nr 12). Silne uszkodzenie muru występuje również w rejonie uszkodzenia dachu pomiędzy pomieszczeniami nr 1 i 2 (fot. 4, 23, 24). Zaciekająca z dachu woda doprowadziła do pełnej degradacji ściany, wypłukania spoin, korozji biologicznej oraz dużych ubytków elementów murowych.

Tynki ścian również uległy rozległym uszkodzeniom. Występujące liczne odparzenia, zawilgocenia, spękania oraz korozja biologiczna są spowodowane zawilgoceniem od wód opadowych i podciągania kapilarnego. W przyziemiu występuje silne porażenie ścian objawiające się wykwitami i odparzeniami. Stan techniczny ścian i tynków określa się jako zły. Rozległe uszkodzenia i nadmierna wilgoć powodują dalszą degradację elementów murowych.

Stan techniczny posadzek określa się jako zły. W pomieszczeniach występują silne zawilgocenia w rejonie ścian i na całych posadzkach, ubytki w betonie i korozja biologiczna. Schody do pomieszczenia nr 4 również są uszkodzone (fot. nr 13, 14, 21, 22, 36, 37).

7. ANALIZA EKONOMICZNA OPLACALNOŚCI REMONTU I WNIOSKI KOŃCOWE.

Rozległe uszkodzenia, zarówno pokrycia dachowego, więźby, jak i ścian budynku, są wynikiem złej gospodarki wodami opadowymi, wieloletnich zaniedbań w remontach, braku lub uszkodzeń izolacji, degradacji lub braku opaski przy budynku oraz nieprawidłowych rozwiązań technicznych przy odprowadzaniu wód opadowych z budynku. Uszkodzone pokrycie i orywnowanie doprowadziło do zawilgocenia i korozji więźby i korony ścian budynków, korozji biologicznej i utraty nośności elementów więźby, do wypłukania spoin i zlasowania cegieł. Następstwem było obniżenie nośności ścian i więźby, wystąpienie ugięć elementów dachu i pęknięć ścian w miejscu oparc elementów więźby, a także pęknięć nadproży okiennych i ścian w narożach. Nieszczelności i uszkodzenie opaski przy budynku, oraz miejscowy brak tej opaski spowodował zawilgocenie ziemi przy budynku i podmywanie fundamentów. Następstwem było wystąpienie nierównomiernych osiadań i wystąpienie kolejnych uszkodzeń ścian. Silne zawilgocenie przyziemia doprowadziło do porażenia biologicznego ścian przyziemia i posadzek. W pomieszczeniach nr 3 i 4 posadzki są obniżone w stosunku do terenu przy budynku. Brak właściwych rozwiązań technicznych oraz zaniedbania w remontach, i zły stan techniczny opasek i posadzek, prowadzą do wnikania wód opadowych do tych pomieszczeń, co sprzyja dalszej degradacji posadzek i ścian. Rozległe uszkodzenia budynku i ich charakter każą określić stan techniczny ogólny budynku, jako zły.

Zakres napraw, konieczny do przywrócenia właściwego stanu technicznego budynku, powinien objąć wymianę całego pokrycia dachowego i niemal całej więźby, przemurowania wszystkich uszkodzonych elementów ścian, naprawy fundamentów i posadzek, rozwiązania kwestii odprowadzenia wód opadowych z połaci budynku i budynków sąsiednich, odpowiedniego ukształtowania terenu przy budynku, by zapobiec wnikaniu wód opadowych do budynku. Należy również odtworzyć lub wykonać izolacje fundamentów i ścian fundamentowych, a także tynki wewnętrzne i zewnętrzne.

Zakres robót budowlanych koniecznych do wykonania obejmuje odbudowę, przebudowę lub remont około 80% substancji budynku, co stanowi znaczny koszt ekonomiczny. Z uwagi na dotychczasowy sposób użytkowania budynku – budynek gospodarczy i magazynowy – wymierne korzyści z naprawy budynku są znacząco niższe od kosztu, jaki należy ponieść na naprawę budynku.

Zły stan techniczny budynku skłania do stwierdzenia, że budynek w obecnym stanie technicznym może zagrażać bezpieczeństwu mienia i osób w nim przebywających. Koszt, jaki należy ponieść na naprawę przewyższa korzyści ekonomiczne z jego naprawy. Wobec powyższego zaleca się rozbiórkę obiektu.

opracował:

mgr inż. Marek Stańczak

uprawnienia budowlane do projektowania

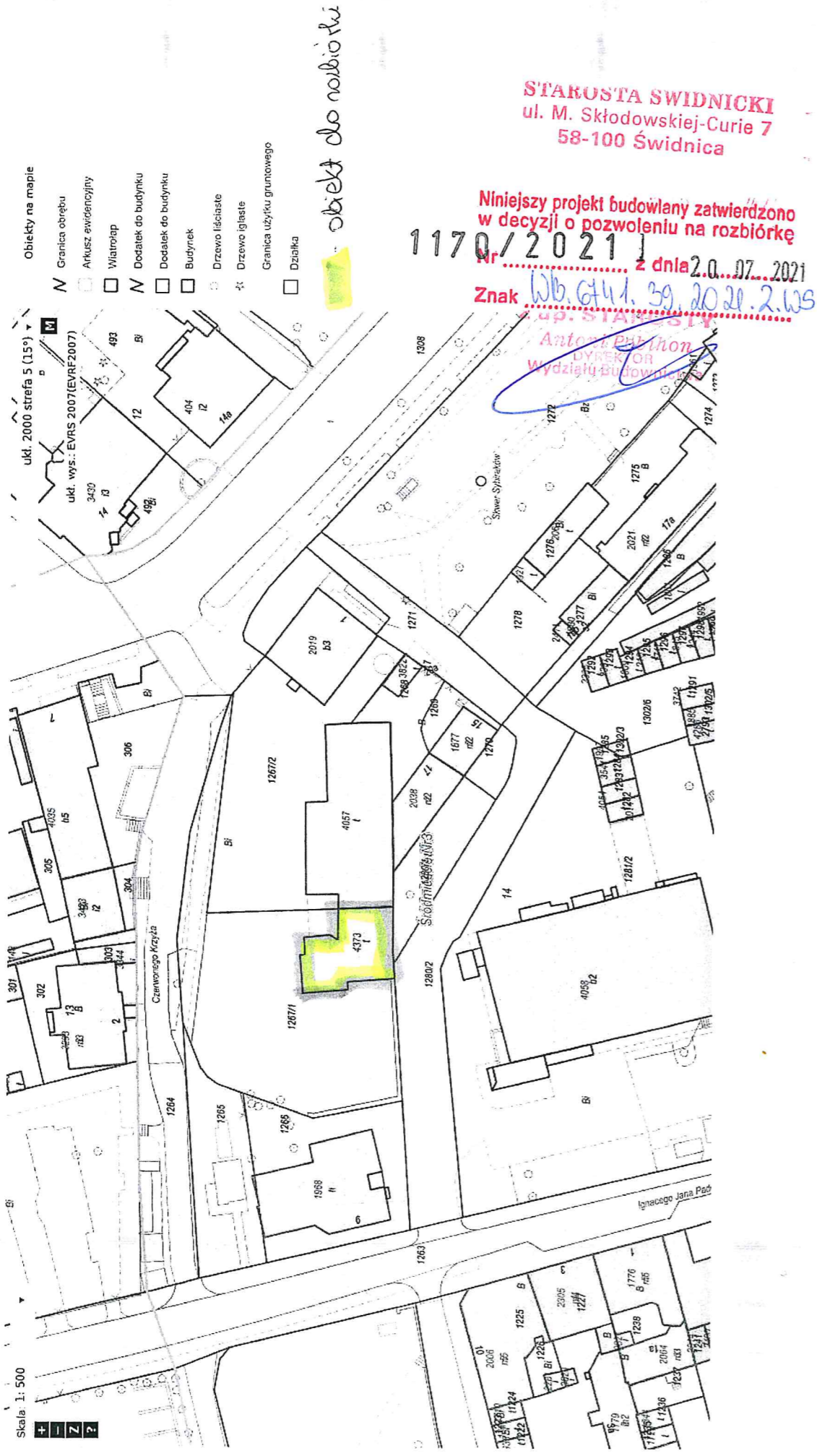
bez ograniczeń nr DOŚ/0014/PBKb/17

i do kierowania robotami budowlanymi

bez ograniczeń nr DOŚ/0313/WBKb/17



Załącznik nr 4 do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę – Szkic usytuowania obiektu budowlanego.



PROJEKT ROZBIÓRKI

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.

Celem opracowania jest projekt rozbiórki budynku gospodarczego zlokalizowanego na działce nr 1267/1 w gminie Strzegom. Zakresem rozbiórki obejmuje się cały budynek o numerze ewidencyjnym 4373.

2. DANE OGÓLNE.

Długość budynku	15.40m
Szerokość budynku	17.10m
Wysokość budynku	5.70m

3. PROJEKT TECHNICZNY ROZBIÓRKI

3.1. Zasady ogólne.

- Roboty rozbiórkowe należy wykonywać przy zachowaniu najwyższej ostrożności, dokładnie przestrzegając przepisów BHP.
- Rozbiórki elementów konstrukcyjnych dachu nie wolno przeprowadzać jednocześnie w kilku miejscach. Zdemontowane elementy należy podnosić ręcznie, po całkowitym odspojeniu od konstrukcji.
- Podczas prowadzenia robót rozbiórkowych należy dokonywać bieżącej oceny stanu poszczególnych elementów konstrukcyjnych i w miarę potrzeb wykonać niezbędne zabezpieczenia lub wzmocnienia konstrukcji.
- Prace rozbiórkowe prowadzić metodą mechaniczną jako podstawową z metodą ręczną jako uzupełniającą przy użyciu sprzętu dostosowanego do zakresu i charakteru robót, jak koparko – ładowarka, żuraw, oraz narzędzia ręczne, takie jak młoty, kliny, łomy, kilofy, oskardy, łopaty, szufle, wiadra, taczki, piły do metalu i drewna, pomosty technologiczne, elektronarzędzia ręczne: piły tarczowe, młoty udarowe pneumatyczne, sprężarki itp.
- Do transportu pionowego gruzu z rozbiórki należy przewidzieć przyścienny wyciąg budowlany. Z wysokości do 6,0 m można zastosować zsuwnice pochyłe lub rynny zsypowe, które powinny mieć zabezpieczenie przed wypadaniem gruzu. Do transportu poziomego używać taczek lub sprzętu mechanicznego w postaci ładowarek, zaś do wywozu gruzu i złomu środków transportu samochodowego.
- Prace prowadzić pod stałym nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.

3.2. Kolejność i metody rozbiórki.

- ETAP I** Rozbiórkę zacząć od sprawdzenia, czy budynek w żadnym miejscu nie jest przyłączony do czynnej instalacji elektrycznej, czy wodno – kanalizacyjnej. Jeśli budynek posiada czynne przyłącze, przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych należy go odłączyć i zabezpieczyć.
- ETAP II** Wykonać rozbiórkę pokrycia dachu przez zerwanie papy i rozebranie deskowania. Następnie należy rozebrać orywnowanie. Po demontażu pokrycia i systemu odwodnienia należy rozebrać więźbę dachową wraz z elementami konstrukcyjnymi świetlików dachowych. Zaleca się demontować cięższe elementy więźby przy użyciu dźwigu lub poprzez ostrożne ich odspojenie od reszty konstrukcji i ostrożne opuszczenie na posadzkę budynku. Elementy mniejsze można odciąć przy użyciu elektronarzędzi. Na każdym etapie prac należy zwracać uwagę, czy w rejonie bezpośredniego zagrożenia uderzeniem nie znajdują się osoby postronne.
- ETAP III** Po rozebraniu dachu należy przystąpić do rozbiórki ścian. Rozbiórkę ścian zewnętrznych i wewnętrznych wykonywać warstwami do poziomu posadzek. Ściany podłużne, stanowiące część wspólną z budynkiem sąsiednim należy rozebrać, pozostawiając pilastry przy ścianie wspólnej wystające na minimum 30cm poza ścianę poprzeczną, jako przypory.
- ETAP IV** Rozbiórka posadzek. Dopuszcza się stosowanie metody udarowej rozbiórki posadzek.
- ETAP V** Rozbiórka ścian fundamentowych i fundamentów. Rozbiórkę prowadzić przy użyciu metody udarowej po uprzednim odspojeniu gruntu. Przy robotach rozbiórkowych należy zwrócić szczególną uwagę na prace w rejonie budynku sąsiedniego. Prace w tym miejscu należy prowadzić tak, by nie dopuścić do uszkodzenia budynku sąsiedniego.
- ETAP VI** Wykopy po rozbiórkach fundamentów zasypać. Teren po rozbiórkach uprzętać z pozostałego gruzu i odpadów, załadować z użyciem środków mechanicznych i wywieźć środkami transportu samochodowego. Odpady z rozbiórek należy składować na składowiskach odpadów odpowiadających ich specyfice.

Uwagi dodatkowe:

- Przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych miejsce prowadzenia robót budowlanych należy odpowiednio zabezpieczyć i oznakować zgodnie z obowiązującymi przepisami. Należy wyznaczyć strefę niebezpieczną prowadzenia robót rozbiórkowych oraz zabezpieczyć ją przed dostępem osób postronnych.

4. OGÓLNE ZASADY BHP.

4.1. Roboty przygotowawcze.

Miejsca niebezpieczne, w których istnieje źródło zagrożenia z powodu możliwości spadania z góry przedmiotów lub materiałów, powinny być oznaczone i ogrodzone.

4.2. BHP przy robotach rozbiórkowych.

Przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych należy wykonać niezbędne zabezpieczenie terenu i jego oznakowanie w sposób wykluczający dostęp osób postronnych do miejsc rozbiórki w czasie jej trwania.

Roboty rozbiórkowe należy przerwać, jeżeli zachodzi możliwość przewrócenia części konstrukcji przez wiatr, lub gdy jego prędkość przekracza 10m/s.

Uwaga! W czasie prowadzenia robót rozbiórkowych przebywanie ludzi pod elementami demontowanymi jest zabronione.

4.3. BHP przy robotach na wysokości.

W celu zabezpieczenia przed upadkiem z wysokości należy stosować środki ochrony zbiorowej, w szczególności balustrady, siatki ochronne i siatki bezpieczeństwa.

Otwory w poszyciu dachu należy zabezpieczyć i oznakować, by zapobiec możliwości wpadnięcia.

Otwory w ścianach zewnętrznych obiektu budowlanego i w stropach, których dolna krawędź znajduje się powyżej 1.10 m od poziomu stropu lub pomostu, powinny być zabezpieczone balustradą.

4.4. BHP przy obsłudze maszyn.

Przewody dostarczające energię elektryczną należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi.

Maszyny i inne urządzenia techniczne powinny być:

- utrzymywane w stanie zapewniającym ich sprawność;
- stosowane wyłącznie do prac, do jakich zostały przeznaczone;
- obsługiwane przez przeszkolone osoby;

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia maszyny lub innego urządzenia technicznego należy je niezwłocznie unieruchomić i odłączyć dopływ energii. Maszyny i inne urządzenia techniczne przed rozpoczęciem pracy i przy zmianie obsługi powinny być sprawdzone pod względem sprawności technicznej i bezpiecznego użytkowania.

Wykonywanie węzłów na linach i łańcuchach, łączenie lin stalowych na długości jest zabronione.

5. UWAGI KOŃCOWE.

- 5.1. Do prowadzenia robót rozbiórkowych należy stosować wyłącznie materiały i urządzenia posiadające wymagane prawem atesty lub aprobaty techniczne, dopuszczające do stosowania w budownictwie
- 5.2. W trakcie prowadzenia robót rozbiórkowych należy zapewnić ciągły nadzór osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.
- 5.3. W trakcie robót dokonywać bieżącej oceny stanu poszczególnych elementów i w miarę potrzeb wykonać niezbędne zabezpieczenia lub wzmocnienia konstrukcji.
- 5.4. Zabrania się podczas prac rozbiórkowych przebywania na i pod demontowanymi elementami.
- 5.5. Zabrania się gromadzenia gruzu na stropach, schodach i innych konstrukcyjnych częściach obiektu.
- 5.6. W przypadku napotkania w trakcie rozbiórki ukrytych przyłączy lub instalacji, wyjaśnić, czy dana instalacja lub przyłącze nie jest użytkowane, i po odłączeniu potwierdzić wpisem do dziennika budowy.
- 5.7. Dopuszcza się stosowanie innej niż proponowana technologii rozbiórki pod warunkiem zachowania przepisów BHP.
- 5.8. Przy wykonywaniu robót rozbiórkowych wykonawca zobowiązuje się przestrzegać zasad obowiązujących dla tych robót oraz obowiązujących przepisów BHP.

obliczenia wykonał:

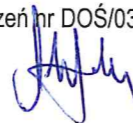
mgr inż. Marek Stańczak

uprawnienia budowlane do projektowania

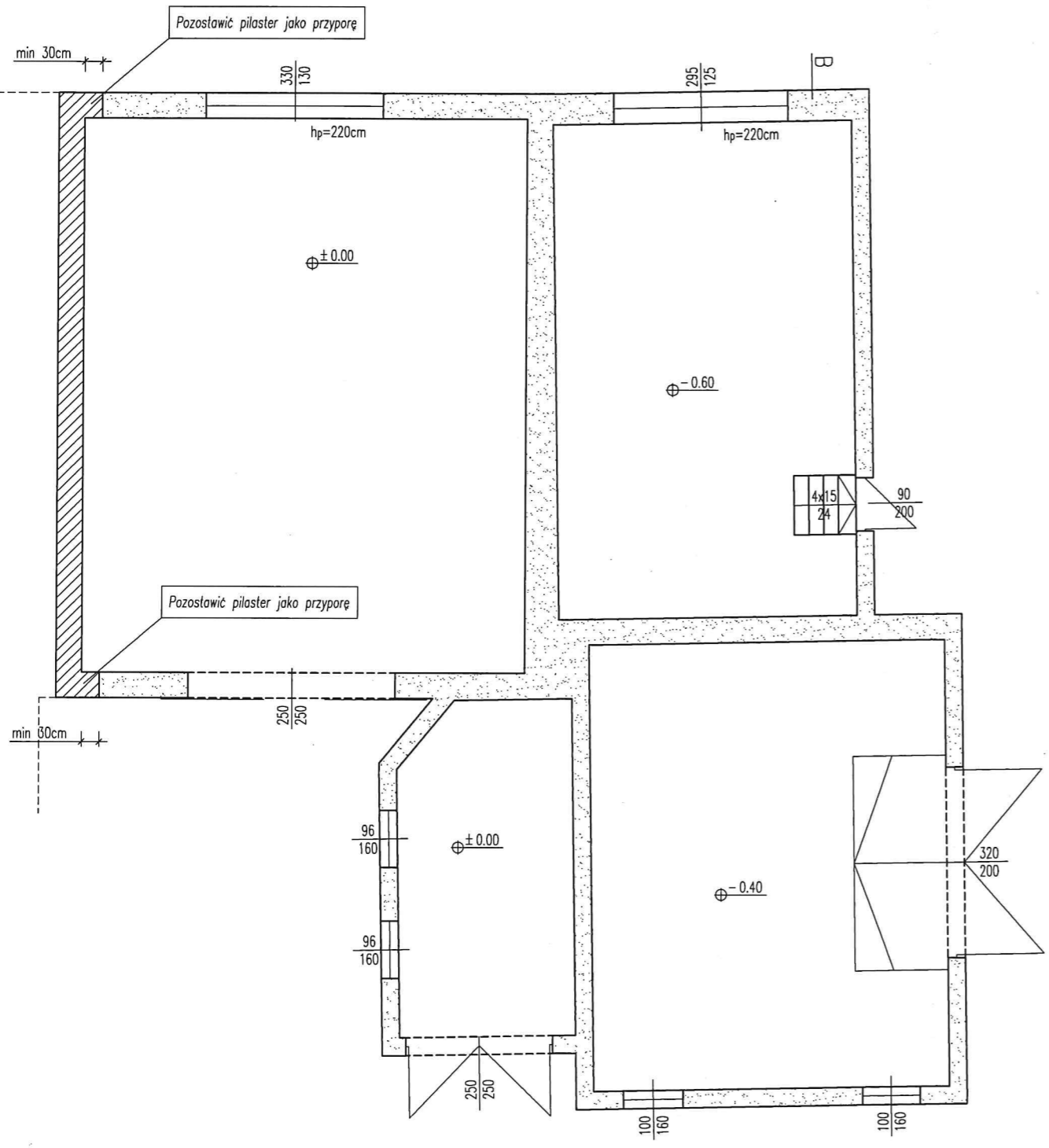
bez ograniczeń nr DOŚ/0014/PBKb/17

i do kierowania robotami budowlanymi

bez ograniczeń nr DOŚ/0313/WBKb/17

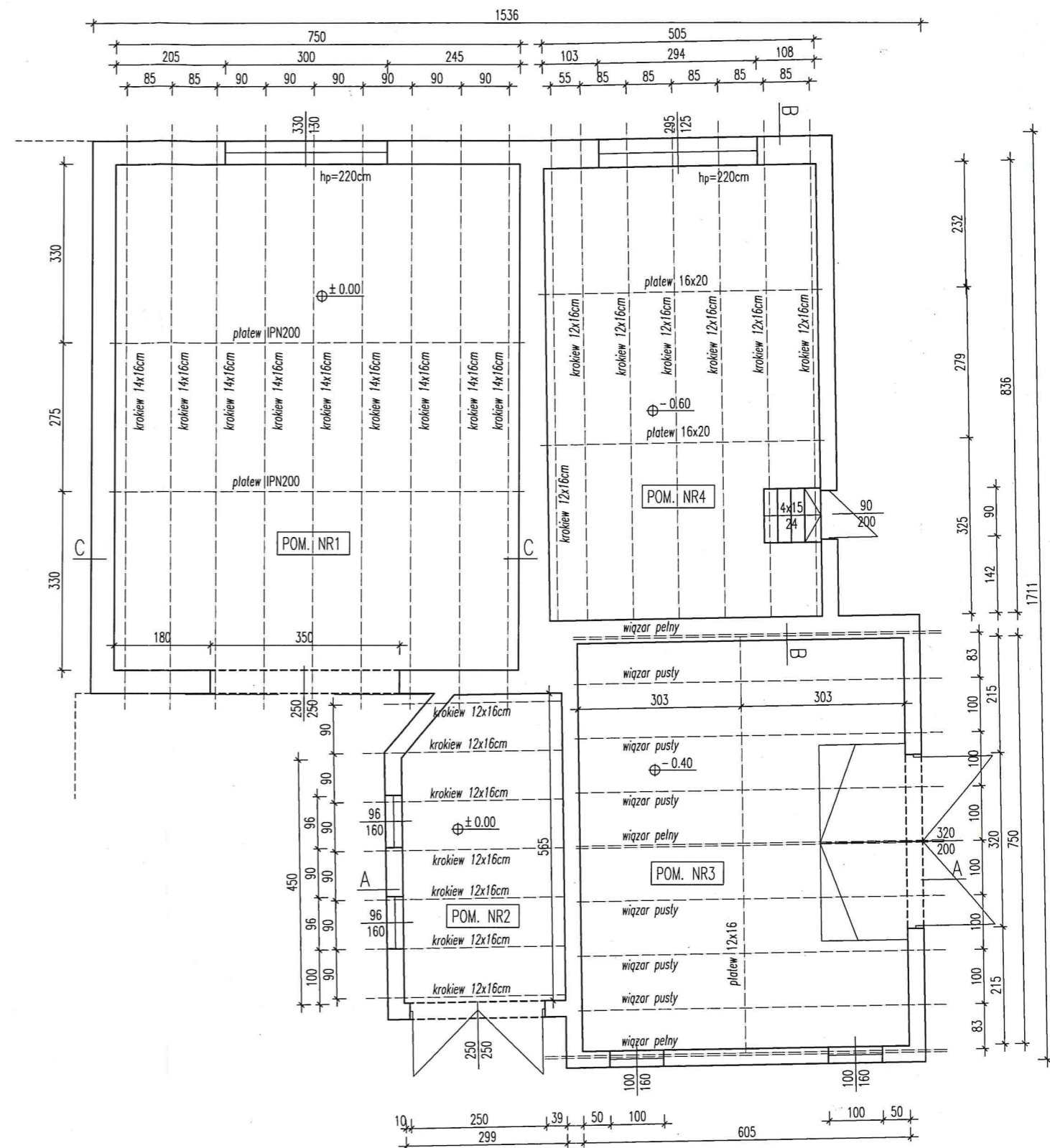
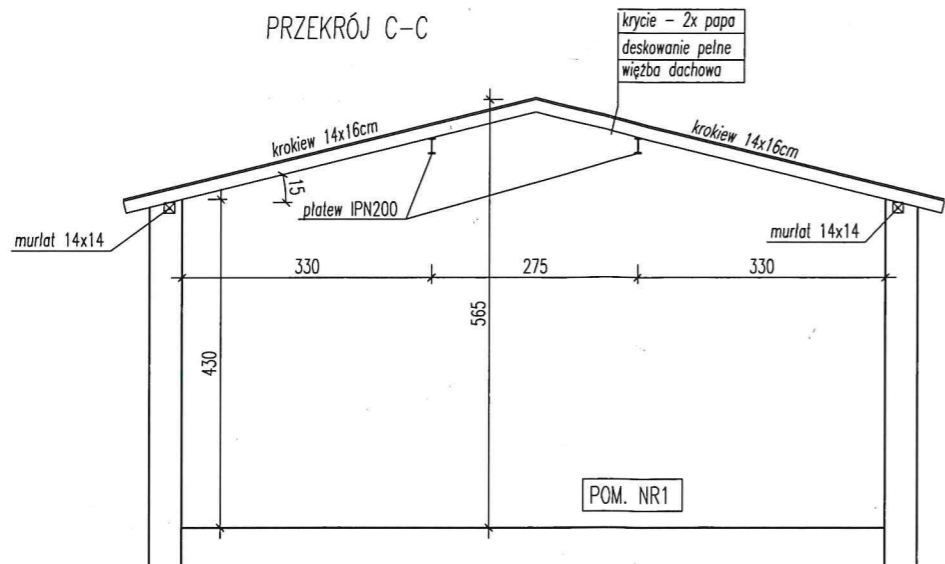
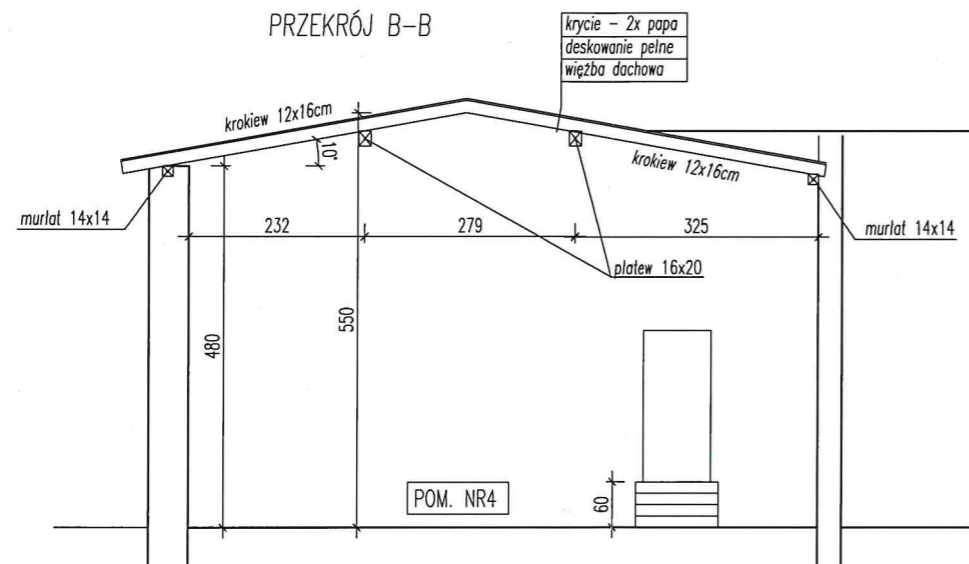
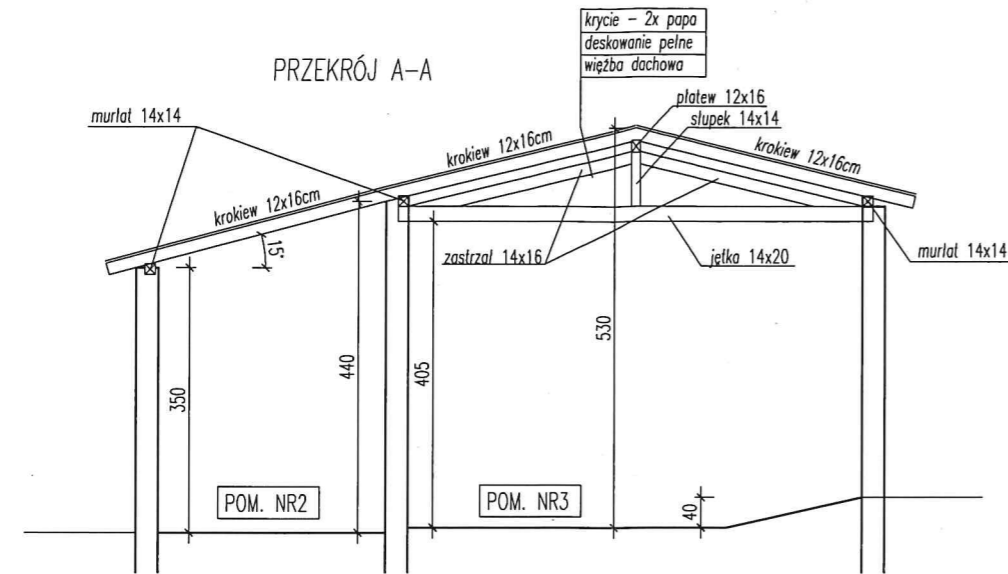


RZUT PRZYZIEMIA



 DOMEX Przedsiębiorstwo Budowlane s.c. ul. Aleja Wojska Polskiego 79 58-150 STRZEGOM	INWESTOR: GMINA STRZEGOM UL. Runek 38, 58-150 STRZEGOM				
	OBIEKT: BUDYNEK GARAZOWO - MAGAZYNOWY NR 4373 Dz. Nr 1267/1, Obr. 0003 Śródmieście, Gm. STRZEGOM				
TYTUŁ PROJEKTU: OCENA TECHNICZNA W RAMACH ZADANIA: "Wymiana dachu oraz elewacji w budynku garażowo - magazynowym na działce nr 1267 w Strzegomiu"					
PROJEKTOWAŁ:	IMIĘ I NAZWISKO:	NR UPRAWNIEN:	DATA:	PODPIS:	STADIUM: P.R.
	mgr inż. MAREK STAŃCZAK	DOŚ/0014/PBkb/17	04.04.2021		BRANŻA: architektura/ konstrukcja/
SKALA:	RYSUNEK:		NR RYS.:		
1:100	PROJEKT ROZBIÓRKI - RZUT		PR-01		

RZUT PRZYZIEMIA



DOMEX Przedsiębiorstwo Budowlane s.c. ul. Aleja Wojska Polskiego 79 58-150 STRZEGOM	INWESTOR: GMINA STRZEGOM UL. Runek 38, 58-150 STRZEGOM
	OBIEKT: BUDYNEK GARAŻOWO - MAGAZYNOWY NR 4373 Dz. Nr 1267/1, Obr. 0003 Śródmieście, Gm. STRZEGOM.
TYTUŁ PROJEKTU: OCENA TECHNICZNA W RAMACH ZADANIA: "Wymiana dachu oraz elewacji w budynku garażowo - magazynowym na działce nr 1267 w Strzegomiu"	
PROJEKTOWAŁ: IMIĘ I NAZWISKO: mgr inż. MAREK STAŃCZAK	NR UPRAWNIEN: DOŚ/0014/PBKb/17
DATA: 04.04.2021	PODPIS:
STADIUM: O.T.	BRANŻA: architektura/ konstrukcja/
SKALA: 1:100	RYSUNEK: INWENTARYZACJA - RZUT I PRZEKROJE
NR RYS.: INW-01	

