



**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DOKUMENTACJA REMONTU BUDYNKU
KOMUNALNEGO PRZY UL. KATOWICKIEJ 22
W KAMIENNEJ GÓRZE**

inwestor: **Gmina Miejska Kamienna Góra**
pl. Grunwaldzki 1, 58-400 Kamienna Góra

obiekt: **budynek mieszkalny przy ul. Katowicka 22 w Kamiennej Górze**
kategoria obiektu: XIII
(identyfikatory działek: 020701_1.0007.177/1, 020701_1.0007.159)

jedn. projektowa: **Pracownia Projektowa M&W**
ul. Jesienna 18 Wałbrzych

projektant: mgr inż. **Wojciech Czerwiński**
upr. nr UAN.V-7342/3/75/94 (główny projektant, branża
konstrukcyjno-budowlana)

asystent: mgr inż. **Mateusz Czerwiński**
projektanta (branża konstrukcyjno-budowlana)

Wałbrzych 14.04.2026r.

Spis treści

1. Dokumenty formalno-prawne.....	3
1.1. Uprawnienia budowlane, zaświadczenie przynależności do izby zawodowej	3
1.2. Oświadczenie projektanta	5
2. Podstawa i zakres opracowania	6
3. Lokalizacja i istniejący stan zagospodarowania działki	6
4. Projektowane zmiany w zagospodarowaniu działki	7
5. Obszar oddziaływania obiektu	7
6. Obszar zabytkowy	7
7. Informacje i dane o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	8
8. Część rysunkowa	12
<i>Rys 1 plan zagospodarowania terenu.....</i>	<i>13</i>
<i>Kopia mapy ewidencyjnej.....</i>	<i>14</i>
<i>Kopia mapy zasadniczej.....</i>	<i>15</i>

1.2. Oświadczenie projektanta

OŚWIADCZENIE

Dla projektu zagospodarowania terenu pn.: „DOKUMENTACJA REMONTU BUDYNKU KOMUNALNEGO PRZY UL. KATOWICKIEJ 22 W KAMIENNEJ GÓRZE”

Na podstawie art.34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami)

OŚWIADCZAM

że projekt budowlany został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Branża

Projektant

— Budowlana

Wojciech Czerwiński

podpis i pieczęć

Wałbrzych 14.04.2026r.

2. Podstawa i zakres opracowania

Podstawę merytoryczną opracowania stanowią:

- Umowa z inwestorem
- Mapa zasadnicza i ewidencyjna 1:100
- Wizja lokalna
- Uzgodnienia z inwestorem
- Obowiązujące normy i przepisy

Przedmiotem opracowania jest projekt remontu budynku komunalnego przy ul. Katowickiej 2 w Kamiennej Górze wraz z dociepleniem ściany tylnej, dociepleniem wewnętrznym między krokwiowym dachu oraz zmianą sposobu ogrzewania lokali mieszkalnych.

3. Lokalizacja i istniejący stan zagospodarowania działki

Obiekt zlokalizowany jest w Kamiennej Górze przy ul. Katowickiej 8 (identyfikator działki: 020701_1.0007.177/1). Inwestycja obejmuje działkę 020701_1.0007.159.

Na działce posadowiony jest dwupiętrowy budynek mieszkalny dwupoziomowym poddaszem niepodpiwniczony. Budynek posadowiony w granicy ostrej ścianą frontową i szczytową prawą. W części południowo wschodniej działki znajduje się parterowy budynek gospodarczy, nie objęty przedmiotem projektu. Wejście do budynku przy ścianie frontowej. Obszar niezabudowany nawierzchnia biologicznie czynna. Działka nieogrodzona. W granicy ostrej nieruchomości części południowo – schodniej posadowiono mur oporowy kamienny, nie objęty opracowaniem. Budynek jest wyposażony w instalacje: elektryczna, gazowa, wodno – kanalizacyjna.

W zakresie zagrożenia powodziowego budynek jest objęty obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w wysokości 1% (1 raz na 100lat).

4. Projektowane zmiany w zagospodarowaniu działki

Inwestycja nie wpływa na zmianę zagospodarowania działki. Projektowane prace prowadzone na zewnątrz dotyczą wykonania ciężkiej izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych, remontu elewacji, dachu i wykonania nowych przewodów kominowych, docieplenia ściany tylnej oraz wymiany stolarki okiennej drewnianej. Prace wewnątrz dotyczą remontu klatki schodowej, instalacji wewnętrznych elektrycznej, gazowej i wodno – kanalizacyjnej, uporządkowania przewodów kominowych oraz zmiany sposobu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej z opału stałego na gazowe wraz z niezbędnymi pracami towarzyszącymi.

5. Obszar oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania obiektu, wymagany na podstawie art. 20. ust. 1. pkt. 1c w związku z art. 3 pkt. 20 Ustawy Prawo Budowlane (Dz.U.2024.725 z dn. 14-05-2024r.) określony na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 z dnia 09-06-2022r. z późn. zm.) obejmuje nieruchomości: Kamienna Góra, ul. Katowicka 22 identyfikatorze działki: 020701 1.0007.177/1 oraz działkę drogową o identyfikatorze: 020701_1.0007.159.

6. Obszar zabytkowy

Przedmiotowy budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków miasta Kamiennej Góry. Wytyczne w zakresie ochrony wg. pkt. 7.

7. Informacje i dane o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Budynek jest objęty ochroną na podstawie zarządzenia nr 386/2018/WM Burmistrza Miasta Kamienna Góra z dnia 31-12-2018r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków dla miasta Kamienna Góra (dalej GEZ).

Inwestycja jest również objęta zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej MPZP) na podstawie uchwały nr LII/348/18 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 26 listopada 2018r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Katowickiej w Kamiennej Górze. Obszar MW-2, zabudowa wskazana do zachowania.

Wg. GEZ wskazuje się na opis elementów chronionych stanowiących najbardziej cenne elementy danego obiektu:

- Bryła obiektu i forma dachu;
- Kompozycja ceglanej elewacji z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów, z tynkowanymi dekoracyjnymi płycinami. Profilowane skrajne pola kompozycji elewacji w parterze z boniowaniem oraz boniowane naroża i pilastry. Profilowany gzyms, między kondygnacyjny i pod okapem;

Na podstawie MPZP:

- zabudowę istniejącą oznaczoną na rysunku jako wskazaną do zachowania uznaje się za element kompozycji przestrzennej i ustanawia się dla niej wymóg zachowania jej układu przestrzennego w zakresie wysokości zabudowy i jej układu dachów;
- Dla zapewnienia pełnej ochrony obiektów, dla których ustanowiono ochronę konserwatorską – należy dążyć do:
 - zachowania lub odtworzenia historycznej bryły, rzutu i układu dachu, odtworzenia historycznej kompozycji i wystroju elewacji, w tym kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów;
 - odtworzenia, uzupełnienia zdegradowanych, uszkodzonych, lub zniszczonych elementów wystroju i kompozycji elewacji, oraz detali architektonicznych;

- odtworzenia historycznej faktury i kolorystyki tynków, odtworzenia historycznego wyglądu zewnętrznego stolarki okiennej i drzwiowej;
- obiekt nr 22 przy ul. Katowickiej:
 - bryła obiektu, forma dachu;
 - kompozycja ceglanej elewacji z uwzględnieniem osi i rozplanowania otworów z tynkowanymi dekoracyjnymi płycinami;
 - profilowane skrajne pola kompozycji elewacji w parterze z boniowaniem oraz boniowane naroża i pilastry;
 - profilowany gzyms, między kondygnacyjny i pod okapem;
- Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską w odniesieniu do ich szczególnie cennych elementów - przyjmuje się następujące dopuszczenia, wymagania i zakazy:
 - w stosunku do chronionej formy dachu - wymaga się stosowania materiałów budowlanych uzasadnionych historycznie lub blisko do nich nawiązujących;
 - w stosunku do chronionego rysunku (widoku) stolarki okiennej - należy dążyć do ujednolicenia wyglądu zewnętrznego stolarki okiennej,
 - w stosunku do chronionej stolarki drzwi i okien - wymaga się zachowania lub odtworzenia tej stolarki co do materiału, wyglądu, dekoracji i innych jej elementów;
 - w stosunku do elewacji, opisanych jako mające chronioną elewację, chronioną kompozycję elewacji i elewację z chronionymi detalami - dopuszcza się montaż wind i platform dla niepełnosprawnych - w taki sposób, aby nie naruszały kompozycji i wystroju elewacji;
 - w stosunku do elewacji, opisanych jako mające chronioną elewację, chronioną kompozycję elewacji i elewację z chronionymi detalami - ustanawia się zakaz:
 - stosowania zewnętrznego ocieplenia;
 - stosowania sztucznych (w tym styropianowych) elementów dekoracyjnych;
 - montowania urządzeń klimatyzacyjnych;
 - montowania przewodów wentylacyjnych, spalinowych z wyłączeniem płaskich elementów o wymiarze nie większym niż 20 na 20 cm, np. króćców grzejników gazowych, osłon wentylacji mechanicznej - lokowanych w kompozycyjnie

uzasadnionych miejscach, o ile nie naruszają chronionych elementów dekoracyjnych,

- montowania przewodów, kabli, rur, anten;
- Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej na całym obszarze planu, w której wszelkie prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanego graficznie na rysunku planu - wprowadza się zakaz
 - podejmowania działań utrudniających ochronę przed powodzią, lub zwiększających zagrożenie powodziowe;
 - lokowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - lokowania funkcji które wymagają wykorzystania lub składowania środków chemicznych i innych substancji mogących zanieczyścić wody;
- W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanego graficznie na rysunku planu - dla odtworzenia istniejącej zabudowy, wskazanej do zachowania - oznaczonej graficznie na rysunku planu:
 - wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
 - wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q10% i Q1%,;
 - zakazuje się stosowania podpiwniczeń;
- Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina rzeki Bóbr (Marciszów)”;
- Przyjmuje się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, ze względu na bliskość czynnego cmentarza - nie dopuszcza się innych rozwiązań;
 - sieci wodociągowe należy projektować w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe;

- modernizacja i przebudowa istniejącego systemu kanalizacji, budowa nowych elementów sieci winna być prowadzona w sposób umożliwiający rozdzielanie kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, ze względu na bliskość czynnego cmentarza - nie dopuszcza się innych rozwiązań;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej
- Modernizacja i przebudowa istniejącego systemu sieci gazowej winna być prowadzona w sposób umożliwiający podłączanie nowych użytkowników, dopuszcza się też przebudowę i/lub modernizację wyeksploatowanych przewodów gazowych;
- Zaopatrzenie w ciepło - ustala się obowiązek stosowania źródeł ciepła wykorzystujących biopaliwa, lub inne wysokosprawne źródła ciepła o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, przy czym nie dopuszcza się budowy stacji transformatorowych słupowych;
- Przyjmuje się następujące obowiązkowe ustalenia dotyczące sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
 - zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w postaci: elementów z tworzyw sztucznych, blach;
 - nakazuje się w obrębie jednego obiektu budowlanego - zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej;
 - dla zabudowy nowej i dachów niepłaskich - ustala się pokrycie dachów z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym lub łupkiem naturalnym, płytkami imitującymi naturalny łupek.
 - w obrębie działek budowlanych z istniejącą zabudową dopuszcza się dostosowanie nachylenia oraz materiału pokrycia dachów nowych obiektów - do nachylenia i pokryć istniejących;
- Gabaryty i wysokość projektowanych obiektów:
 - geometria dachów - obiektów istniejących przeznaczenia podstawowego - bez zmian,

8. Wpływ eksploatacji górniczej

Inwestycja nie znajduje się w obszarze górniczym.

8. Część rysunkowa

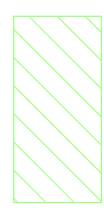
Data wykonania kopii materiału zasobu		03-03-2026r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ		inż. Paulina Turlińska Paulina Turlińska Podinspektor

Godło arkusza mapy: 5.141.30.06.4.1, 5.141.30.06.4.2
Układ współrzędnych: 2000/15
Układ wysokości: PL-EVRF2007-NH

5. Budynek wybudowany około roku 1899 ;



OZNACZENIA :



budynek objęty opracowaniem
ul. Katowicka 22 w Kamiennej Górze
identyfikator działki: 020701_1.0007.177/1



granica działki inwestora
identyfikator działki: 020701_1.0007.177/1



granica obszaru oddziaływania inwestycji
identyfikatory działek: 020701_1.0007.177/1
020701_1.0007.159

ul. Jesienna 18 58-301 Wałbrzych		tel.: +48 697 978 872 e-mail: w.czerwinski@yahoo.pl	
PROJEKTANT KONSTRUKCJA:	mgr inż. Wojciech Czerwiński	PODPIS:	
NR UPRAWNIENI:	UAN.V-7342/3/75/94		

Pracownia Projektowa M&W

Kopia mapy ewidencyjnej
Skala 1:500

Województwo: dolnośląskie
Powiat: kamiennogórski
Jednostka ewid.: 020701_1 Kamienna Góra - miasto
Obręb: 0007 Kamienna Góra-7
Działka: 177/1
Id zamówienia: GD.6642.1.262.2026

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KAMIENNOGÓRSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0207.2010.822
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy ewidencyjnej
Data wykonania kopii materiału zasobu	03-03-2026r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	inż. Paulina Turlńska Paulina Turlńska Podinspektor



Kopia mapy zasadniczej

Skala 1:500

Województwo: dolnośląskie
 Powiat: kamiennogórski
 Jednostka ewid.:
 Obręb: 0007 Kamienna Góra-7
 Działka: 177/1
 Id zamówienia: GD.6642.1.262.2026
 Godło arkusza mapy: 5.141.30.06.4.1, 5.141.30.06.4.2
 Układ współrzędnych: 2000/15
 Układ wysokości: PL-EVRF2007-NH

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KAMIENNOGÓRSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0207.2018.709
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii materiału zasobu	03-03-2026r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	inż. Paulina Turlińska Paulina Turlińska Podinspektor

