

OPIS

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

1.	PODSTAWA OPRACOWANIA	2
2.	ZAMIERZENIE BUDOWLANE	2
3.	ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2
4.	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	2
4.1.	Konieczne rozbiórki:.....	2
4.3.	Sposób dostępu do drogi publicznej	3
4.4.	Projektowany układ komunikacyjny	3
4.5.	Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.....	3
5.	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZABUDOWY PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH:	4
6.	INFORMACJE I DANE	4
6.1.	Ograniczenia i zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ULICP	4
6.2.	Rejestr zabytków i ochrona konserwatorska.	5
6.3.	Wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego.	5
6.4.	Dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia.	5
7.	WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	6
8.	INFORMACJE DODATKOWE	6
9.	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	6

1. 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.

2. ZAMIERZENIE BUDOWLANE

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

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren inwestycji obejmuje działki nr 280/9, 2896/9 i 3845/14.

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. Buchenwaldczyków) – 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.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

4.1. Konieczne rozbiórki:

- Ogrodzenia betonowe biegnące wzdłuż granicy działek.
- Dwa nieużytkowane budynki mieszkalne wielorodzinne, których rozbiórka objęta jest odrębnym opracowaniem.
- Nieczynne instalacje zewnętrzne prowadzące od ww. budynków.
- W ramach projektowanej inwestycji konieczne będzie wykonanie wycinki dwóch drzew kolidujących z inwestycją. Wniosek o wycinkę zostanie złożony po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

4.2. Projektowane elementy zagospodarowania terenu

W ramach inwestycji projektuje się:

- drogi wewnętrzne,
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- ogrodzenie pełne betonowe o wysokości 2,0m zlokalizowane wzdłuż północnej i zachodniej granicy terenu inwestycji,
- instalację zewnętrzną kanalizacji deszczowej (odprowadzenie wód opadowych z terenu parkingu)
- instalację zewnętrzną elektryczną oświetleniową
- instalację teletechniczną

4.3. Sposób dostępu do drogi publicznej

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Bohaterów Warszawskich, za pomocą zjazdu oraz drogi wewnętrznej na terenie Szpitala znajdującą się na działce nr 3431/9.

4.4. Projektowany układ komunikacyjny

Na terenie inwestycji projektuje się 40 miejsc postojowych o wymiarach 2,5x5,0m każde, przeznaczonych dla samochodów osobowych. Miejsca będą zlokalizowane przy drogach manewrowych (prostopadle do nich) o szerokości 5,0m. Nawierzchnia miejsc postojowych będzie wykonana z płyt ażurowych o grubości 10 cm, z wypełnieniem otworów drobnym kruszywem. Dla lepszego odbioru wód opadowych wzdłuż krawędzi miejsc postojowych (na połączeniu z drogami wewnętrznymi) zaprojektowano ściek z obniżonej kostki brukowej.

Aby umożliwić dostęp do miejsc postojowych zaprojektowano drogi wewnętrzne o szerokości 5,0m i 5,5m. Nawierzchnia tych dróg zostanie wykonana z kostki brukowej betonowej gr. 8cm, która zostanie ułożona na dwóch warstwach podbudowy z kruszywa.

4.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Kanalizacja deszczowa i sposób oczyszczania ścieków deszczowych

Zaprojektowano odwodnienie poprzez wpusty uliczne, które będą podłączone do projektowanej instalacji zewnętrznej kanalizacji deszczowej. Kanalizacja ta będzie wpięta projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Buchenwaldczyków. Przed wpięciem do sieci zlokalizowany będzie separator substancji ropopochodnych oraz dwa zbiorniki retencyjne, zgodnie z warunkami właściciela sieci kanalizacji deszczowej.

Instalacja elektryczna (oświetleniowa)

Zaprojektowano wykonanie 4 lamp oświetleniowych LED na słupach. Zasilanie odbywać się będzie z instalacji elektrycznej oświetleniowej własności Inwestora (szpitala).

Elektromobilność

Zgodnie art. 12a ust. 1 Ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, dla budynków niemieszkalnych, z którymi związanych jest więcej niż 10 stanowisk postojowych, konieczne jest zainstalowanie co najmniej jednego punktu ładowania oraz kanałów na przewody i kable elektryczne umożliwiających zainstalowanie co najmniej jednego punktu ładowania na pięć stanowisk postojowych.

Na terenie Szpitala zlokalizowane są ładowarki do pojazdów elektrycznych w związku z czym nie projektuje się nowego punktu ładowania. Projektuje się kanały na przewody i kable elektryczne (zgodnie z przebiegiem

projektowanej instalacji elektrycznej zasilającej oświetlenie) pod zainstalowanie 8 punktów ładowania.

5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZABUDOWY PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH:

	Pow. [m ²]	%
Pow. terenu objętego decyzją ULICP	1579,80	-
Powierzchnia zakresu opracowania	1692,30	100%
<i>Powierzchnie utwardzone (projektowane)</i> – <i>miejsca postojowe (płyty ażurowe)</i>	500,00	
<i>Powierzchnie utwardzone (projektowane)</i> – <i>drogi wewnętrzne (kostka brukowa)</i>	697,50	
<i>Powierzchnie utwardzone (istniejące bez zmian)</i>	112,50	
Suma powierzchni utwardzonych	1310,00	77,41%
<i>Powierzchnia terenów zielonych (wskaźnik pow. biol. czynnej 100%)</i>	364,30	21,53%
<i>Powierzchnia muru oporowego (zabezpieczenie ścian budynku na działce 5936/9)</i>	18,00	1,06%

6. INFORMACJE I DANE

6.1. Ograniczenia i zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ULICP

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 zaprojektowano 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-górnich, 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 i 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.

6.2. Rejestr zabytków i ochrona konserwatorska.

Informacja zawarta powyżej w opisie, w punkcie 6.1. 5) „Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”.

6.3. Wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego.

Informacja zawarta powyżej w opisie, w punkcie 6.1. 6) „Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych”.

6.4. Dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia.

Żaden z elementów projektowanej inwestycji nie mieści się w wykazie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na stan środowiska naturalnego.

Powierzchnia parkingu wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynosi 1197,5m²=0,11975 ha i jest mniejsze niż 0,5 ha wymagane zgodnie z §3.1. 58) b) Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z tym rozporządzeniem przedmiotowa inwestycja nie klasyfikuje się jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

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

Projektowana inwestycja nie rodzi praw do terenu oraz nie powoduje naruszenia prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie stanowi przeszkody w dostępie do drogi publicznej, nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej i środków łączności, nie wpływa również negatywnie na projektowaną zabudowę działek sąsiednich i ich dotychczasowe użytkowanie.

Inwestycja nie powoduje uciążliwości i zakłóceń oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, nie narusza warunków wodnych ani geologicznych inwestowanego terenu.

Teren nie jest położony na terenach zalewowych oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

7. 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.***

8. INFORMACJE DODATKOWE

Brak

9. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu budowlanego ustalono na podstawie przepisów:

- a) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.),
- b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 z późn. zm.), zwanego dalej „WT”,
- c) innych przepisów odrębnych oraz obowiązujących Polskich Norm.

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działki objęte zakresem inwestycji tj. działki nr: 280/9, 2896/9 oraz część działki 3845/14.

Opracowanie:
mgr inż. arch. Joanna Pajerska-Szczurek