

Jednostka projektowa:

SUPERCON Sp. z o. o.
ul. Broniewskiego 5/6; 59-900 Zgorzelec
e-mail: piotr.kniaziuk@gmail.com; tel.: 889 902 715

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Nazwa zamierzenia budowlanego:

**Rozbiórka i budowa muru oporowego przy ul. Wrocławskiej 14-15 w Zgorzelcu
wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego**

Inwestor:

**Gmina Miejska Zgorzelec
ul. Domańskiego 7;
59-900 Zgorzelec, woj. Dolnośląskie**

Adres obiektu budowlanego:	ul. Wrocławska 14-15, Zgorzelec, powiat Zgorzelec, woj. Dolnośląskie	Nr działki, obręb:	dz. nr 14/7; Obręb I, AM-8
Kategoria obiektu budowlanego:	VIII	Data opracowania:	31 stycznia 2023
Projektant:	Specjalność:	Nr upr.:	Podpis:
mgr inż. arch. Monika Szołomicka	Architektoniczna	Gp/UB-112/97	-
mgr inż. Piotr Kniaziuk	Konstrukcyjno-Budowlana	DOŚ/0006/PBKb/21	

* - Projektant generalny

Spis zawartości opracowania:

- Projekt zagospodarowania działki
 - Opis Techniczny
 - Część Rysunkowa
- Analiza obszaru oddziaływania obiektu budowlanego

Spis treści

OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWNIA DZIAŁKI	3
OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW	4
PODSTAWA OPRACOWANIA	5
ZAKRES OPRACOWNIA – PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	6
OBSZAR ODZIAŁYWANIA INWESTYCJI	6
ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWNIA DZIAŁKI	6
OBIEKTY PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI	7
SPOSÓB PROWADZENIA ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH I ZABEZPIECZENIA LUDZI ORAZ MIENIA	7
PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWNIE DZIAŁKI	7
BILANS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI:	9
WYTYCZNE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
DANE INFORMUJĄCE CZY DZIAŁKA JEST WPISANA DO REJESTRU ZABYTKÓW	13
DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ	13
INNE DANE OGRANICZAJĄCE ZABUDOWĘ WYNIKAJĄCE Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW	13
INFORMACJE I DANE O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH I ICH OTOCZENIA	14
INFORMACJA O SPOSOBIE USUWANIA ODPADÓW	14
INFORMACJE O DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB O OGRANICZONEJ ZDOLNOŚCI PORUSZANIA SIĘ	14
DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	14
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI/ OBIEKTU BUDOWLANEGO	16

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH:

PZT 01 – Plan zagospodarowania terenu 1:500 - rozbiórki
PZT 02 – Plan zagospodarowania terenu 1:500
PZT 03 – Przekrój pionowy 1-1 oraz 2-2

SPIS POZOSTAŁYCH ZAŁĄCZNIKÓW:

Brak

Do projektu nie dołącza się kopii uprawnień projektantów i sprawdzających z uwagi na wpisy w systemie e-CRUB

OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWNIA DZIAŁKI

na potrzeby zadania p.t.

**Rozbiórka i budowa muru oporowego przy ul. Wrocławskiej 14-15 w Zgorzelcu
wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego**

dz. nr 14/7; Obręb I, AM-8

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. Nr 2351, zgodnie z art. 34, ust. 3d punkt 3 - tej ustawy)

OŚWIADCZAM-y, ŻE

Projekt budowlany, nt. Rozbiórka i budowa muru oporowego przy ul. Wrocławskiej 14-15 w Zgorzelcu wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego, został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Podpisy projektantów:

Projektant:	Specjalność :	Nr upr.:	Podpis:
mgr inż. arch. Monika Szołomicka	Architektoniczna	Gp/UB-112/97	
mgr inż. Piotr Kniaziuk*	Konstrukcyjno - budowlana	DOŚ/0006/PBKb/21	
Sprawdzający:	Specjalność :	Nr upr.:	Podpis:
mgr inż. arch. Adam Cebula	Architektoniczna	19/98/JG	
mgr inż. Dariusz Szołomicki	Konstrukcyjno - budowlana	458/93/UW	

* - Projektant generalny

PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Umowa z Inwestorem, nr WPRI.272.2.3.2022 z dnia 23.09.2022, pn. „Remont muru oporowego przy ul. Wrocławskiej 14-15 w Zgorzelcu.”
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 293, 471, 782, 1086, 1378.)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333)
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1065).
5. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609.);
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych oraz programu Funkcjonalno-Użytkowego (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 1129 z późn. zm.)
7. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 poz. 463 z późn. zm.);
8. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 215.);
9. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity Dz. U. 2003 poz. 1650 z późn. zm.)
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 Nr 47, poz. 401 z późn. zm.)
11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa ochrony zdrowia (Dz. U. 2003 Nr 120, poz. 1126 z późn. zm.)
12. Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2016, poz. 71 z późn. zm.)
13. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. 2004 Nr 257, poz. 2573, z późn. zm.)
14. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2017 poz. 1566, z późn. Zm.)

ZAKRES OPRACOWNIA – PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Zakres opracowania obejmuje wykonanie projektu budowlanego branży architektonicznej i konstrukcyjnej przebudowy muru oporowego zlokalizowanego przy ulicy Wrocławskiej 14-15 w Zgorzelcu wraz z opracowaniem planu zagospodarowania terenu. Projektowana rozbiórka i budowa ma na celu rozebranie istniejącego, oraz wykonanie nowego muru oporowego. Ponadto projektuje się nowe zagospodarowanie terenu w którego skład wchodzi: schody terenowe oraz pochylnia umożliwiająca dostępność dla osób z niepełnosprawnościami do przestrzeni ogrodowej, demontaż istniejących komórek i garażu oraz ulokowanie nowych domków narzędziowych, wykonanie głównej ścieżki z kostki brukowej oraz ścieżki z płyt betonowych prowadzącej do projektowanych domków.

Niniejsze opracowanie obejmuje projekt zagospodarowania terenu w branży architektonicznej oraz konstrukcyjno-budowlanej, nie zawiera projektu architektoniczno-budowlanego, obejmuje obiekty liniowe, powierzchniowe oraz obiekty małej architektury, w związku z powyższym, projekt nie podlega obowiązkowi sprawdzenia przez osoby o odpowiednich specjalnościach.

W niniejszym opracowaniu nie wykonuje zmian w dostępie do budynków nr 14 i 15. Główne oraz tylne wejścia do budynku pozostają bez zmian.

W niniejszym opracowaniu nie wykonuje się nowych przyłączy do budynków oraz nie modyfikuje się istniejących.

OBSZAR ODZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Obszar oddziaływania inwestycji zajmuje działkę inwestora nr ew. 14/7 (Obr. I, AM-8), na której zlokalizowana jest głównie zabudowa gospodarcza i towarzysząca zabudowie wielorodzinnej oraz działki sąsiednie pod budynkami nr 16 i 17. Szczegółowe dane odnośnie obszaru oddziaływania, znajdują się w odrębnej części, stanowiącą część integralną niniejszego opracowania.

ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWNIA DZIAŁKI

Obecnie na działce inwestycji nr ew. 14/7 (Obr. I, AM-8) znajdują się istniejące zabudowania gospodarcze, towarzyszące zabudowie wielorodzinnej na sąsiednich działkach. Są to głównie jednokondygnacyjne wolnostojące zabudowania stanowiące komórki, składziki narzędziowe oraz garaże samochodowe.

Działka 14/7 sąsiaduje od strony południowej z działkami zabudowanymi przez ciąg czterokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych. Od strony wschodniej z działkami zabudowanymi dalszym ciągiem budynków wielorodzinnych oraz z działkami stanowiącymi obszary zieleni. Strona północna to granica z działkami zieleni, zabudowami gospodarczymi oraz zjazd z drogi publicznej na działce nr 12. Zachodnia część działki graniczy z działką nr 3 stanowiącą obszar zieleni oraz chodnik rowerowo-pieszny, zawierającą również istotny spadek terenu w kierunku rzeki Nysy Łużyckiej.

Dostęp do działki zapewniony jest za pomocą zjazdu z ulicy Wrocławskiej oraz zjazdu z ulicy Nadbrzeżnej w północnej części działki. Komunikacja na terenie działki możliwa jest, dzięki ścieżkom i przejazdom oraz licznym schodom w miejscach zróżnicowania poziomów terenu. Większość nawierzchni to nawierzchnie biologicznie czynne, utwardzony grunt oraz miejscowe wykończenie min. z cegły. Komunikacja działki, przejazdu i place są nieregularne. Teren działki 14/7 posiada zróżnicowanie wysokości od 191,22 do 197,5 metrów nad poziomem morza. Fragment terenu stanowiący obszar opracowania posiada zróżnicowanie poziomu terenu od 191,22 do 195,6 metrów nad poziomem morza.

Istniejący mur oporowy posiada długość 23,3 metra. Najlepiej zachowana część muru to część przy budynku wielorodzinnym w południowej części działki. Na terenie opracowania znajdują się stare komórki narzędziowe oraz blaszany garaż - przeznaczone do likwidacji.

W sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się istniejący mur oporowy kamienny, który nie wymaga wzmocnienia z uwagi na projektowany nasypy i pochylnie – projektowane prace mają celu zabezpieczenie parcia na mur sąsiedni poprzez wykonanie nasypu zbrojonego geowłókninami zabezpieczającymi przed parciem bocznym nasypu – szczegółowe dane wg projektu technicznego.

OBIEKTY PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI

Obiektami przeznaczonymi do rozbiórki są:

- Istniejące komórki lokatorskie
- Istniejący garaż
- Istniejące schody terenowe – przeznaczone do przebudowy
- Istniejący mur oporowy – przeznaczony do przebudowy

Fragment działki stanowiący obszar opracowania to obszar w większości trawiasty. Zieleń niska jak i nasadzenia to zieleń nieuporządkowana.

SPOSÓB PROWADZENIA ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH I ZABEZPIECZENIA LUDZI ORAZ MIENIA

Elementy kamienne i murowe należy rozbierać mechanicznie za pomocą koparek gąsienicowych lub kołowych. W razie potrzeby należy użyć urządzeń pneumatycznych do rozbiórki zblokowanych elementów gruzobetonu. Części kamienne oraz murowe bezpośrednio przy budynku należy rozebrać ręcznie aby nie uszkodzić struktury budynku.

Przed rozbiórką garażu blaszanego i komórek drewnianych należy się upewnić, że nie są one podłączone do sieci elektrycznej i nie występuje w nich instalacja elektryczna.

Budynek metalowy garażu należy rozebrać rozcinając go na mniejsze części za pomocą palników acetylenowo tlenowych. Budynek należy rozebrać rozpoczynając od dachu a następnie ścian. Przez rozbiórkę i cięciem budynku garażu, należy zapewnić przypory i podpory drewniane, zabezpieczające przed utratą stateczności rozbieranego obiektu.

Komórki drewniane należy rozbierać mechanicznie za pomocą koparek.

Po rozbiórkach należy zutylizować materiał z rozbiórki, zgodnie z ustawą o gospodarowaniu odpadami.

PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Projektuje się następujące zmiany w terenie działki:

- Rozbiórka istniejącego i wykonanie nowej ściany oporowej żelbetowej prefabrykowanej.
- Rozbiórka i wykonanie nowych schodów oraz muru w południowej części obszaru opracowania.
- Rozbiórka i wykonanie nowych schodów w południowej części działki.
- Wprowadzenie pochylni wraz z poręczami na wysokości 110, 90, 75 cm w północnej części działki umożliwiającej komunikację dla użytkowników w tym dla osób z niepełnosprawnościami.
- Likwidacja istniejących komórek narzędziowych i elementów ogrodzeń, wprowadzenie zamiennych domków drewnianych przy ścianie muru oporowego.

Poza wskazanymi wyżej pracami zagospodarowanie terenu działki inwestycji podlega zmianom takim jak przeprowadzenie nowych ścieżek z kostki brukowej oraz płyt betonowych prowadzących do domków narzędziowych. Większa część terenu pozostaje terenem trawiastym.

Nie projektuje się zmian w przyłączach do obiektów budowlanych ani innych urządzeń terenowych.

Nie projektuje się zmian w sposobie odprowadzania ścieków.

Nie projektuje się zmian w układzie komunikacji – poza projektowaną pochylnią dla niepełnosprawnych.

Nie projektuje się zmian w dostępie do drogi publicznej.

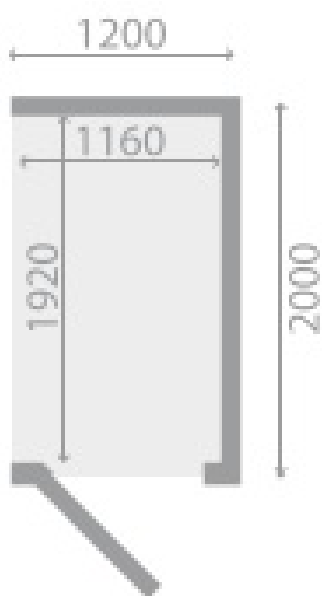
Teren inwestycji leży w całości na działce nr 14/7.

Dane uzupełniające nt. Domków narzędziowych

Projektuje się 4 domki narzędziowe o następujących parametrach:

- Wymiary podłoża ogólne: 120 x 200 cm
- Wysokość: 224 cm
- Powierzchnia użytkowa domku: 2,4 m²
- Wymiar wejścia: 2 x 88,7 cm x 90 cm
- Poziom wilgotności drewna: ~18%
- Grubość deski w ścianach: 19 mm
- Grubość drzwi: 45 mm
- Pokrycie dachu – papa w gontach w kolorze czerwonym
- Gatunek drewna: Świerk

Plan i widok domku narzędziowego:



BILANS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI:

Powierzchnia działki nr 14/7 wynosi 0,2647ha (2647,00 m²).

Dane przed rozbudową (szacunkowe i wstępne):

Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków: 92,00 m² (dane archiwalne)

Powierzchnia działki biologicznie czynna: 2555,00 m² (brak wewnętrznych placów i parkingów w danych archiwalnych)

Dane po przebudowie:

Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków: 101,60 m²

Powierzchnia projektowanych murów oporowych – 8,62 m²

Powierzchnia brukowana chodników i zjazdów – 123,27 m²

Powierzchnia działki biologicznie czynna: 2 413,51 m²

Wskaźnik zabudowy: 4,16 %

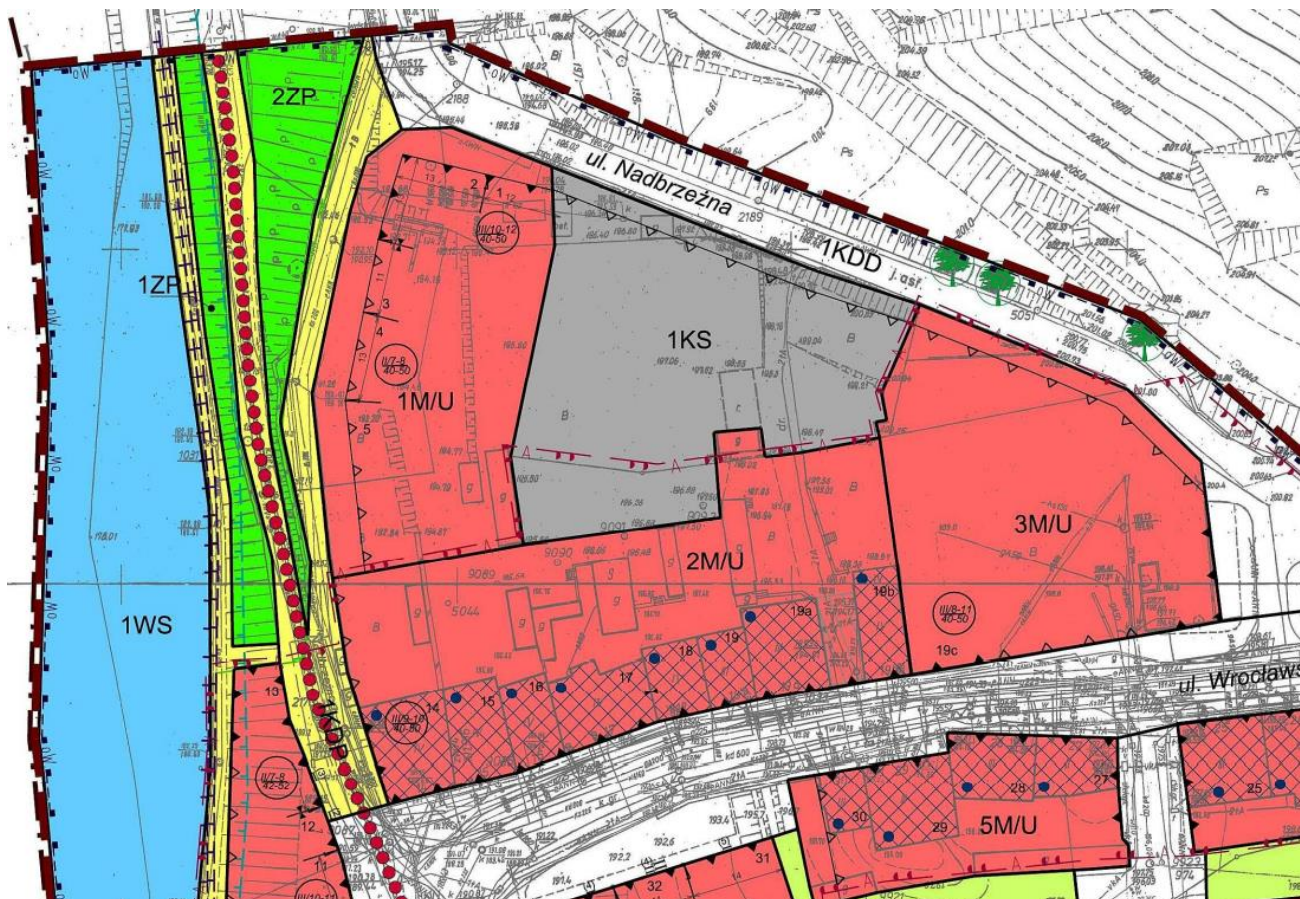
Wskaźnik intensywności zabudowy: 3,83 %

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 91,17 %

Niniejsze wskaźniki bilansu terenu, spełniają wymagania MPZP.

WYTYCZNE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka, w chwili sporządzenia projektu, jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Rejonu Przedmieścia Nyskiego w Zgorzelcu: *Uchwała nr 205/2016 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 29 listopada 2016 roku. Mur stanowiący główny element projektu leży w obszarze oznaczonym symbolem 2m/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w granicy strefy „A” ochrony konserwatorskiej.* Ustalenia szczegółowe wg treści w/w uchwały:



Teren działki jest oznaczony symbolem **1M/U** i **2M/U**, obszar opracowania leży w granicy obszaru **2M/U**.

Rozdział 1. **Przypisy ogólne.**

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

3) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 5.

4. Na terenach MN, MW, M/U, U i KS, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) dojazdów i dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, miejsc postojowych, ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, garaży,
 - c) zieleni towarzyszącej,
 - d) miejsc na odpady komunalne, realizowanych również jako wbudowane w budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe lub usługowe,
 - e) ogrodzeń, zadaszeń, tarasów,
 - f) czasowych ogródków gastronomicznych i straganów, potykaczy, obiektów handlowo-usługowych, na czas imprez,
 - g) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) urządzeń i obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia, urządzeń ochrony przed hałasem,

- j) infrastruktury technicznej;
 - 2) realizację kondygnacji podziemnych;
 - 3) realizację witryn w kondygnacji parterowej budynków;
 - 4) realizację przejść i przejazdów bramowych w elewacjach budynków.
5. Ustala się zakaz:
- 1) realizacji dachów mansardowych i wklęsłych (pogrążonych);
 - 2) stosowania jako pokrycia dachów: papy bitumicznej oraz blachy;
 - 3) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych.
6. Od strony terenów przestrzeni publicznych, ustala się zakaz wznoszenia ogrodzeń:
- 1) z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych lub z blachy;
 - 2) które posiadają mniej niż 50% powierzchni, liczonej po obrysie, przeznaczonej na prześwity;
 - 3) o wysokości większej niż 1,5m
7. Zasady i warunki sytuowania reklam i szyldów:
- 1) szyldy należy lokalizować według następujących zasad:
 - a) powinny być montowane jedynie w pasie przyziemia do linii gzymsu,
 - b) montaż szyldów nie może uszkodzić oraz przesłonić istniejących detali architektonicznych;
 - 2) na budynkach mieszkalnych lub na kondygnacjach mieszkalnych budynków, dopuszcza się realizację reklam:
 - a) o powierzchni nieprzekraczającej 3m²,
 - b) wyłącznie na ścianach szczytowych, pozbawionych otworów okiennych i w sposób nie przysłaniający i nie niszczący detali architektonicznych budynków;
 - 3) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie o powierzchni nie większej niż:
 - a) 3m² na terenach MW i KS,
 - b) 1,5m² na terenach MN, M/U i U;
 - 4) ustala się zakaz realizacji reklam:
 - a) poza terenami zabudowanymi oraz przeznaczonymi do zabudowy,
 - b) na drzewach, obiektach małej architektury, na dachach budynków,
 - c) wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu drogowego.
8. Wyznaczone w planie obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
- 1) podziemnych elementów zagospodarowania terenu oraz o wysokości do 0,5m ponad poziom terenu,
 - 2) balkonów, wykuszy, gzymsów, przypór, okapów, zadaszeń, wejść i elementów odwodnienia dachu, wykraczających do 1m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,
 - 3) podjazdów dla niepełnosprawnych oraz schodów zewnętrznych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesne.

§ 7.

4. Wyznacza się granicę strefy „A” ochrony konserwatorskiej, przedstawioną na rysunku planu układu urbanistyczny Przedmieścia Nyskiego, wpisany do rejestru zabytków pod Nr rejestrowym A/1803/448 z dnia 08.12.1958r. 5. Ochroną konserwatorską w strefie „A” objęto następujące elementy:

- 1) obiekty i obszary zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków;
 - 2) obiekty i obszary, wskazane do ochrony, wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 3) układ urbanistycznej historycznej zabudowy, który obejmuje m. in.:
 - a) układy i zespoły budynków wzdłuż ul. Wrocławskiej i Daszyńskiego z historycznie ukształtowanymi liniami zabudowy,
 - b) ciągi ulic, przejścia, nawierzchnie, układu placów (m.in. Plac Pocztowy), skwerów (Bulwar Grecki),
 - c) charakterystyczne podziały na odrębne elewacje – w nawiązaniu do historycznych podziałów na działki;
 - 4) ukształtowanie brył budynków, ich skale oraz szerokości frontów;
 - 5) charakterystyczne terenowe formy zagospodarowania terenu;
 - 6) charakterystyczne funkcje obiektów w kształtowaniu krajobrazu lub w kształtowaniu kompozycji urbanistycznej (z uwzględnieniem Starego Miasta w Görlitz) i wynikające stąd ich uformowanie i ekspozycje pełniące rolę dominant i zamknięć;
 - 7) obiekty archeologiczne;
 - 8) warunki właściwej ekspozycji układu zabytkowego Zgorzelec / Görlitz;
 - 9) wglądy i ciągi widokowe.
8. Dla nowej zabudowy, zlokalizowanej w granicach strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się:
- 1) kształtowanie nowej zabudowy w zakresie gabarytów i formy w nawiązaniu do historycznej, znajdującej się w danej strefie lub w jej sąsiedztwie, w celu stworzenia współczesnych rozwiązań harmonijnie wpisujących się w zastany historyczny kontekst architektoniczny;
 - 2) wymóg dostosowania gabarytów i formy nowej zabudowy do historycznej, miejscowej tradycji architektonicznej o cechy architektury regionalnej i kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy bryły, rozmiarów i linii zabudowy a w szczególności technologii budowania (występowanie konstrukcji mieszanych), systemów budowania, cech architektonicznych (nachylenie połaci i forma dachów, opracowanie elewacji i jej elementów składowych, kolorystyka, stosowania odpowiednich historycznych gabarytów i proporcji stolarki okiennej i drzwiowej, stosowania materiałów naturalnych (tradycyjnych);
 - 3) w wypadku inwestycji tworzących nowe, duże zespoły zabudowy mieszkalnej należy utrzymać pierwotny układ przestrzenny w celu ochrony układu zabudowy.
9. Wyznacza się granicę strefy „OW” obserwacji archeologicznej, obejmującej cały obszar planu, ze względu na występowanie reliktyw osadnictwa średniowiecznego i nowożytnego (historyczny obszar Przedmieścia Nyskiego).
10. W obrębie strefy „OW”, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W granicach obszaru planu nie występują obiekty kwalifikujące się do objęcia zasadami ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 12.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 22.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1M/U, 2M/U, 3M/U, 4M/U, 5M/U, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) usługi nieuciążliwe.
2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,6,
 - b) maksymalna – 3,6;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych: do 5 kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem ustaleń pkt 8, nie wyższa niż 18m,
 - b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5,5m;
- 5) geometria dachów – dachy symetryczne, dwupołaciowe, o kącie nachylenia spadków połaci dachowych wg ustaleń indywidualnych dla budynków;
- 6) kolorystyka dachów – czerwony;
- 7) układ głównej kalenicy dachu równoległy do elewacji budynku;
- 10) obowiązujące linie zabudowy:
 - b) dla terenu **2M/U** tożsame z elewacją istniejących budynków i linią rozgraniczającą terenu 2M/U, zgodnie z rysunkiem planu
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy
 - b) dla terenu **2M/U** tożsama z linią rozgraniczającą terenu 2M/U, zgodnie z rysunkiem planu,

Poniższa inwestycja spełnia wymagania MPZP.

DANE INFORMUJĄCE CZY DZIAŁKA JEST WPISANA DO REJESTRU ZABYTEKÓW

Działka inwestycji jest położona w obszarze strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – strefa A.

Strefa ta, jako teren śródmieścia miasta Zgorzelec jest wpisana do rejestru zabytków A/1803/448 decyzją z dnia 08.12.1958.

Prace należy wykonać zgodnie z Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, delegatura w Jeleniej Górze, dołączoną do niniejszego opracowania.

DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ

Działka inwestora nie jest położona na terenie górniczym w rozumieniu ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2011 Nr 163 poz. 981) oraz nie jest położona na obszarze górniczym, również w rozumieniu w/w ustawy. Sąsiedztwo obszarów i terenów górniczych zostało sprawdzone na mapie Państwowego Instytutu Geologicznego oraz na planie zagospodarowania przestrzennego.

INNE DANE OGRANICZAJĄCE ZABUDOWĘ WYNIKAJĄCE Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Działka nie znajduje się na terenie zalewowym, nie znajduje się na obszarze szczególnie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

Działka nie znajduje się na obszarze Natura 2000.

Analiza wykazała, że nie ma pozostałych ograniczeń zabudowy, wynikających z prawa miejscowego.

INFORMACJE I DANE O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA

Nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska oraz dla higieny i zdrowia ludzi. Planowana inwestycja nie będzie zwiększała emisji gazów, powodowała zanieczyszczenia okolicy, zwiększenia hałasu, zwiększenia pola elektromagnetycznego, wibracji itp.

Planowana inwestycja nie jest inwestycją mogącą znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z tym nie podlega uzgodnieniu z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska.

INFORMACJA O SPOSOBIE USUWANIA ODPADÓW

Odpady stałe są gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych regularnie. Inwestycja nie zmienia sposobu gromadzenia i usuwania odpadów stałych. Odprowadzanie odpadów, zgodnie ze stanem istniejącym.

INFORMACJE O DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB O OGRANICZONEJ ZDOLNOŚCI PORUSZANIA SIĘ

Dotychczasowe zagospodarowanie terenu stanowi teren z wieloma barierami architektonicznymi dla osób niepełnosprawnych. Występują liczne schody, barierki i różnice poziomów terenu. Opracowanie projektu uwzględnia dostosowanie nowych rozwiązań do użytkowania przez osoby ze szczególnymi potrzebami, w szczególności dla osób starszych i z niepełnosprawnościami w taki sposób aby mogły korzystać z usług, obiektów i przestrzeni w sposób samodzielny na równi z innymi. Zapewnienie dostępu dla osób niepełnosprawnych do budynku nr 14 i 15 jest poza zakresem opracowania.

Ścieżki komunikacyjne zawarte w obszarze opracowania projektuje się jako ścieżki z odpowiednim kątem nachylenia umożliwiając tym samym poruszanie się po nich przez osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich. Poręcze zlokalizowano na wysokości 110, 90 i 75 cm. Zapewniono dostęp do przestrzeni ogrodowej od strony północnej.

DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Nie zmienia się warunków ochrony pożarowej działki.

Nie zmienia się układu dróg pożarowych.

Nie zmienia warunków zaopatrzenia w wodę pożarową.

Dostęp dla ekip ratowniczych oraz niezbędne urządzenia pożarowe od strony ul. Wrocławskiej.

OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI/ OBIEKTU BUDOWLANEGO

przy realizacji zadania p.n.:

**Rozbiórka i budowa muru oporowego przy ul. Wrocławskiej 14-15 w Zgorzelcu wraz
z zagospodarowaniem terenu przyległego**

dz. nr 14/7; Obręb I, AM-8

1. Podstawa opracowania

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 293, 471, 782, 1086, 1378.)
2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 55, 471, 1378.)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 1333)
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1065).
5. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124)
6. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz.U. 2000 nr 63 poz. 735)
7. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2020 poz. 470)
8. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2020 poz. 1219)
9. Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2016 poz. 71)
10. Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz. 112)
11. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2020 poz. 797)
12. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2006 r. Nr 137, poz. 984)
13. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2017 poz. 1121)
14. 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)
15. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2020 poz. 282)
16. 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)

2. Temat opracowania

W niniejszym opracowaniu rozpatruje się obszar oddziaływania inwestycji. Zakres opracowania obejmuje wykonanie projektu budowlanego branży architektonicznej przebudowy istniejącego muru oporowego.

Roboty budowlane wchodzące w skład niniejszej inwestycji:

- Rozbiórka i wykonanie nowego muru oporowego przy ul. Wrocławskiej 14-15 w Zgorzelcu.
- Demontaż komórek narzędziowych oraz garażu blaszanego
- Montaż domków ogrodowych drewnianych
- Wykonanie pochylni oraz schodów terenowych
- Remont nawierzchni ścieżki komunikacyjnej

3. Położenie obiektu budowlanego

Obiekt położony jest na działce budowlanej dz. nr 14/7; Obręb I, AM-8, Powiat Zgorzelec, województwo dolnośląskie.

4. Otoczenie obiektu budowlanego

Teren inwestycji znajduje się w miejscowości Zgorzelec w obszarze Przedmościa Nyskiego. W otoczeniu działki inwestycji znajdują się drogi publiczne o znaczeniu lokalnym, budynki mieszkalne wielorodzinne stanowiące ciąg zabudowy przy ulicy Wrocławskiej do 5-ciu kondygnacji, obiekty gospodarcze, garaże, działki drogowe i obszary zieleni półprywatnej i publicznej.

W sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się istniejący mur oporowy kamienny, który nie wymaga wzmocnienia z uwagi na projektowany nasypy i pochylnie – projektowane prace mają celu zabezpieczenie parcia na mur sąsiedni poprzez wykonanie nasypu zbrojonego geowłókninami zabezpieczającymi przed parciem bocznym nasypu – szczegółowe dane wg projektu technicznego.

5. Przepisy odrębne

Analizie poddano wyszczególnione akty prawne. Podano akty prawa miejscowego.

Na podstawie przeprowadzonej szczegółowej analizie aktów prawnych stwierdza się, że inwestycja pn. Rozbiórka i budowa nowego muru oporowego przy ul. Wrocławskiej 14-15 w Zgorzelcu wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego nie narusza przepisów odrębnych.

6. Ograniczenie

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że planowana inwestycja jest projektowana w obszarze niepodlegającym ograniczeniom i jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru Przedmościa Nyskiego w Zgorzelcu oraz nie jest położona na obszarze górniczym, również w rozumieniu w/w ustawy. Sąsiedztwo obszarów i terenów górniczych zostało sprawdzone na mapie Państwowego Instytutu Geologicznego. Planowana inwestycja nie jest inwestycją mogąca znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z tym nie podlega uzgodnieniu z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska.

7. Projektowana zabudowa terenu

7.1 Analiza projektowanych obiektów – mur oporowy

Mur prefabrykowany projektowany – po przebudowie

Długość: 29,78 m

Szerokość korony: 20 cm

Wykończenie: obróbka w formie czap betonowych

Wysokość: 2,8m + 1,2 m

Zakres robót budowlanych przy projektowanym murze oraz zagospodarowaniu terenu :

- Roboty rozbiórkowe
- Roboty żelbetowe
- Roboty brukarskie
- Roboty zagospodarowania terenów zielonych

Zagospodarowanie działki:

Projektuje się następujące zmiany w terenie działki:

- Rozbiórka i budowa nowego muru oporowego żelbetowego prefabrykowanego.
- Rozbiórka i budowa schodów oraz muru w południowej części obszaru opracowania.

- Rozbiórka i budowa schodów w południowej części.
- Wprowadzenie pochylni wraz z poręczami na wymości 110, 90 i 75 cm w północnej części działki umożliwiającej komunikację dla użytkowników w tym dla osób z niepełnosprawnościami.
- Likwidacja istniejących komórek narzędziowych i elementów ogrodzeń, wprowadzenie zamiennych domków drewnianych przy ścianie muru oporowego.

Poza wskazanymi wyżej pracami zagospodarowanie terenu działki inwestycji podlega zmianom takim jak, przeprowadzenie nowych ścieżek z kostki brukowej oraz płyt betonowych prowadzących do domków narzędziowych. Większa część terenu pozostaje terenem trawiastym.

Teren inwestycji leży w całości na działce nr 14/7.

Poza wskazanymi wyżej pracami zagospodarowanie działki nie zmienia się.

Brak zmian w zakresie istniejącego uzbrojenia terenu.

Odprowadzenie wód deszczowych, bez zmian, na teren nieutwardzony działki.

Analiza pozostałych czynników

Planowana inwestycja nie będzie zwiększała emisji gazów, powodowała zabrudzenia okolicy, zwiększenia hałasu, emisji odorów zwiększenia pola elektromagnetycznego, wibracji itp.

Planowana inwestycja będzie zwiększała swoje oddziaływanie poprzez utrzymanie mas ziemnych powyżej muru oporowego. Mur oporowy oddziałuje na działkę w paśmie o szerokości 6 m. Mur także może oddziaływać na sąsiednie budynki.

Pozostałe czynniki poza wymienionymi w powyższych punktach nie powodują ograniczeń w zabudowie terenów przyległych.

7.2 Analiza uwarunkowań formalno-prawnych

Na podstawie analizy projektu w zakresie aktów prawnych związanych określa się zgodność:

- w zakresie zapisów zawartych w przepisach lokalnych
- w zakresie usytuowania budynków
- w zakresie lokalizacji miejsc postojowych
- w zakresie lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów stałych
- w zakresie oświetlenia i nasłonecznienia
- w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

Obszar oddziaływania inwestycji zawiera się w całości na działce o nr ew. 14/7, będącą własnością Inwestora oraz na działkach nr 16 i 17, na której są posadowione budynki.

Lokalizacja projektowanego obiektu zgodna z §12 ust. 4 pkt 3 obowiązującego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1065 wraz z późn. zm.).