

## OPIS

### PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

#### SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

|   |   |
|---|---|
| PODSTAWA OPRACOWANIA .....  | 2 |
| 1 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO .....   | 2 |
| 1.1 Lokalizacja przedmiotu zamierzenia budowlanego .....  | 2 |
| 2 RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO .....   | 2 |
| 3 DOSTĘP DO MEDIÓW ORAZ SIECI ZNAJDUJĄCE SIĘ NA TERENIE INWESTYCJI, A TAKŻE WSKAZANIE KONIECZNYCH PRZEBUDÓW /ROZBIÓREK.....   | 2 |
| 3.1 Opis lokalizacji i ukształtowanie terenu. ....  | 2 |
| 3.2 Połączenia komunikacyjne piesze i kołowe. ....  | 3 |
| 4 ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO ....  | 3 |
| 4.1 Zgodność z przepisami BHP .....   | 3 |
| 4.2 OŚWIECENIE POMIESZCZEŃ .....  | 3 |
| 5 UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO .....  | 3 |
| 5.1 Forma architektoniczna obiektu budowlanego .....  | 3 |
| 5.2 Zgodność z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....  | 4 |
| 6 OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJE O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO .....  | 5 |
| 7 LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.....  | 5 |
| 8 LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH.....   | 5 |
| 9 OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I MIESZKANIOWEGO BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE.....   | 5 |
| 10 PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTU SĄSIEDNIE .....   | 5 |
| 11 ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WOBEC WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO, W TYM ZDECENTRALIZOWANYCH SYSTEMÓW DOSTAWY ENERGII OPARTYCH NA ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH, KOGENERACJĘ, OGRZEWANIE LUB CHŁODZENIE LOKALNE LUB BLOKOWE, W SZCZEGÓLNOŚCI GDY OPIERA SIĘ CAŁKOWICIE LUB CZĘŚCIOWO NA ENERGII Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284, 568, 695, 1086 i 1503), ORAZ POMPY CIEPŁA, OKREŚLAJĄCĄ ..... | 6 |
| 12 ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH LUB WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANEJ. ....  | 6 |
| 13 INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCEGO UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM .....   | 6 |
| 13.1 Projektowane elementy i materiały .....  | 6 |
| 13.2 Projektowane instalacje .....  | 7 |
| 14 WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.....  | 7 |

## PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa nr DZP/295/2025 na wykonanie dokumentacji projektowej szpitalnego parkingu wewnętrznego przy ul. Buchenwaldczyków.
- Normy i przepisy obowiązujące w budownictwie.
- Mapa do celów projektowych.
- Opinia geotechniczna
- Decyzja nr 3/2026 o Ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 18.02.2026 r.

## 1 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji pn. **"BUDOWA SZPITALNEGO PARKINGU WEWNĘTRZNEGO PRZY UL. BUCHENWALDCZYKÓW WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ"**.

### 1.1 Lokalizacja przedmiotu zamierzenia budowlanego

Parking znajduje się w Zabrze przy ul. Buchenwaldczyków.

Działki Ewid.: 280/9, 2896/9, 3845/14 Obręb: Zabrze, Jedn. Ewid.: 247801\_1, M. Zabrze.

## 2 RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO BĄDĄCEGO PRZEDMIOTEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

XXII – parkingi

## 3 DOSTĘP DO MEDIÓW ORAZ SIECI ZNAJDUJĄCE SIĘ NA TERENIE INWESTYCJI, A TAKŻE WSKAZANIE KONIECZNYCH PRZEBUDÓW /ROZBIÓREK

Przedmiotowa inwestycja posiada bezpośredni dostęp do następujących mediów (znajdujących się na terenie inwestycji):

- instalacji teletechnicznej
- instalacji elektrycznej

Te projektowane instalacje będą podłączone do istniejących instalacji, w ramach aktualnych umów przyłączeniowych.

Dodatkowo na podstawie wydanych warunków przyłączeniowych znak DO.4061.3.11.2026.TS (z dnia 12.02.2026 r.) właściciel sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ul. Buchenwaldczyków umożliwił odprowadzenie wód opadowych do tej sieci.

### 3.1 Opis lokalizacji i ukształtowanie terenu.

Zarówno działka nr 280/9 i 2896/9 mają kształt zbliżony do prostokąta i są położone w Zabrze przy ul. Buchenwaldczyków. Na terenie inwestycji są zlokalizowane dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, nieużytkowane, przeznaczone do rozbiórki. Reszta terenu jest niezagospodarowana, pokryta zielenią niską i nielicznymi drzewami o charakterze nieuporządkowanym. Spadek w kierunku zachodnim, różnica tereny wysokości pomiędzy narożnikami zachodniej i wschodniej części terenu wynosi około 1 m. Przez teren przebiegają sieci podziemne m.in. ciepłownicza, gazowa i telekomunikacyjna.

Wokół terenu inwestycji znajduje się zabudowa o zróżnicowanym charakterze i gabarytach:

- od strony południowej – zabudowa o charakterze mieszkaniowym,
- od strony północnej – zabudowa usługowa medyczna
- od strony zachodniej (za ul. Buchenwaldzczyków) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- od strony wschodniej - zabudowa usługowa medyczna, w tym budynki Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego nr 1 im. prof. Stanisława Szyszko

Na terenie inwestycji będzie zlokalizowany mur oporowy wzmacniający ścianę rozbieranego budynku.

Działka nr 3845/14 położona jest w Zabrze przy ul. Krasińskiego. Teren jest płaski. Działka jest zabudowana, porośnięta trawą, uzbrojona i ogrodzona. Przez działkę przebiegają sieci: gazowa, kanalizacyjne, wodociągowa, energetyczna, ciepłownicza, teletechniczna. Na działce zlokalizowane są wszystkie główne budynki szpitala.

Od południowej i zachodniej strony przedmiotowa działka graniczy z działkami prywatnymi zabudowanymi. Od strony północnej i wschodniej graniczy z drogami publicznymi.

### **3.2 Połączenia komunikacyjne piesze i kołowe.**

Inwestycja będzie posiadała połączenie z drogą wewnętrzną (ciąg pieszo jezdny) na terenie szpitala, którą odbywał się będzie ruch pieszy oraz kołowy. Projektowane drogi wewnętrzne będą jednocześnie ciągami pieszo jezdnyymi umożliwiającymi dostęp pieszych do parkingu.

## **4 ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Projektowanym obiektem budowlanym jest parking nadziemny przeznaczony dla Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego Nr 1 w Zabrze. Celem realizacji inwestycji jest zwiększenie liczby miejsc postojowych w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi parkingowej oraz dostosowania jej do aktualnych potrzeb funkcjonalnych Szpitala.

### **4.1 Zgodność z przepisami BHP**

Nie dotyczy.

### **4.2 OŚWIETLENIE POMIESZCZEŃ**

Nie dotyczy.

## **5 UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

### **5.1 Forma architektoniczna obiektu budowlanego**

Przedmiotem projektu jest budowa naziemnego parkingu samochodowego wraz z drogą wewnętrzną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek objętych opracowaniem. Realizacja inwestycji poprzedzona będzie rozbiórką istniejących budynków zlokalizowanych na działce, które kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu. Rozbiórki te objęte są odrębnym opracowaniem. Projektowane zagospodarowanie obejmuje wykonanie parkingu naziemnego z 40 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, zlokalizowanymi w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi wewnętrznej zapewniającej obsługę komunikacyjną całego parkingu. Miejsca postojowe zaprojektowano w układzie prostokątnym do dróg manewrowych. Miejsca postojowe oraz droga manewrowa zostaną wykonane jako nawierzchnie utwardzone. Wzdłuż granic działki oraz w miejscach nieprzeznaczonych pod komunikację przewidziano powierzchnie biologicznie czynne.

## 5.2 Zgodność z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Dla inwestycji objętej pracowaniem została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, pismo znak WB.6733.2.2026.KD, z dnia 18.02.2026r. która określa następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

### 3) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

#### a) forma obiektu:

- parking dla samochodów osobowych, ilość miejsc do parkowania – 30-50 – **warunek spełniony projekt zakłada 40 miejsc postojowych**

#### b) analiza stanu prawnego terenu:

- inwestycja będzie zlokalizowana na działkach stanowiących własność osób prawnych i Gminy Miejskiej Zabrze

#### c) analiza stanu faktycznego terenu:

- teren inwestycji zajmuje nieruchomości stanowiące użytek: B, Bi

### 5) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) Teren nieruchomości, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja nie jest wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego oraz gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym planowana inwestycja w świetle ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. Nr 162 z dnia 17.09.2003 r., poz.1568 z późn. zm./ nie podlega uzgodnieniu w zakresie wydania decyzji o warunkach zabudowy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### 6) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

a) Zgodnie z dyspozycją art. 53 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach jest organem właściwym dla uzgodnienia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego w odniesieniu do terenów górniczych.

Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach w piśmie znak: KAT.5120.29.2026.Km z dnia 02.02.2026r. stwierdził, że wniosek dotyczy nieruchomości położonej poza granicami terenu górniczego. W związku z tym, brak jest podstaw prawnych do działania Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach w trybie art. 53 ust. 4 pkt 4 i ust. 5 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 106 art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572).

Dla informacji podaje się, że przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w granicach byłego terenu górniczego KWK „Ruda” Ruch Bielszowice w Rudzie Śląskiej. O szczegółową informację o warunkach geologiczno-górnictwa, należy wystąpić do PGG S.A. Oddział KWK Ruda, ul. Halembaska 160, 41-711 Ruda Śląska.

**8) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmującą w szczególności ochronę przed pozbawieniem:
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dostępu do drogi publicznej;
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Projektowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich, nie będzie powodowała uciążliwości związanych z hałasem i wibracjami oraz nie będzie powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

**Inwestycja w całości jest zgodna z zapisami ULICP.**

**6 OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJE O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Zgodnie ze stanem istniejącym oraz powołując się na geotechniczne warunki posadowienia w podłożu stwierdzono proste warunki gruntowe, a obiekt zaliczono do I kategorii geotechnicznej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. (Dz. U. z 2012 roku poz. 463) w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych w podłożu.

Szczegóły zgodnie z załączoną opinią geotechniczną.

**7 LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.**

Nie dotyczy.

**8 LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Nie dotyczy.

**9 OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I MIESZKANIOWEGO BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE**

Nie dotyczy.

**10 PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTU SĄSIEDNIE**

- a) Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych

Zaprojektowano odwodnienie poprzez wpusty uliczne, które będą podłączone do projektowanej kanalizacji deszczowej. Kanalizacja ta będzie wpięta projektowanym przyłączem do siedzi kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Buchenwaldczyków. Przed wpięciem do sieci zlokalizowany będzie separator substancji ropopochodnych oraz zbiornik retencyjny.

- b) emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się

Nie dotyczy.

- c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów

Nie dotyczy.

- d) właściwości akustyczne oraz emisja drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się

Nie dotyczy.

- e) wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Planowana budowa powoduje konieczność wycinki drzew porastających teren, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu.

- 11 ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WOBEC WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO, W TYM ZDECENTRALIZOWANYCH SYSTEMÓW DOSTAWY ENERGII OPARTYCH NA ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH, KOGENERACJĘ, OGRZEWANIE LUB CHŁODZENIE LOKALNE LUB BLOKOWE, W SZCZEGÓLNOŚCI GDY OPIERA SIĘ CAŁKOWICIE LUB CZĘŚCIOWO NA ENERGII Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284, 568, 695, 1086 i 1503), ORAZ POMPY CIEPŁA, OKREŚLAJĄCĄ.**

Nie dotyczy.

- 12 ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH LUB WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANEJ.**

Nie dotyczy.

- 13 INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCEGO UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM**

#### **13.1 Projektowane elementy i materiały**

Nawierzchnia miejsc postojowych zostanie wykonana z płyt ażurowych o grubości 10 cm wypełnionej kruszywem. Płyty betonowe zostaną ułożone na dwóch warstwach podbudowy z kruszywa stabilizowanego mechanicznie. Elementami oporowymi dla nawierzchni miejsc będą krawężniki betonowe 15x30cm układane ze światłem 12cm.

Nawierzchnia dróg wewnętrznych zostanie wykonana z kostki brukowej o grubości 8 cm. Kostka brukowa zostanie ułożona na dwóch warstwach podbudowy z kruszywa stabilizowanego mechanicznie. Elementami oporowymi dla nawierzchni drogi będą krawężniki betonowe 15x30cm układane ze światłem 12cm.

### 13.2 Projektowane instalacje

Parking będzie wyposażony w następujące instalacje zewnętrzne:

- kanalizacji deszczowej,
- elektryczna oświetleniowa,
- teletechniczna – kamery.

Szczegóły znajdują się w części instalacyjnej Projektu Technicznego.

### 14 WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.

*Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej – **obiekt nie wymaga warunków ochrony przeciwpożarowej.***

Opracowanie:  
mgr inż. arch. Joanna Pajerska-Szczurek