

PRACOWNIA PROJEKTOWA
ECO Habitat mgr inż. Anna Zielińska
 biuro: ul. Świętojańska 14/3
 83-400 Kościerzyna
 tel. 603 728 523
 e-mail: a.zielinska@eh-biuro.pl



| | | |
|--|--|---|
| Projekty architektoniczno-budowlane: - Projekty indywidualne budynków (z wizualizacją 3D) - Adaptacje projektów typowych - Zmiany sposobu użytkowania budynków i lokali - Legalizacja istniejących budynków - Rozbudowy, przebudowy, nadbudowy | Projekty branżowe: -Konstrukcji budynków -Sieci, przyłączy i instalacji ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych, kanalizacyjnych -Sieci, przyłączy i instalacji energetycznych | - Kosztorysy budowlane -Orzeczenia techniczne i nadzory budowlane - Doradztwo techniczne - Inwentaryzacje obiektów budowlanych -Świadectwa i charakterystyki energetyczne |
|--|--|---|

PROJEKT REMONTU ŚCIANY ZEWNĘTRZNEJ SZCZYTOWEJ BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| NAZWA INWESTYCJI | REMONT ŚCIANY SZCZYTOWEJ W BUDYNKU MIESZKALNO- USŁUGOWYM ZNAJDUJĄCYM SIĘ PRZY UL. 8 MARCA NR 48 W KOŚCIERZYNIE | | |
| ADRES INWESTYCJI | KOŚCIERZYNA, UL. 8 MARCA 48, DZIAŁKA NR 352/4 OBREB 06 | | |
| INWESTOR | KOŚCIERSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O.O. | | |
| ADRES INWESTORA | UL. ŚWIĘTOJAŃSKA 5D, 83-400 KOŚCIERZYNA | | |
| OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA | Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo Budowlane tekst jednolity (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409 wraz z późniejszymi zmianami), oświadczam, że: Niniejszy projekt budowlany wykonany został zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej. | | |
| KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO | I | | |
| PROJEKTOWAŁ | Architektura i konstrukcja | inż. Roman Szyc Nr ewid. 202/69; Nr ewid. 268/70 Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej w ograniczonym zakresie w specjalności architektura i instalacje sanitarne | Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej w ograniczonym zakresie w specjalności architektura i instalacje sanitarne Nr ewid. 202/69; Nr ewid. 268/70 |
| DATA OPRACOWANIA | KWIECIEŃ 2021 r. | | |

STAROSTA KOŚCIEŃSKI
 83-400 Kościerzyna, ul. 3-go Maja 9

ZAŁĄCZNIK Nr 1
 Do decyzji AB.6740. 350.21.1-2022
 z dnia 05.01.2022

Prawa autorskie zastrzeżone. Niniejszy projekt jest przedmiotem prawa autorskiego i chroniony jest autorskimi prawami osobistymi i autorskimi prawami majątkowymi na podstawie Ustawy z dnia 4 lutego 1994 r o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. nr 80 z 2000 r., poz. 904).

z up. STAROSTY

Monika Wollik-Litwin
 SEKRETARZ

ZAWARTOŚĆ PROJEKTU:

| STRONA | |
|--------|--|
| 2-3 | Uprawnienia budowlane oraz zaświadczenie o przynależności projektanta do Izby Inżynierów Budownictwa |
| 4-17 | Ekspertyza techniczna nr 1207/ET/04 |
| 18-32 | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego |
| 33-40 | Opis do projektu zagospodarowania działki nr 352/4 obręb 06 w Kościerzynie |
| 41-58 | Opis techniczny do projektu remontu ściany wraz z informacją BiOZ |
| 59 | Część rysunkowa projektu zagospodarowania działki nr 325/4 obręb 06 w Kościerzynie |
| 60-67 | Inwentaryzacja budynku |

Kielce, dnia 3 grudnia 1970 r.

Nr ewid.uprawn. 268/70

U P R A W N I E N I A B U D O W L A N E

Na podstawie art.18, art.19 ust.1 pkt.1 art.20 ust.1 ustawy z dnia 31-go stycznia 1961 roku - prawo budowlane (Dz. U. Nr 7, poz.46) oraz § 29 i § 6 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Przewodniczącego Komitetu Budownictwa Urbanistyki i Architektury z dnia 10 września 1962 r. w sprawie kwalifikacji fachowców osób wykonujących funkcje techniczne w budownictwie powszechnym (Dz.U. Nr 53, poz.266 - z późniejszymi zmianami

Obywatel SZYC Roman - Leonard

inżynier budownictwa lądowego

urodzony dnia 15 października 1935 r. w Sierakowicach pow.Kartu

O T R Z Y M U J E

w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej

uprawnienia budowlane do: sporządzania projektów budowlanych konstrukcyjnych wszelkich obiektów budowlanych, projektów instalacji i urządzeń sanitarnych z wyjątkiem skomplikowanych urządzeń i instalacji oraz następujących projektów budowlanych architektonicznych:

- a) wszelkich obiektów budowlanych inżynierskich zaliczanych do budownictwa powszechnego,
- b) obiektów budowlanych o prostej architekturze (§ 1 ust.3),
- c) budynków przemysłowych o charakterze wyłączenie produkcyjnym lub składowym.

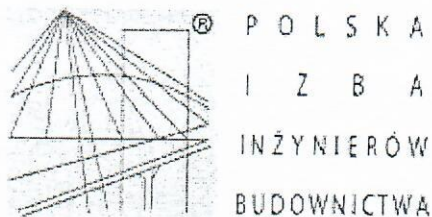
Oryginał dokumentu uprawnień budowlanych podpisał Z-ca Głównego Architekta Województwa inż. Lucjan Rózik.

Pieczęć okrągła z Godłem Państwa i napisem w otoku: Prezydium W.R.N. w Kielcach.

Duplikat uprawnień budowlanych wystawiono na podstawie dokumentów posiadanych w archiwum Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach

Kielce, 1996 - 05 - 13





Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

POM-EFD-X69-KZF *

Pan Roman Szyca o numerze ewidencyjnym POM/BO/0062/03

adres zamieszkania ul. Leśna 59, 83-400 Kościerzyna

jest członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2021-02-01 do 2022-01-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2021-01-07 roku przez:

Franciszek Rogowicz, Przewodniczący Rady Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

EKSPERTYZA TECHNICZNA NR 1207/ET/04

DOTYCZY: OKREŚLENIA PRZYCZYŃ ZARYSOWAŃ ŚCIANY SZCZYTOWEJ W BUDYNKU ZNAJDUJĄCYM SIĘ PRZY UL. 8 MARCA NR 48 W KOŚCIERZYNIE WRAZ Z PODANIEM SPOSOBU USUNIĘCIA TYCH PRZYCZYŃ.

1. DANE OGÓLNE.

1.1. Podstawa opracowania.

Zlecenie na wykonanie „ekspertyzy technicznej dotyczącej określenia przyczyn zarysowania ściany szczytowej w budynku znajdującym się przy ul. 8 Marca nr 48 w Kościerzynie wraz z podaniem sposobu lub sposobów usunięcia tych przyczyn” otrzymano od Kościerskiego TBS Spółka z o.o., 83-400 Kościerzyna ul. 8 Marca 41.

1.2. Przedmiot i cel opracowania.

Przedmiotem opracowania jest szczytowa ściana zewnętrzna w budynku usługowo – mieszkalnym przy ul. 8 Marca nr 48 w Kościerzynie. Celem opracowania jest określenie przyczyn zarysowania tej ściany oraz podanie sposobu lub sposobów usunięcia tych przyczyn.

1.3. Wizje lokalne.

Przeprowadzono oględziny budynku przy ul. 8 Marca nr 48 w Kościerzynie w dniu 06.07.2012 r. oraz wykonano dokumentację fotograficzną. Nie prowadzono prac odkrywkowych ani inwentaryzacyjnych.

1.4. Materiały wykorzystane przy opracowaniu ekspertyzy.

1.4.1. Dane uzyskane z wizji lokalnej dokonanej w dniu 06.07.2011 r.

1.4.2. Informacje uzyskane od zleceniodawcy.

1.4.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z załącznikami (DZIENNIK USTAW Nr 75, poz. 690, zmiany: DZ. U. Nr 33, poz. 270 z 2003 roku oraz DZ. U. Nr 109, poz. 1156 z 2004 roku).

1.4.4. Normy:

1. PN-91/B-02020 "Ochrona cieplna budynków."
2. PN-84/B-03264 "Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone."
3. PN-87/B-03002 "Konstrukcje murowe."
4. PN-81/B-03020 "Posadowienie bezpośrednie budowli."

2. STAN ISTNIEJĄCY.

Omawiany budynek pokazano na fotografiach stanowiących załącznik nr 1 do niniejszego opracowania. Posiada on dwie kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe pod płaskim dachem dwuspadowym. Ściany konstrukcyjne murowane. Stan techniczny budynku jest niezadowalający z powodu występowania usterek, głównie ściany szczytowej, stwierdzonych w trakcie odbytej wizji lokalnej, a które zostały wykazane i udokumentowane niżej.

Fot. 1. Ogólny widok ściany szczytowej zewnętrznej. Widoczne jest pęknięcie pionowe w połowie długości ściany w górnej jej części.

Fot. 2. Widoczne w powiększeniu pęknięcie pionowe w połowie długości ściany w górnej jej części.

Fot. 3. Widoczny w powiększeniu dolny fragment pęknięcia pionowego w połowie długości ściany w środkowej jej części.

Fot. 4. Zawilgocenie dolnej części ściany szczytowej, która stanowi przedmiot niniejszego opracowania.

Fot. 5. narożnik ściany szczytowej i ściany zewnętrznej od strony podwórza. Widok ogólny

Fot. 6. Zarysowania nad parterem narożnika ściany zewnętrznej od strony podwórza w pobliżu styku ze ścianą szczytową.

Fot. 7. Zarysowania na parterze narożnika ściany zewnętrznej od strony podwórza w pobliżu styku ze ścianą szczytową.

Fot. 8. Zarysowania i zawilgocenie przy terenie ściany zewnętrznej od strony podwórza w pobliżu styku ze ścianą szczytową.

Fot. 9. Zawilgocenie przy terenie ściany zewnętrznej od strony podwórza. Widoczny brak tynku z powodu wieloletniego zawilgocenia ściany.

Fot. 10. Zawilgocenie przy terenie ściany zewnętrznej od strony podwórza i ściany przybudówki.

Z opisu wyżej opisanych usterek wynika wniosek, że ich zdecydowana większość dotyczy zawilgoceń i zarysowań ściany szczytowej i ściany zewnętrznej od strony podwórza. Z analizy problemu wynika natomiast, że przyczyną tych zawilgoceń i zarysowań wyżej wymienionych ścian jest napływ wód opadowych na budynek od strony podwórza. Napływ ten spowodowany jest natomiast nieprawidłowym ukształtowaniem terenu na podwórzu. Teren ten mianowicie jest obniżony o około 30-40 cm w porównaniu do pozostałego terenu otaczającego przedmiotowy budynek oraz posiada spadki w kierunku tego budynku. Ponadto niedostateczna izolacja przeciwwilgociowa ścian zewnętrznych umożliwia ich zamakanie. Penetrująca pod budynek woda jest bardzo niebezpieczna, ponieważ powoduje wymywanie gruntu spod fundamentu (ławy) tej ściany, jej nierównomierne osiadanie i w konsekwencji zarysowania ścian. Świadczy o tym dowodnie w sposób jednoznaczny i bezsprzeczny układ zarysowań ściany szczytowej, która pękła pionowo w połowie długości w górnej części, a rozwarcie tego pęknięcia zmniejsza się w dół i zanika na wysokości nadproży okien nad parterem.

3. OKREŚLENIE RODZAJU I ZAKRESU NAPRAW PRZEDMIOTOWEGO BUDYNKU.

Przeprowadzone oględziny przedmiotowego budynku i otaczającego go terenu nie pozostawiają cienia wątpliwości, co do przyczyny występowania zawilgoceń i zarysowań jego ścian zewnętrznych – szczytowej i od strony podwórza. Przyczyną tą jest teren przy ścianie od strony podwórza, który jest obniżony o około 30-40 cm w porównaniu do pozostałego terenu otaczającego przedmiotowy budynek oraz napływ wód opadowych na przedmiotowy budynek od strony podwórza spowodowany nieodpowiednimi spadkami terenu na tym podwórzu. Aby wyeliminować przyczynę zawilgacania i zarysowań ścian należy bezwzględnie wykonać prawidłowe spadki terenu na tym podwórzu. Należy w tym celu podnieść poziom terenu podwórza tak, aby teren przy budynku miał spadki od tego budynku. Wg autora niniejszego opracowania teren podwórza pokazany na fot.8, 9 i 10 powinien zostać podniesiony o min. 30-40 cm. Należy to wykonać po wymianie zmurszałych cegieł w murze oraz po założeniu izolacji pionowej na ścianach zewnętrznych.

Po usunięciu przyczyny występowania zawilgoceń i zarysowań ścian należy zarysowania zaszpachlować oraz założyć na największych zarysowaniach plomby kontrolne ze słabego betonu, o wymiarach b/h=10/5 cm z podaną datą ich założenia, w celu sprawdzenia stabilizacji zarysowań. Należy także zabezpieczyć górę folii kubikowej (stanowiącej zabezpieczenie izolacji pionowej ścian podziemnych) przed zalewaniem wodą opadową za pomocą odpowiedniej listwy metalowej lub z tworzywa sztucznego (wydry) zaopatrzonej w kapinos. Przy wszystkich ścianach zewnętrznych należy wykonać opaski o szerokości min. 0,50 mb z betonu lub uszczelnionych między sobą płyt chodnikowych o spadku min. 5 % od budynku. Rury spustowe należy wyprowadzić min. 1,50 mb poza budynek przy pomocy koryt betonowych (w chodniku koryto zaopatrzyć w kratkę typu „eco –drain”) lub wprowadzić do kanalizacji deszczowej o ile istnieje taka możliwość.

obst. regulacji zawilgoceń
 - obniżenie poziomu terenu
 - wykonanie opaski o szerokości 50cm
 - wykonanie koryt deszczowych
 - wykonanie izolacji pionowej ścian
 - wykonanie plomb kontrolnych

4. WNIOSKI.

Przeprowadzone oględziny budynku przy ul. 8 Marca nr 48 w Kościerzynie uzupełnione analizą stanu technicznego dostarczyły następujących stwierdzeń:

4.1. Stan techniczny ścian zewnętrznych przedmiotowego budynku.

Stan techniczny ścian zewnętrznych przedmiotowego budynku pokazano w dokumentacji fotograficznej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego opracowania oraz opisano w p. 2 niniejszego opracowania. Stan ten jest niezadowolający z powodu zawilgoceń i zarysowań ścian od strony podwórza.

4.2. Przyczyny wystąpienia usterek ścian.

Przyczyną wystąpienia usterek ścian, opisanych w p. 2 niniejszego opracowania jest nieprawidłowe ukształtowaniem terenu na podwórzu. Teren ten mianowicie jest obniżony o około 30-40 cm w porównaniu do pozostałego terenu otaczającego przedmiotowy budynek oraz posiada spadki w kierunku tego budynku. Ponadto niedostateczna izolacja przeciwwilgociowa ścian zewnętrznych umożliwia ich zamakanie. Penetrująca pod budynek woda jest bardzo niebezpieczna, ponieważ powoduje wymywanie gruntu spod fundamentu (ławy) tej ściany, jej nierównomierne osiadanie i w konsekwencji zarysowania ścian.

5. ZALECENIA.

W celu umożliwienia i zapewnienia bezpiecznego przeprowadzenia prac związanych z dalszą bezpieczną eksploatacją przedmiotowego budynku należy wykonać niezbędne czynności omówione poniżej:

ZALECENIE NR 5.1.

Należy wymienić zmurszałe cegły w murze. Nowe cegły wmurować na słabej zaprawie cementowo - wapiennej.

ZALECENIE NR 5.2.

Należy założyć nową izolację pionową na podziemnych partiach ścianach zewnętrznych.

UWAGA:

W celu wykonania izolacji pionowej zakazuje się categorycznie odkopywania ściany na całej długości, ponieważ groziłoby to katastrofą budowlaną na skutek zawalenia się ściany. Ścianę można odkopywać na długości 1,0-1,5 mb a przed wykopaniem następnego odcinka należy poprzedni zasypać i zagęścić grunt.

ZALECENIE NR 5.3.

Aby wyeliminować przyczynę zawilgacania i zarysowań ścian należy bezwzględnie wykonać prawidłowe spadki terenu na tym podwórzu. Należy w tym celu podnieść poziom terenu podwórza tak, aby teren przy budynku miał spadki od tego budynku. Wg autora niniejszego opracowania teren podwórza pokazany na fot.8, 9 i 10 powinien zostać podniesiony o min. 30-40 cm.

ZALECENIE NR 5.4.

Po usunięciu przyczyny występowania zawilgoceń i zarysowań ścian należy zarysowania zaszpachlować oraz założyć na największych zarysowaniach plomby kontrolne ze słabego betonu, o wymiarach b/h=10/5 cm z podaną datą ich założenia, w celu sprawdzenia stabilizacji zarysowań. Należy także zabezpieczyć górę folii kubikowej (stanowiącej zabezpieczenie izolacji pionowej ścian podziemnych) przed zalewaniem wodą opadową za pomocą odpowiedniej listwy metalowej lub z tworzywa sztucznego (wydry) zaopatrzonej w kapinos. Folię kubikową należy wyprowadzić min. 20 cm ponad projektowany poziom terenu. Przy wszystkich ścianach zewnętrznych należy wykonać opaski o szerokości min. 0,50 mb z betonu lub uszczelnionych między sobą płyt chodnikowych o spadku min. 5 % od budynku. Rury spustowe należy wyprowadzić min. 1,50 mb poza budynek przy pomocy koryt betonowych (w chodniku koryto zaopatrzyć w kratkę typu „eco –drain”) lub wprowadzić do kanalizacji deszczowej o ile istnieje taka możliwość.

ZALECENIE NR 5.5.

Wszelkie prace projektowe i realizacja związane z remontami i bieżącą konserwacją przedmiotowego budynku powinny być przeprowadzone przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i doświadczenie, zgodnie ze sztuką budowlaną, odpowiednimi przepisami i normami.

6. UWAGI OGÓLNE.

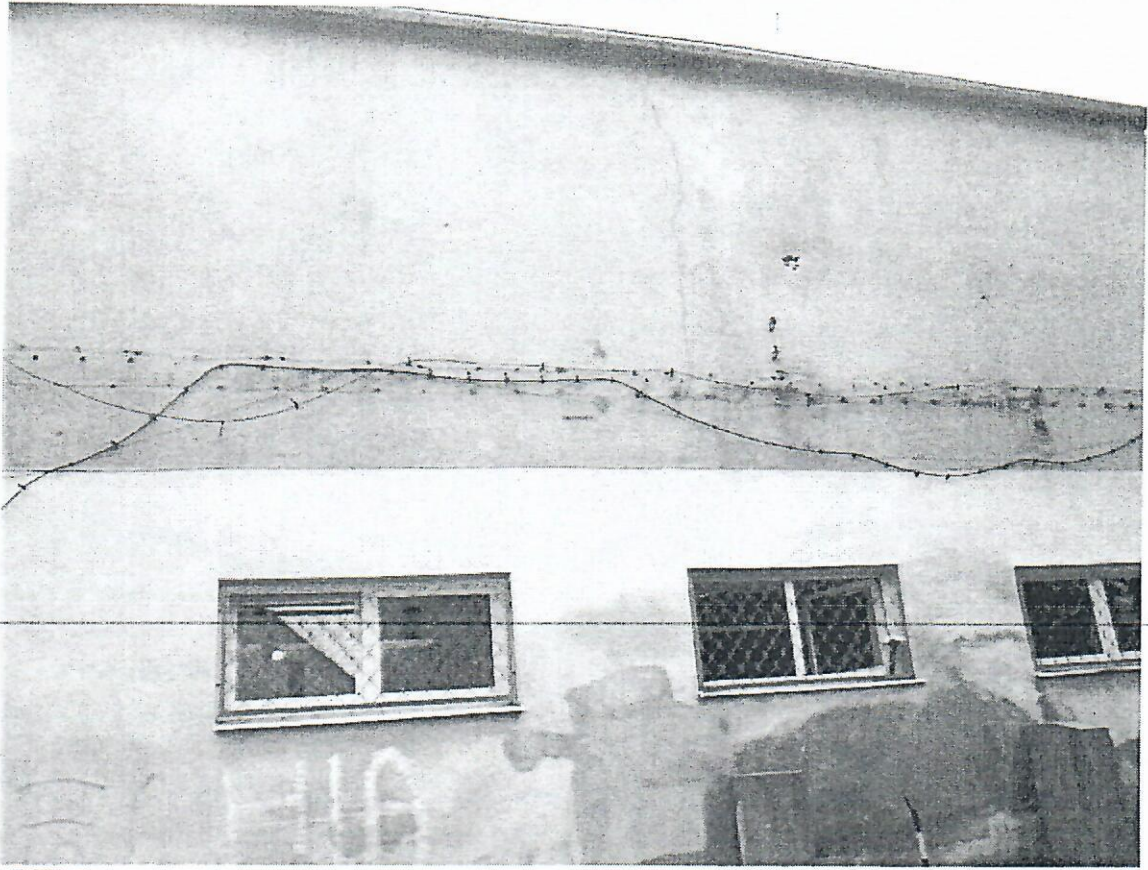
Remonty i konserwacja bieżąca przedmiotowego budynku powinny być wykonywane w oparciu o podane zalecenia przez brygadę obeznaną z konstrukcjami tego typu budynków, jednakże pod stałym fachowym nadzorem inżynierskim, rozumiejącym cel i sens zalecanych zabiegów technicznych, oraz mogącym podejmować wiążące decyzje w czasie trwania tych remontów lub konserwacji.

J.S. Niewitecki
 PRZECIENIOWA BUDOWLANA GUMB NR 994
 PRZECIENIOWA BUDOWLANA NR 0.R.R.S. 30.9
 Dr inż. arch. Stefan Niewitecki
 Upr. UAN - III - 7242/R/99

J.S. Niewitecki
 Wykonał dr inż. arch. Stefan Niewitecki

UWAGA:

PRACA PRAWNIE CHRONIONA, WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE !!!



FOT. 1

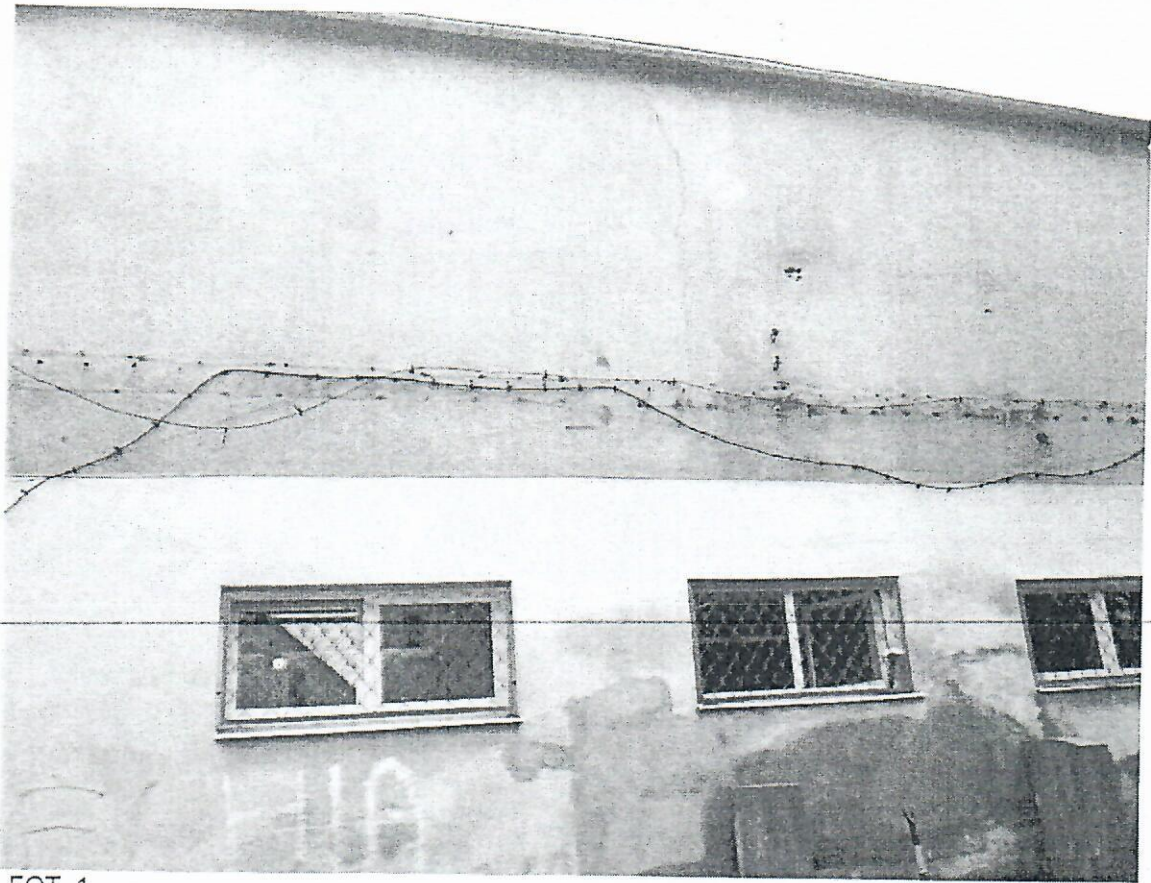


FOT. 2

7. ZAŁĄCZNIKI.

7.1. ZAŁĄCZNIK NR 1

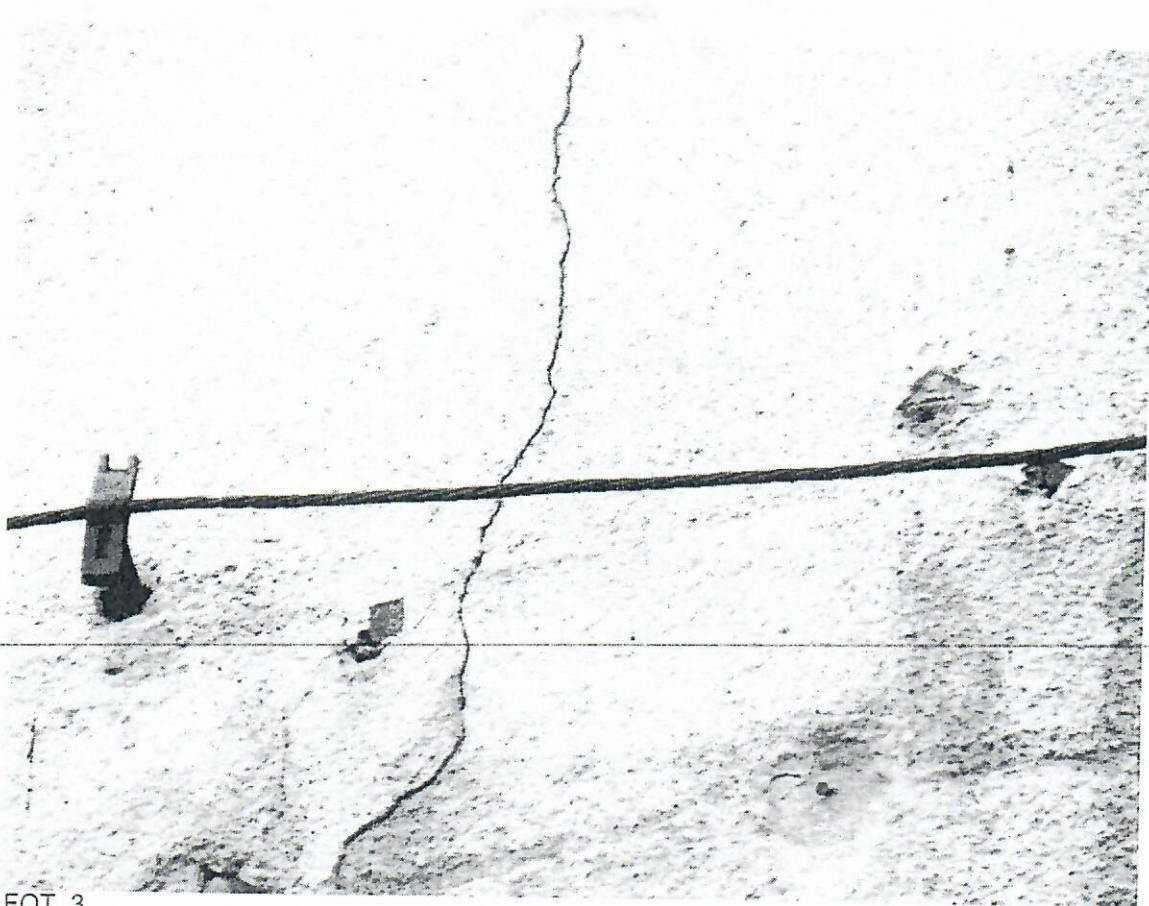
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



FOT. 1



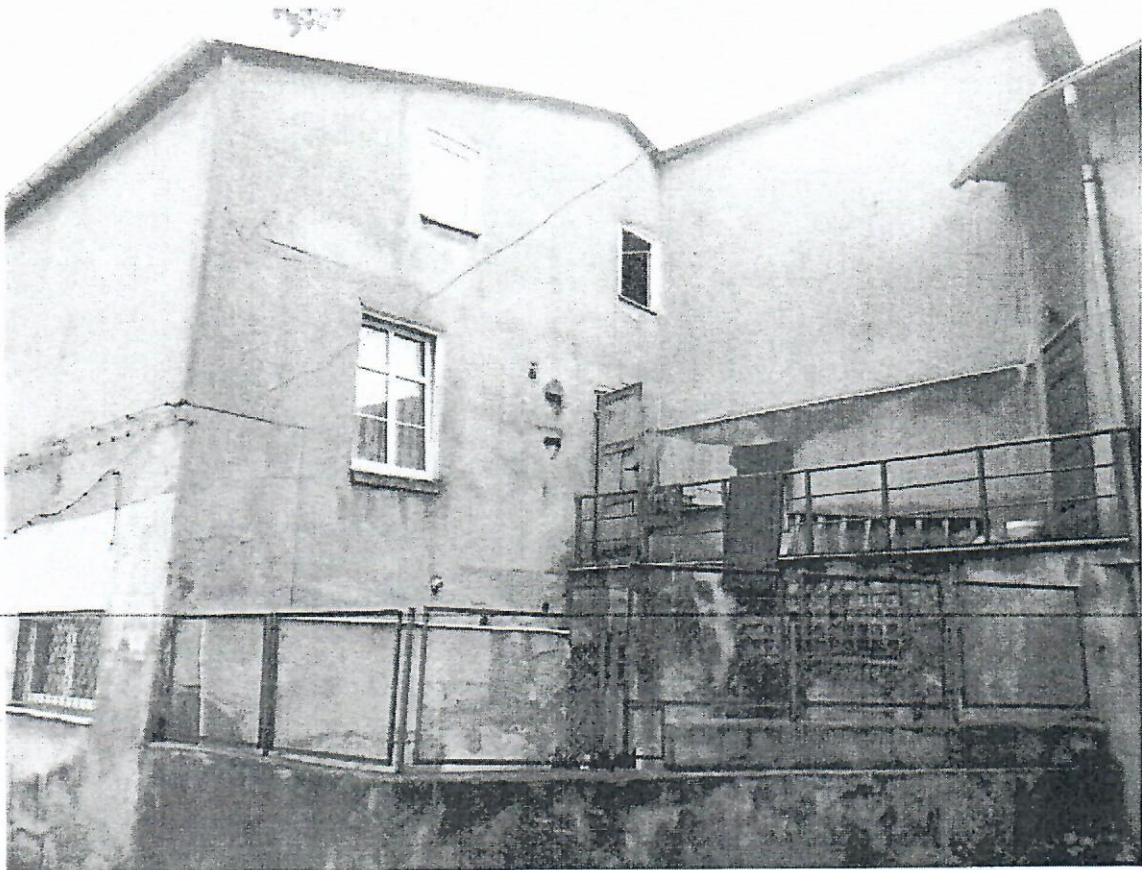
FOT. 2



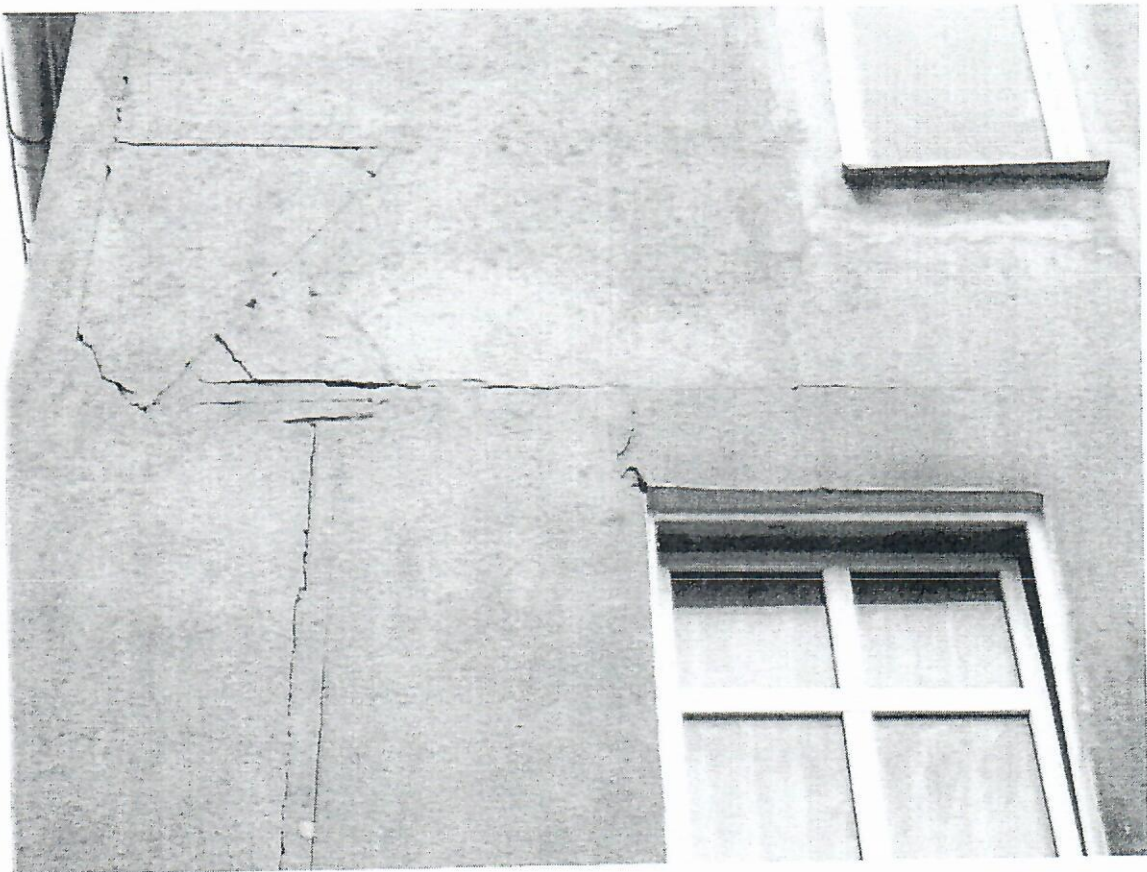
FOT. 3



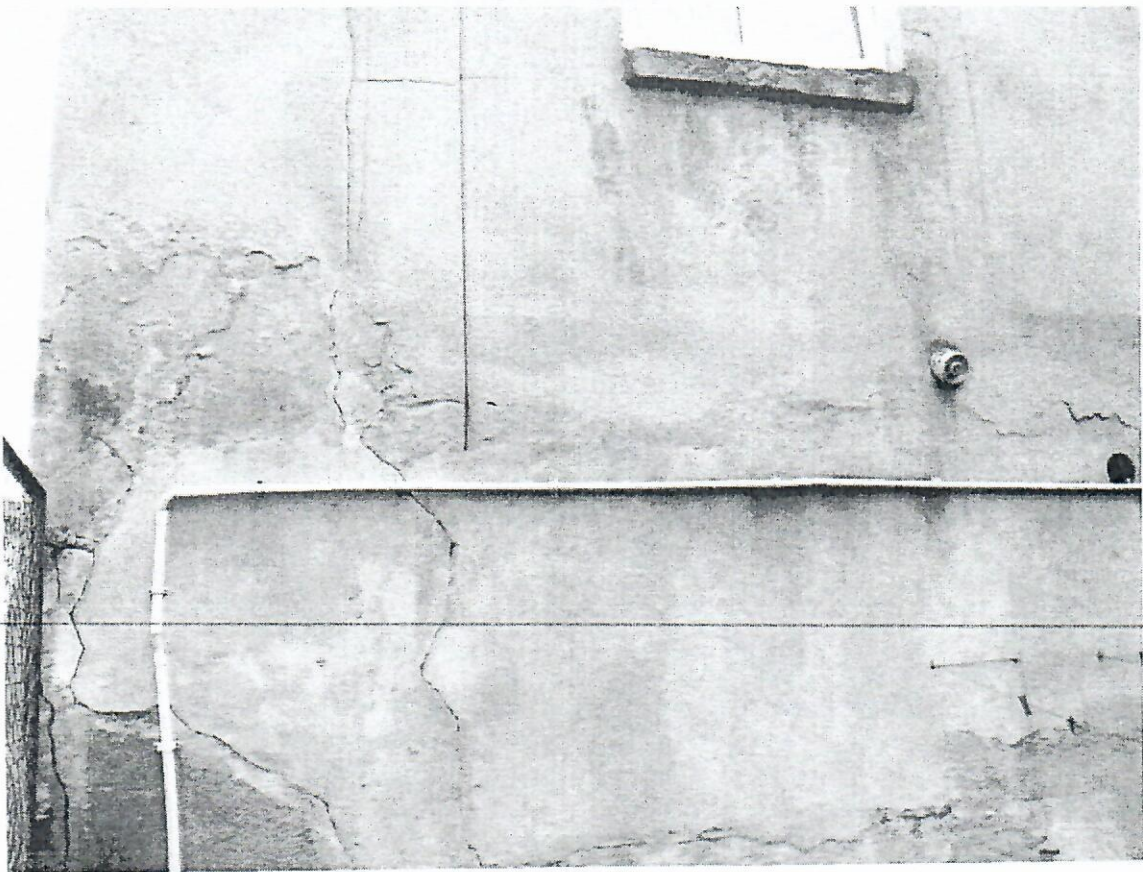
FOT. 4



FOT. 5



FOT. 6



FOT. 7



FOT. 8

UCHWAŁA Nr LXVI/512/10

Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 3 listopada 2010 r.

ze zmianą

UCHWAŁA Nr LXV/498/14

Rady Miasta Kościerzyna
Z dnia 30 kwietnia 2014 r.

ze zmianą

UCHWAŁA Nr XXX/231/16

Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 25 maja 2016 r.

--- tekst jednolity ---

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonego między ul. Rzemieślniczą, 8-Marca oraz budynkami zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) i art.18, ust. 2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591).

W wykonaniu uchwały nr VI/43/07 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonego między ul. Rzemieślniczą, 8 Marca oraz budynkami zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica.

Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Burmistrza Miasta Kościerzyna uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonego między ul. Rzemieślniczą, 8-Marca oraz budynkami zabudowy wielorodzinnej przy ul. Stanisława Staszica o powierzchni 7,12 ha.

2. Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od zachodu – zabudowa wielorodzinna przy ul. Stanisława Staszica;
- 2) od południa – ul. 8 Marca;
- 3) wschodu – ul. Miodowa;
- 4) od północy – ul. Rzemieślnicza.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 5) Rozdział 5 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
- 6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

§ 3.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego** – rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
 - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki,
 - b) związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,
 - c) specjalistyczne – tj. koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich;
- 2) dostęp ogólny (teren, obiekt ogólnodostępny)** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
- 3) funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa)** – należy przez to rozumieć:
 - a) budynki jednorodzinne, to jest budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Budynek jednorodzinny stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość, dopuszcza się w nim wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - b) budynki wielorodzinne,
 - c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi z wyjątkiem obiektów hodowlanych oraz obiektami małej architektury;
- 4) funkcje usługowe** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:
 - a) usług publicznych – jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
 - b) usług komercyjnych – jak: handel, gastronomia, turystyka, obsługa łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
 - c) rzemiosła usługowego – jak (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu); oraz innej działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;

- 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku, przy czym zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również budowli, takich jak: wiaty, wolnostojące urządzenia reklamowe.
- 6) **linia zabudowy obowiązująca** - rozumie się przez to linię wyznaczoną w terenie na podstawie rysunku planu miejscowego, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynków o funkcji wskazanej w ustaleniach planu; zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynku nie stanowią wyodrębnione z bryły budynku: w kondygnacji parteru – ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku; obowiązująca linia zabudowy dla innych budynków towarzyszących stanowi linię nieprzekraczalną,
- 7) **obiekt o dużym zatrudnieniu** – obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób;
- 8) **obsługa komunikacji** – rozumie się przez to: parkingi dla samochodów ciężarowych, stacje paliw, myjnie, serwisy samochodowe, diagnostyki, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie, myjnie, zespoły garażowe itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;
- 9) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem:
- na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np. kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko – tynkarskie, inne materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,
 - na dachach, w części widocznej z poziomu człowieka znajdującego się na terenie przestrzeni publicznych pokryć dachowych z materiałów trwałych o wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów imitujących pokrycia z materiałów naturalnych, np. blachodachówka, dachówka bitumiczna, płyty faliste, blacha powlekana, papa termozgrzewalna, itp.;
- 10) **nośnik reklamy** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;
- a) **reklama wolnostojąca** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą;
 - b) **reklama wbudowana** – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;
- 11) **teren elementarny** – rozumie się przez to fragment obszaru gminy / miejscowości wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
- 12) **tymczasowy obiekt budowlany** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
- 13) **wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),
 - b) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
 - c) drzewa i krzewy, na usunięcie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,

- d) drzewa i krzewy, za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;
- 14) wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu posadowienia posadzki parteru budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);
- 15) zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 16) zamknięcie kompozycyjne** – wyróżnienie widokowe przestrzeni elementem kompozycji obiektu, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zieleni.

§ 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym gdzie określa się:

- 1) kolejny numer terenu elementarnego;
- 2) przeznaczenie terenu oraz dla terenów systemu komunikacji dodatkowo: klasę ulicy.

3. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.

5. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym. Numer adresowy składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego zawiera:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie;
- 3) kolejny numer wydzielenia wewnętrznego;
- 4) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego (w zależności od potrzeb).

§ 5.

Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera:

1. Granicę obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Linie rozgraniczające, w tym:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, tj. granice terenu elementarnego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania, tj. granice wydzielenia wewnętrznego.

3. Oznaczenie terenu elementarnego.

4. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego.

5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 3) ZP – tereny zieleni publicznej.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) szpalery drzew;
 - 2) zamknięcia kompozycyjne;
 - 3) osie widokowe;
 - 4) obiekty przeznaczone docelowo do likwidacji.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym:
 - 1) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) granica zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków - strefa ochrony konserwatorskiej restauracji urbanistycznej;
 - 3) strefa ograniczenia gabarytów zabudowy stanowiąca ochronę otoczenia zespołu zabytkowego.
8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:
 - 1) oznaczenie obowiązujących linii zabudowy;
 - 2) oznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
9. Ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
 - 1) tereny dróg publicznych, w tym: KD.D - ulica klasy „D” dojazdowa;
 - 2) tereny dróg wewnętrznych, w tym: KDW – dojazdy, ciągi pieszo-jezdne;
 - 3) tereny komunikacji pieszej: KD.KP główny ciąg pieszy, KP ciąg pieszy, rezerwowany przebieg przejścia pieszego;
 - 4) parkingi: P.

§ 6.

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
2. Ustalenia tekstowe planu, ogólne dla całego obszaru objętego planem dotyczą elementów struktury funkcjonalno - przestrzennej, w tym systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny. Dla każdego terenu określa się:
 - 1) oznaczenie terenu;
 - 2) przeznaczenie terenu;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
 - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 11) ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu;
 - 12) ustalenia dla infrastruktury technicznej;
 - 13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
 - 14) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. renty planistycznej).
4. Ustalenia tekstowe planu dla terenów systemu komunikacji, zawarte w *Rozdziale 4* mają jednolity układ formalny. Są to:
 - 1) oznaczenie terenu;
 - 2) przeznaczenie terenu;
 - 3) parametry i wyposażenie;

- 4) inne ustalenia;
- 5) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. renty planistycznej).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 7.

Przeznaczenie terenu

Obowiązuje zakaz lokalizacji na całym terenie objętym planem:

- 1) specjalistycznych (w rozumieniu planu) budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) funkcji usług w zakresie obsługi komunikacji (w rozumieniu planu);
- 3) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000m².

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

1. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznacza się obszary przestrzeni publicznych, stanowiących ważne elementy kompozycji miasta. System przestrzeni publicznych w granicach planu obejmuje:

- a) ulicę dojazdową oznaczoną na rysunku planu jako 01.KD.D i 03.KD.D,
- b) główny ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu jako 02.KD.KP,
- c) tereny zieleni publicznej;

2) w obrębie obszarów przestrzeni publicznych obowiązuje kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym i tworzenie harmonijnych pierzei, w szczególności obowiązuje wysoki standard estetyczny elewacji od strony przestrzeni publicznych, posadzek i nawierzchni, elementów małej architektury;

3) w zabudowie wzdłuż wyznaczonych, w ustaleniach szczegółowych, ciągów komunikacyjnych wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej elewacji zabudowy tworzącej system ważnych przestrzeni publicznych miasta, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu);

4) projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych dotyczących lokalizacji nowych budynków oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, a także wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej elewacji zabudowy zlokalizowanej w pierzejach terenów o których mowa w punkcie 1):

- a) realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych,
- b) sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, obejmującą sąsiednie budynki co najmniej po jednym z obu stron, zlokalizowane po tej samej stronie ciągu komunikacyjnego.

2. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:

1) w celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:

- a) zamknięcie kompozycyjne: wyróżnienie widokowe przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zieleni,
- b) niezakłócony widok wzdłuż osi widokowej, jest to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne z początku osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów określonych w planie (harmonijnej pierzei), które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi.

- jako elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni w systemie przestrzeni publicznych miasta;

2) ustala się oś widokową wymagającą kompozycyjnego zamknięcia drogi oznaczonej jako 03.KD.D;

3) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z osi widokowej, oznaczonych na rysunku planu, zasady dotyczące ochrony i kształtowania wymienionych elementów zawierają ustalenia szczegółowe;

4) projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych polegających na lokalizacji nowych budynków, a także na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków:

a) stanowiących zamknięcie kompozycyjne osi widokowej ustalonej w planie,

b) usytuowanych wzdłuż oznaczonej w planie osi widokowej,

- realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych i sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na realizację wymogów kompozycji urbanistycznej ustalonych w planie.

3. Obowiązuje zakaz budowy nowych sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych jako obiektów nadziemnych i napowietrznych.

4. 1) dla ogrodzeń ustala się:

a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,

b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,

c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych,

d) w granicach strefy restauracji urbanistycznej wyklucza się lokalizacje reklam na ogrodzeniach;

2) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

2. Zasięg uciążliwości dla środowiska związanych z działalnością gospodarczą, prowadzoną na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.

§ 10.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Część terenu objętego planem znajduje się w obszarze prawnie chronionym na mocy przepisów odrębnych – jest to zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr 925 z dnia 25.09.1978 r. wraz z strefą otoczenia zespołu zabytkowego.

2. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, przeznaczone do ochrony poprzez ustalenia planu tj.:

1) dom mieszkalny przy ul. Długiej 20 z 1845 r.;

2) dom mieszkalny przy ul. Długiej 21 z 1880 r.;

3) dom mieszkalny przy ul. Długiej 22 z 1844-45r.;

4) dom mieszkalny i biura przy ul. 8 Marca 40 z 1900 r.;

5) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 43 z 1870 r.;

6) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 44 z 1915 r.;

7) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 45 z pocz. XX w.;

8) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 46 z 1915 r.;

9) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 47 z 1890 r.;

10) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 48 z 1910 r.

które, podlegają ochronie w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych. Wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. W obiektach tych dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie

obiektu zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie. Dopuszcza się remonty oraz rozbiórkę budynków o złym stanie technicznym, uzgodnienia w/w działań należy przeprowadzić z właściwym konserwatorem zabytków.

3. 1) W granicach planu obowiązuje oznaczona na rysunku planu strefa restauracji urbanistycznej określona w decyzji o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna. Wszelkie działania w obrębie strefy należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

2) Dla strefy ustala się następujące zasady ochrony:

a) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów zabytkowych oraz historycznego wyposażenia z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,

b) nawierzchnie dróg wewnętrznych – bruk lub kostka kamienna, istniejące do zachowania,

c) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem urządzeń bezpośrednio związanych z użytkowaniem i obiektów i przestrzeni,

d) zakaz lokalizacji reklam na budynkach chronionych i ogrodzeniach przyulicznych, dopuszcza się wyłączne szyldy o powierzchni do 0,5 m² związanych z prowadzoną działalnością,

e) pozostałe zasady ochrony realizowane są poprzez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych,

4. 1) Pozostała część terenu planu znajduje się w strefie ograniczenia gabarytów zabudowy stanowiącej ochronę otoczenia zespołu zabytkowego.

2) W granicach strefy:

a) ograniczeniu podlegają gabaryty zabudowy. Obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy (w rozumieniu planu) do maksymalnie 12m,

b) wyklucza się makroniwelacje oraz niwelacje terenu, które spowodować mogą naruszenie interesów osób trzecich oraz stan środowiska.

§ 11.

Scalanie i podział nieruchomości

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

2. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów.

3. Ustala się zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie;

2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych o maksymalnie 5% w stosunku do określonej wielkości;

3) dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu w ustaleniach szczegółowych;

4) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Za zgodne z planem uznaje się działki wydzielone przed uchwaleniem planu.

§ 12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.
2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem, w tym położone niezgodnie z określonymi liniami zabudowy istniejące budynki mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku oraz zmiany funkcji.
3. W budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.
4. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.
5. Dla całego terenu objętego planem jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

§ 13.

Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Układ komunikacji publicznej tworzą:
 - 1) ulice klasy dojazdowej – „D” oznaczone na rysunku planu jako 01.KD.D i 03.KD.D;
 - 2) główne ciągi piesze – oznaczone na rysunku planu jako 02.KD.KP;
 - 3) inne drogi, dojazdy, ciągi piesze, dla których dopuszcza się włączenie do systemu na podstawie uchwały rady miasta.
2. Wewnętrzny układ drogowy tworzą dojazdy i ciągi pieszo-jezdne odpowiednio oznaczone na rysunku planu.
3. Dojazdy oznaczone na rysunku planu jako:
 - 1) 04/1.1.KDW stanowi dojazd do istniejącej zabudowy;
 - 2) 03/1.1.KDW, 08/1.1.KDW stanowią drogi ogólnie dostępne realizowane jako cel publiczny.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej w obrębie poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.
5. Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury: nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
 - 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych: urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
 - 3) zasady lokalizacji zieleni: zieleń nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.
6. Zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
 - 1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, chyba że w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się inny sposób lokalizacji;
 - 2) minimalne wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej - 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 40m²;
 - 4) usługi w tymczasowych obiektach budowlanych, wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca postojowe zwalnia się z wymogów zapewnienia miejsc postojowych w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia jak w pkt. 1 i 2;

5) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu w przypadku rozbudowy, nadbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową obiektów, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków z funkcji mieszkaniowej na usługową, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych, zgodnie z wskaźnikami miejsc parkingowych ustalonymi w punkcie 2) niniejszego ustępu oraz przy zachowaniu warunków punktu 1).

7. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia na warunkach umowy zarządcy drogi i inwestora inwestycji niedrogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Linie rozgraniczające ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Zasady lokalizacji sieci w pasach drogowych dróg publicznych reguluje ustawa o drogach publicznych – uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi wymaga lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jak również umieszczanie takich urządzeń na obiektach drogowych.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne w korytarzach infrastruktury technicznej niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza korytarzami infrastruktury technicznej w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych. W szczególnych przypadkach w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych ustala się przebieg korytarza infrastruktury technicznej, tj. terenu rezerwowanego dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu miejskiego;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej dla terenów nie zainwestowanych następować będzie w oparciu o istniejące sieci w przyległych ulicach;
- 3) nowe sieci realizowane będą w nowo projektowanych ulicach tworząc układy pierścieniowe;
- 4) rozbudowa i modernizacja istniejących sieci powinna następować w miarę postępu zainwestowania;
- 5) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez gestora sieci do projektów budowlanych.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą drogi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) zrzut wód opadowych i roztopowych z:
 - a) terenów składowych, komunikacji drogowej,
 - b) terenów o innym użytkowaniu mogącym spowodować zanieczyszczenie wód opadowych,
- wymaga podczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz: na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci, dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych.

8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą drogi;
- 3) wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii energetycznych;
- 4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nie będzie się odbywać z istniejących oraz projektowanych stacji transformatorowych;
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich.

9. Obowiązuje unieszkodliwienie z zaleceniem segregacji odpadów stałych poza terenem objętym planem według zasad i rozwiązań przyjętych dla całego miasta Kościerzyna.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenu **01.MU.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej;
- 3) wyklucza się lokalizację:
 - a) nowych lokali mieszkalnych w parterach budynków,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 3a) funkcje usługowe dopuszcza się w formie samodzielnych budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzieleni wewnętrznych 01/1.1.KP, 01/1.2.KP przeznaczają się dla ciągów pieszych,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych o powierzchni maksymalnej 3m²,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
- c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren elementarny znajduje się w strefie ograniczenia gabarytów zabudowy stanowiącej ochronę otoczenia zabytkowego zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna, w granicach strefy obowiązują ograniczenia gabarytów zabudowy zawarte w rozdziale 2 - ustalenia ogólne w § 10 pkt. 4.

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:

obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w §8 dla całego terenu.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia: dla zabudowy szeregowej 300m², dla pozostałej 700m²,
 - b) szerokość frontów: dla zabudowy szeregowej dowolna dla pozostałej minimalna 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
- 2) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z: ulicy 01.KD.D, 03.KD.D oraz dojazdu 08/1.1.KDW,
- 2) dla dojazdu 08/1.1.KDW ustala się:
 - a) urządzenie: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
 - b) szerokości: minimum 5m w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
- 4) Obowiązuje organizacja ciągu pieszego o dostępie ogólnym, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem o szerokości minimum 3m, realizowanego jako cel publiczny.

11. Infrastruktura techniczna:

zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14.

12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

13. Stawka procentowa:

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 08.MU.

§ 23.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.
- 2) wyklucza się lokalizację:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) domów opieki społecznej i socjalnej,
 - c) szpitali,
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie samodzielnych budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

zasady lokalizacji nośników reklamowych: obowiązuje ustalenia ogólne § 10 ust 3 pkt.2 lit c i d.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren elementarny 09.MU położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego jako zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna zgodnie z decyzją nr 925 z dnia 25.09.1978 r. Wszelkie działania w obrębie obszaru wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

2) teren elementarny 09.MU położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej restauracji urbanistycznej

dla której obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 - ustalenia ogólne w § 10 pkt.3;

3) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków dla których obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 - ustalenia ogólne w § 10 pkt. 2.

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:

obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

obowiązującą wzdłuż istniejącej zabudowy przy ul. 8 Marca, Długiej i Miodowej,

2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,8,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:

a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – min. 8, max. 11m,

c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5 m,

d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,

e) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,

f) kształt dachu: dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zgodnie ze stanem istniejącym, dla pozostałej główne połączenie dachu dwuspadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,

g) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych: dla budynków położonych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy wzdłuż ulicy 8 Marca, Długiej i Miodowej w granicach 40°-45°, a dla pozostałej zabudowy 20°-25° (ze ścianką kolankową) lub 40°-45°,

h) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,

4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia: dla zabudowy szeregowej 300m², dla pozostałej 700m²,

b) szerokość frontów: dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;

2) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz obiektów usługowo handlowych do wykorzystania terenu dla krótkotrwałych imprez.

10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna z:

a) ul. 8 Marca, Długiej i Miodowej, drogi 03.KD.D oraz dojazdu 08/1.1.KDW,

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6;

3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych miejsc parkingowych, wynikających z bilansu potrzeb w tym zakresie, poza terenem własnym inwestora pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej ich ilości w granicach terenów sąsiadujących.

11. Infrastruktura techniczna:

zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14.

12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

13. Stawka procentowa:

dla całego terenu elementarnego 09.MU nie dotyczy.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 24.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KD.D

1. Przeznaczenie terenu:

droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

2. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;

4) elementy wyposażenia:

a) chodnik co najmniej jednostronnie,

b) dopuszcza się organizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicę,

c) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;

5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. Inne ustalenia:

1) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;

2) ochrona dziedzictwa kulturowego:

a) część terenu elementarnego 01.KD.D położona jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego jako zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna zgodnie z decyzją nr 925 z dnia 25.09.1978 r. Wszelkie działania w obrębie obszaru wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,

b) część terenu elementarnego 01.KD.D położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej restauracji urbanistycznej, dla której obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 - ustalenia ogólne w § 10 pkt.3.

4. Stawka procentowa: dla całego terenu elementarnego 01.KD.D nie dotyczy.

§ 25.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.KP

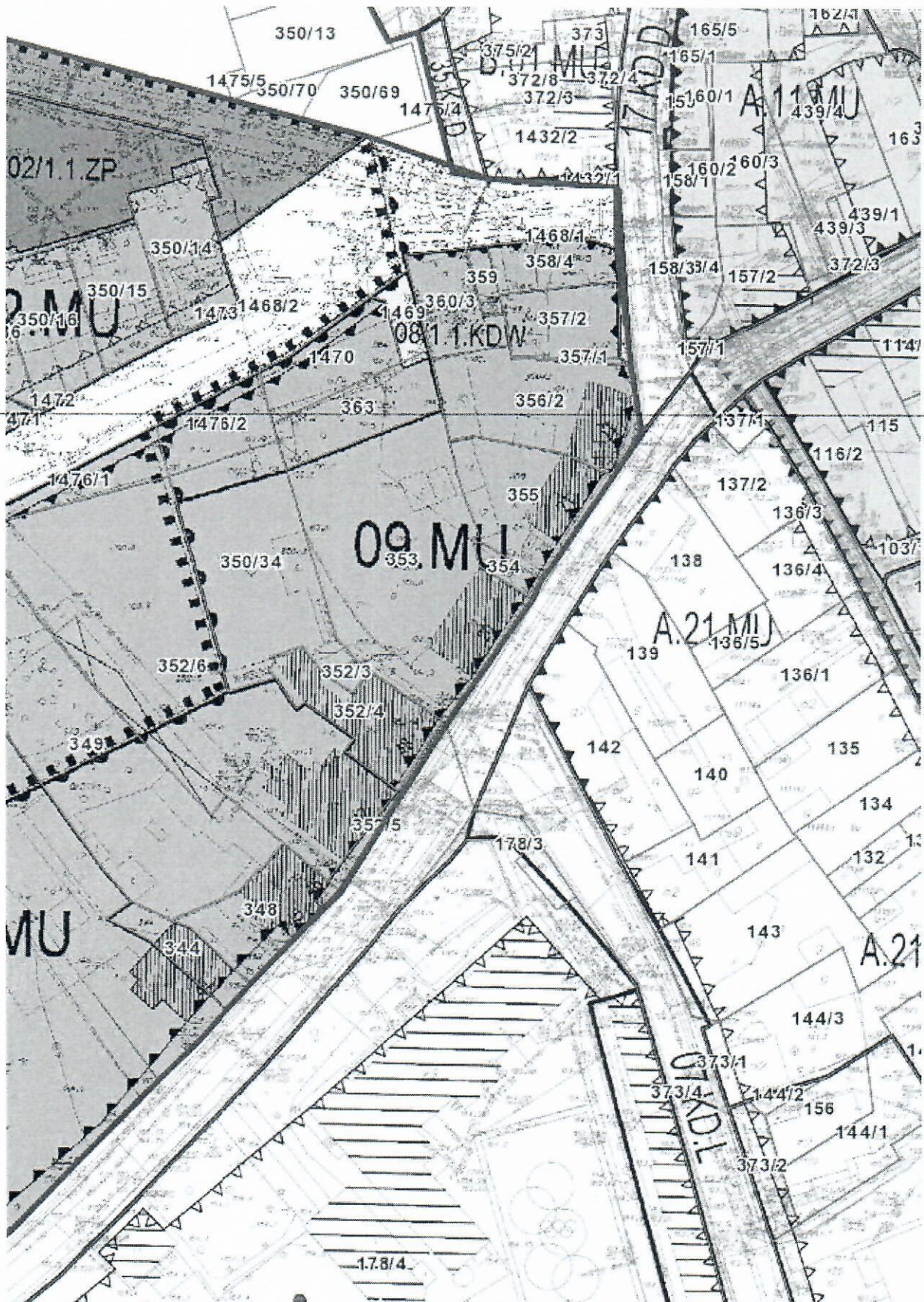
1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: główny ciąg pieszy realizowany jako cel publiczny;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielen wewnątrznych 02/1.1.P przeznacza się dla parkingu.

2. Parametry, wyposażenie, dostępność:

Wydruk poglądowym



Urząd Miasta Kościerzyna

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI NR 352/4

OBRĘB 06 MIASTO KOŚCIERZYNA

CZĘŚĆ OPISOWA.

1. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest remontem

Lokalizacja: dz. nr 352/4 w Kościerzynie obręb 06.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Działka położona jest w Kościerzynie.

Na działce 352/4 znajdują się budynek mieszkalno-usługowy (w których projektuję się remont ściany).Przedmiotowaj.w. przylega od strony południowej do drogi dojazdowej.

3. Planowane zagospodarowanie działki.

Projektowana inwestycja zaznaczona jest zgodnie z częścią rysunkowa PZD. Wykonano dokumentację techniczną remontu ściany oraz projekt zagospodarowania działki w obrębie granic opracowania. Nie ingeruje się w zagospodarowanie terenu.

Obszar oddziaływania mieści się w całości na działce na której budynek został zaprojektowany oraz na dz. nr 352/3 i 353.

Zestawienie ważniejszych przepisów wprowadzających związane z określonym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

| Lp. | Podstawa prawna | Wpływ i uwagi |
|-----|--|---------------|
| 1. | Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami) | - |
| 2. | Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 lutego 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 33, poz. 144 z późn. zmianami) | brak |
| 3. | Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 151, poz. 987) | brak |
| 4. | Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 2 sierpnia 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane nie będące budynkami, służące obronności państwa i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 103, poz. 477 z późn. zmianami) | brak |
| 5. | Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2007 r., Nr 86, poz. 579) | brak |
| 6. | Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle | brak |

| | | |
|-----|---|-------|
| | rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r., poz. 81) | |
| 7. | Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 101, poz. 645) | brak |
| 8. | Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. Nr 130, poz. 1112 z późn. zmianami) | brak |
| 9. | Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 31 sierpnia 1998 r. w sprawie przepisów techniczno - budowlanych dla lotnisk cywilnych (Dz. U. Nr 130, poz. 895 z późn. zmianami) | brak. |
| 10. | 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. Nr 43, poz. 430) | brak |
| 11. | 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. Nr 63, poz. 735) | brak |
| 12. | Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r., poz. 1853) | brak |
| 13. | Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) | brak |
| 14. | Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 października 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 1479 z późn. zmianami) | brak |
| 15. | Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 stycznia 2002 r. w sprawie przepisów techniczno - budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz. U. Nr 12, poz. 116 z późn. zmianami) | brak |
| 16. | Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jedn. Dz. U. 2011 nr 118 poz. 687 z późn. zmianami) | brak. |
| 17. | Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315) wydane na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych | brak |
| 18. | Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460) | brak |
| 29. | Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zmianami) | brak |
| 20. | Ustawa z dnia 29 listopada 2000 r. Prawo atomowe (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 161, poz. 1689 z późn. zmianami) | brak |
| 21. | Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad tworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół obiektu jądrowego ze wskazaniem ograniczeń w jego użytkowaniu (Dz. U. Nr 241, poz. 2094) wydane na podstawie art. 38 ust. 2 ustawy Prawo atomowe | brak |
| 22. | Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu przeprowadzania oceny terenu przeznaczonego pod lokalizację obiektu jądrowego, przypadków wykluczających możliwość uznania terenu za spełniający wymogi lokalizacji obiektu jądrowego oraz w sprawie wymagań dotyczących raportu lokalizacyjnego dla obiektu jądrowego (Dz. U. z 2012 r., poz. 1025) | brak |
| 23. | Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami) | brak |
| 24. | Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. zmianami) | brak |
| 25. | Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami) | brak |
| 26. | Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 9 lipca 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy produkcji, transporcie wewnątrzzakładowym oraz obrocie materiałów wybuchowych, w tym wyrobów pirotechnicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 163, poz. 1577 z późn. zmianami) | brak |

| | | |
|-----|---|------|
| 27. | Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21) | brak |
| 28. | 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) | brak |
| 29. | Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie składowisk odpadów (Dz. U. z 2013 r., poz. 523) | brak |
| 30. | Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 marca 2003 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących lokalizacji, budowy, eksploatacji i zamknięcia, jakim powinny odpowiadać poszczególne typy składowisk odpadów (Dz. U. Nr 61, poz. 549) wydane na podstawie art. 50 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach - ustawa obowiązująca do dnia 23 stycznia 2013 r. | brak |
| 31. | Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469) | brak |
| 32. | 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) | brak |
| 33. | Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1594, z późn. zm.) | brak |
| 34. | Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżanych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1227) | brak |
| 35. | Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) | brak |
| 36. | 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) | brak |
| 37. | Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2013.687 ze zm.) | brak |
| 37. | Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2013.687 ze zm.) | brak |
| 38. | Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 r. Nr 75, poz. 690) | |
| | Z uwagi na odległość od granicy z działką sąsiednią obszar oddziaływania obejmuje dz. nr 352/3 i 353 | |

Projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na zmianę cech przestrzennych otoczenia ani na pogorszenie jego walorów krajobrazowych.

Budynek nie stwarza zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników oraz nie narusza interesów osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Projektowany obiekt nie powoduje zagrożenia zanieczyszczenia powietrza, wody, lub gleby i zapewnia ochronę przed uciążliwościami hałasu oraz ochronę p.poż.. Dopuszczalny zakres oddziaływania budynku jest w ramach własnej działki. Przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne nie powodują negatywnego wpływu projektowanego obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz inne obiekty budowlane. Istniejący budynek oraz zagospodarowanie terenu nie ogranicza dostępu do drogi publicznej dla innych

działek. Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie ogranicza korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach. Istniejący budynek oraz elementy zagospodarowania terenu nie ograniczają dostępu światła dziennego w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych w sąsiednich budynkach.

Lokalizację budynku przedstawia projekt planu zagospodarowania działki (rysunek PZD). Układ komunikacyjny – bez zmian. Dojazd do działki z drogi gminnej. Na działce układ komunikacyjny stanowią wydzielone, utwardzone ciągi pieszo-jezdne zgodnie z naturalną niweletą terenu działki. Odwodnienie powierzchniowe zgodnie z naturalnym spadkiem terenu. Przewidziano dwa miejsca postojowe w garażu.

Dojazd do działki – bez zmian

Infrastruktura:

Bez zmian

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej

Bez zmian

5. Informacja o ochronie działki

1) teren elementarny 09.MU położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego jako zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna zgodnie z decyzją nr 925 z dnia 25.09.1978 r. Wszelkie działania w obrębie obszaru wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

2) teren elementarny 09.MU położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej restauracji urbanistycznej dla której obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 - ustalenia ogólne w § 10 pkt.3;

1) W granicach planu obowiązuje oznaczona na rysunku planu strefa restauracji urbanistycznej określona w decyzji o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna. Wszelkie działania w obrębie strefy należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

2) Dla strefy ustala się następujące zasady ochrony:

- a) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów zabytkowych oraz historycznego wyposażenia z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
- b) nawierzchnie dróg wewnętrznych – bruk lub kostka kamienna, istniejące do zachowania,
- c) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem urządzeń bezpośrednio związanych z użytkowaniem i obiektów i przestrzeni,
- d) zakaz lokalizacji reklam na budynkach chronionych i ogrodzeniach przyulicznych, dopuszcza się wyłączone szyldy o powierzchni do 0,5 m² związanych z prowadzoną działalnością,
- e) pozostałe zasady ochrony realizowane są poprzez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych,

3) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków dla których obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 - ustalenia ogólne w § 10 pkt. 2.

W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, przeznaczone do ochrony poprzez ustalenia planu tj.:

- 1) dom mieszkalny przy ul. Długiej 20 z 1845 r.;
- 2) dom mieszkalny przy ul. Długiej 21 z 1880 r.;
- 3) dom mieszkalny przy ul. Długiej 22 z 1844-45r.;
- 4) dom mieszkalny i biura przy ul. 8 Marca 40 z 1900 r.;
- 5) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 43 z 1870 r.;
- 6) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 44 z 1915 r.;
- 7) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 45 z pocz. XX w.;
- 8) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 46 z 1915 r.;
- 9) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 47 z 1890 r.;
- 10) dom mieszkalny przy ul. 8 Marca 48 z 1910 r.

które, podlegają ochronie w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu

okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych. Wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy

wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. W obiektach tych dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektu zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie. Dopuszcza się remonty oraz rozbiórkę budynków o złym stanie technicznym, uzgodnienia w/w działań należy przeprowadzić z właściwym konserwatorem zabytków.

Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie stanowi źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Zastosowano takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji.

Nie ma wymagań odnośnie ochrony konserwatorskiej dla projektowanej działki. Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej, w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego

Nie stwierdzono wpływu eksploatacji górniczej na działkę budowlaną

7. Informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi

W związku z przeznaczeniem obiektu budowlanego nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

Planowana inwestycja nie podlega Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. nr 179, poz. 1490).

Planowane przedsięwzięcie może być źródłem nadmiernego hałasu tylko w czasie prowadzenie prac budowlanych, które ze względu na okresowy charakter nie będą stanowić nadmiernej uciążliwości.

Zamierzenie projektowe jest zgodne z ustawą o ochronie środowiska (Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001, nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami, ustawa posiada tekst jednolity).

Zgodnie z Art.122 i 124 ustawy [2] na przedmiotowe zadanie nie jest wymagane pozwolenie wodnoprawne. Zgodnie z rozporządzeniem: Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2010, nr 213, poz. 1397)

Przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, zatem zgodnie z art.71 ustawy (Ustawa z dnia 3 października 2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008, nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami), nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowana inwestycja nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Projektowany budynek nie zaciemnia oraz nie przesłaniają budynków sąsiednich, nie generuje uciążliwych hałasów, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz zanieczyszczeń.

Nie przewiduje się wprowadzania gazów i pyłów do powietrza ani emisji hałasu, które powodowałyby przekroczenia standardów jakości środowiska w granicach i poza granicami inwestycji.

Charakter inwestycji nie wpływa negatywnie na powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne.

- 8. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych**

Nie dotyczy.

- 9. Powierzchnie zabudowy, o której mowa w pkt 4, określanej zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia.**

Bez zmian

inż. Roman Szyc

Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania
robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
w ograniczonym zakresie w specjalności
architektura i instalacje sanitarne
Nr. ewid. 202/69; Nr. ewid. 268/70

OPIS TECHNICZNY

PROJEKT REMONTU ŚCIANY SZCZYTOWEJ

1. Zakres opracowania

Projekt wzmocnienia ściany szczytowej budynku usługowo-mieszkalnego znajdującym się Kościerzynie przy ul. 8 Marca 48, działka nr 352/4 obręb 06.

2. Cel opracowania

Celem opracowania jest zaprojektowanie wzmocnienia ściany szczytowej budynku usługowo mieszkalnego przy ul. 8 Marca 48 w Kościerzynie na działce nr 352/4 obręb 06.

3. Podstawa opracowania

- Inwentaryzacja budowlana – architektoniczna;
- Zlecenie na wykonanie projektu wzmocnienia ściany szczytowej budynku znajdującym się przy ul. 8 marca nr 48 w Kościerzynie na działce nr 352/4 obręb 06;
- Obowiązujące normy budowlane i warunki techniczno – budowlane;
- Ekspertyza techniczna NR 1207/ET/04;
- Nie prowadzono prac odkrywkowych ani inwentaryzacyjnych, dostęp do pomieszczeń na piętrze i poddaszu był uniemożliwiony;

4. Ogólna charakterystyka budynku

Dane gabarytowe:

Pow. zabudowy: 323,35 m²

Długość elewacji frontowej: 15,56 m²

Zestawienie powierzchni:

| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI – PIWNICA | | |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| NR POM. | NAZWA POMIESZCZENIA | POWIERZCHNIA [M ²] |
| -1/1 | Komunikacja | 10.69 |
| -1/2 | Korytarz | 3.37 |
| -1/3 | Pomieszczenie gospodarcze | 13.46 |
| -1/4 | Pomieszczenie gospodarcze | 28.48 |
| SUMA: | | 56.00 |

| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI – PARTER | | |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| NR POM. | NAZWA POMIESZCZENIA | POWIERZCHNIA [M2] |
| 0/1 | Komunikacja | 22.77 |
| 0/2 | Sala sprzedaży | 29.22 |
| 0/3 | Sala sprzedaży | 25.61 |
| 0/4 | wc | 1.00 |
| 0/5 | wc | 0.98 |
| 0/6 | Sala sprzedaży | 32.04 |
| 0/7 | Pom. usługowe | 11.38 |
| 0/8 | Łazienka | 1.38 |
| 0/9 | Komunikacja | 5.28 |
| 0/10 | Kuchnia | 7.50 |
| 0/11 | Łazienka | 2.85 |
| 0/12 | Komunikacja | 3.05 |
| 0/13 | wc | 0.68 |
| 0/14 | Kuchnia | 5.84 |
| 0/15 | Pokój | 9.83 |
| 0/16 | Pokój | 17.41 |
| 0/17 | Łazienka | 2.00 |
| 0/18 | Komunikacja | 9.32 |
| 0/19 | Komunikacja | 9.56 |
| 0/20 | Komunikacja | 9.02 |
| 0/21 | Pomieszczenie gospodarcze | 10.14 |
| 0/22 | Pomieszczenie gospodarcze | 6.58 |
| 0/23 | Pomieszczenie gospodarcze | 5.64 |
| 0/24 | Pomieszczenie gospodarcze | 7.16 |
| SUMA: | | 236.24 |

| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI – I PIĘTRO | | |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|
| NR POM. | NAZWA POMIESZCZENIA | POWIERZCHNIA [M2] |
| 1/1 | Komunikacja | 15.50 |
| 1/2 | Komunikacja | 9.49 |
| 1/3 | Pokój | 34.60 |
| 1/4 | Pokój | 6.34 |
| 1/5 | Kuchnia | 12.03 |
| 1/6 | Łazienka | 5.94 |
| 1/7 | Pokój | 20.43 |
| 1/8 | Pokój | 8.44 |

| | | |
|-------|-------------|--------|
| 1/9 | Korytarz | 2.09 |
| 1/10 | Pokój | 16.23 |
| 1/11 | Pralnia | 3.20 |
| 1/12 | Kuchnia | 6.17 |
| 1/13 | Łazienka | 1.71 |
| 1/14 | Pokój | 32.54 |
| 1/15 | Pokój | 9.27 |
| 1/16 | Pokój | 11.54 |
| 1/17 | Komunikacja | 2.30 |
| 1/18 | Kuchnia | 4.55 |
| 1/19 | Łazienka | 4.16 |
| 1/20 | Pokój | 10.36 |
| 1/21 | Komunikacja | 2.99 |
| 1/22 | Pokój | 12.79 |
| SUMA: | | 232.67 |

| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI – PODDASZA | | | |
|------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|
| NR POM. | NAZWA POMIESZCZENIA | POWIERZCHNIA NETTO [M2] | POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [M2] |
| 2/1 | Komunikacja | 11.27 | 11.27 |
| 2/2 | Komunikacja | 5.58 | 5.58 |
| 2/3 | Pokój | 16.51 | 16.51 |
| 2/4 | Łazienka | 8.30 | 4.56 |
| 2/5 | Kuchnia | 7.65 | 7.65 |
| 2/6 | Pokój | 4.05 | 2.03 |
| 2/7 | Przedpokój | 5.56 | 5.56 |
| 2/8 | Pokój | 22.53 | 22.53 |
| 2/9 | Garderoba | 11.23 | 6.08 |
| 2/10 | Pokój | 15.37 | 15.37 |
| 2/11 | Kuchnia | 11.29 | 6.12 |
| 2/12 | Pokój | 14.16 | 11.07 |
| 2/13 | Pokój | 12.44 | 10.12 |
| 2/14 | Łazienka | 1.67 | 1.01 |
| 2/15 | Łazienka | 4.05 | 2.61 |
| 2/16 | Strych | 15.08 | 12.94 |
| SUMA: | | 166.74 | 141.01 |

Budynek mieszkań-usługowy o dwóch kondygnacjach nadziemnych i poddaszem mieszkalnym. Budynek jest częściowo podpiwniczony. Budynek przykryty dachem dwuspadowym.

Dokładnej daty powstania budynku nie udało się ustalić – znaleziono jedynie zapis na tablicy znajdującej się na budynku o założeniu w 1910r domu kaszubskiego zwanego „BAZAREM”

Budynek nie jest ocieplony. W obiekcie znajdują się instalacje elektryczna, wodna oraz kanalizacji sanitarnej.

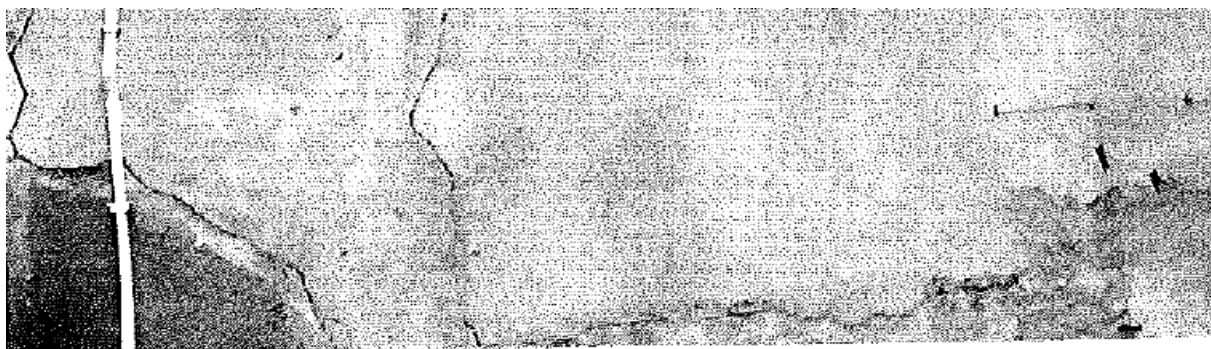
Ściany piwnicy wykonane jako kamienne, nie zawilgocone w dobrym stanie technicznym.

Ściany budynku powyżej gruntu są murowane z cegły pełnej, ściana szczytowa jest wykonana w technologii muru pruskiego od strony zewnętrznej – grubość ściany nie została sprawdzona wewnątrz pomieszczeń na pierwszym piętrze i poddaszu z uwagi na brak dostępu. Na parterze sprawdzono ścianę od wewnątrz pomieszczenia ale nie pomierzono z uwagi na wykonaną zabudowę płytami gk.

Stropy na klatce schodowej kondygnacji nadziemnych wykonane jako stropy drewniane.

Strop nad piwnicą wykonany jako strop kleina – typu stropu nie można określić z uwagi na nierównomierny rozkład cegieł. Strop nie otynkowany – elementy stalowe nie zabezpieczone przed korozją.

5. Ocena stanu technicznego ściany stanu obecnego



.7



Wycinek ściany szczytowej z Ekspertyzy Technicznej nr 1207/ET/04







Fotografie przedstawiają stan ściany zewnętrznej na końcówkę stycznia 2021r. Widać dodatkowe elementy żelbetowe które wprowadzono w celu wzmocnienie niewralgicznych miejsc konstrukcji ściany. Elementy nie spełniają swojej roli przeznaczone do rozbiórki. Najwyższy element jest odspojony od muru – należy rozebrać w pierwszej kolejności w przypadku braku odpowiedniego posadowienia elementu – element zabezpieczyć prze wywróceniem.

Pęknięcie ściany kolankowej – pęknięcie pionowe spowodowane nierównomiernym osiadaniem budynku – „podmywanie” części nie podpiwniczonej budynku – brak odpowiedniego odprowadzenia wody z terenu przed ogrodzeniem.

Odspojenie i wybrzuszenie ściany zewnętrznej w obrębie wykonanych przypór – należy wykonać odkrywki w celu weryfikacji problemu przez wykucie otworów rewizyjnych. Na podstawie rozmowy z administratorem budynku powodem wybrzuszenia jest złe zaślepienie otworów drzwiowych które wcześniej były w tym miejscu – należy sprawdzić przed wykonaniem prac i uzgodnić sposób naprawy muru z Kierownikiem Budowy, np. rozbiórkę części muru i wykonanie go na nowo, w przypadku innej przyczyny wezwać projektanta w celu określenia sposobu naprawy muru.

Na zdjęciach widać bardzo popękaną ścianę od podwórza. Pod tynkiem zaobserwowano elementy drewniane – co zasugerowało zaliczenie ściany do ściany drewnianej ryglowej z wypełnieniem w postaci muru z cegieł (mur pruski). Należy wykonać odkrywki potwierdzające rodzaj konstrukcji ściany. Nie udało się potwierdzić rodzaju konstrukcji ściany z uwagi na brak możliwości dostępu do pomieszczeń w budynku i zasłonięcie konstrukcji ścian zabudową z płyt gk. Od strony podwórza wykonano doraźnie, element betonowy nie zbrojony w celu zabezpieczenia ściany – element do rozbiórki.

Zawilgocenie ściany zewnętrznej na poddaszu – spowodowane nieszczelność pokrycia dachu lub orynnowania, według zarządcy obiektu zawilgocenie spowodowane jest awarią w łazience w mieszkaniu na poddaszu.

Proponuje wykonać:

- W pierwszej kolejności wykonanie odkrywek potwierdzających założenia.
- rozbiórka elementów doraźnych zewnętrznych.
- Wykonanie wzmocnienia fundamentów przez wykonanie obwodowego wieńca żelbetowego. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej lub przeciw wodnej.
- Podniesienie poziomu terenu podwórza oraz wykonanie odwodnienia terenu, ewentualnie rozebranie ogrodzenia betonowego i wymiana na ażurowe.
- Naprawa i zabezpieczenie ścian przez wprowadzenie ściągów stalowych, zamiennie wykonanie ściany szczytowej budynku na nowo.
- Naprawa pokrycia i odprowadzenie wody z dachu, sprawdzenie instalacji budynku, odgrzybienie i osuszenie muru.

- Zalecenie wykonania ocieplenia ścian budynku.
 - Wykorzystanie budynku zgodnie z przeznaczeniem, zabezpieczenie pomieszczeń przed dostępem osób niepowołanych, zabezpieczenie przed dewastacją.
- Remont i odgrzybienie pomieszczeń wewnątrz budynku, doprowadzenie do ich użyteczności.

6. Stan techniczny – opis planowanych prac

Naprawa pokrycia dachu – należy wykonać odkrywki i sprawdzić zakres szkód spowodowanych zawilgoceniem. Należy sprawdzić stan izolacji termicznej w dachu. Pokrycie dachu naprawić zgodnie z technologią jej wykonania – dach pokryty papą.

Fundamenty części niepodpiwniczonej należy zabezpieczyć przez wykonanie wieńca żelbetowego obwodowego części niepodpiwniczonej w celu ich zabezpieczenia i wzmocnienia. Szerokość wieńca minimum 30cm, wysokość dostosować do istniejących fundamentów prawdopodobnie fundamentów kamiennych. Przed wykonaniem należy sprawdzić stan techniczny ściany zewnętrznej. W przypadku ściany warstwowej należy zweryfikować stan łączników stalowych. W przypadku korozji łączników stalowych warstwę osłonową zaleca się rozebrać a budynek ocieplić – przed wykonaniem prac uzgodnić dokładny zakres z Inwestorem i Kierownikiem Budowy.

Ścianę szczytową należy w pierwszej kolejności sprawdzić – grubość ściany, technologię jej wykonania na każdej kondygnacji. Elementy drewniane, ich stopień korozji. W przypadku korozji (przegnicia) elementów drewnianych należy całą ścianę szczytową wykonać na nowo w technologii np. murowanej z wieńcami żelbetowymi – dokładny zakres prac ustalić na budowie z Kierownikiem budowy po wykonaniu odkrywek.

Pęknięcie w ścianie kolankowej należy zabezpieczyć przez wykonanie klamer stalowych i ewentualnie ściągu stalowego zamocowanego do ściany budynku. Ściany zewnętrzne zaleca się ocieplić i otynkować. Teren od podwórza należy podnieść i wykonać jego prawidłowe odwodnienie, dodatkowo wymienić ogrodzenie na ażurowe. W celu prawidłowego wykonania wieńca ław fundamentowych zakazuje się kategorycznie odkopania ścian w całości, ponieważ może to zagrażać utratą stateczności konstrukcji. Elementy żelbetowe można wykonać w długościach maksymalnie co 1-1,5m w co trzecim odcinku. Do wykonania wieńca żelbetowego zaleca się użyć betonu wodoszczelnego C30/37 W8 i stali zbrojeniowej A-IIIIN, należy

wykonać izolacje przeciwwilgociową systemową, w przypadku dużego napływu wody opadowej wykonać izolacje typu ciężkiego.

Po odkopaniu odcinka łąw fundamentowych należy sprawdzić ewentualnie wykonać iniekcje w celu wykonania izolacji poziomej ściany. Rodzaj i sposób wykonania izolacji poziomej ustalić z Kierownikiem budowy po wykonaniu odkrywki.

Na czas prac należy zabezpieczyć budynek przez podstemplowanie stropów w rejonie planowanych prac od środka budynku na każdej kondygnacji. Zaleca się aby podczas prac budynek nie był użytkowany.

Istniejące wzmocnienia od strony drogi i podwórza należy usunąć z uwagi na to że nie są zbrojone, dodatkowo elementy od strony drogi są odspojone od muru (najwyższy element)

Należy sprawdzić stan klamer stalowych w ścianie szczytowej – jeżeli ich stan jest zadawalający klamry zabezpieczyć przed korozją po ich odpowiednim oczyszczeniu i odtłuszczeniu.

Instalacje prowadzone na ścianie bocznej budynku przed przystąpieniem do prac należy uporządkować – trasy kabli wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami.





7. Wnioski (podsumowanie)

Zachowany stan bezpieczeństwa konstrukcji budowlanej budynku i lokali mieszkalnych oraz usługowych w zakresie stanów granicznych: nośności i użytkowania – w zakresie projektowanego remontu ściany szczytowej budynku.

Stateczność całego budynku jest zachowana, stan techniczny ściany szczytowej i bocznej jest nie zadawalający z uwagi na liczne zarysowania, pęknięcia i zawilgocenia.

Zmiany nie wpłyną na zaburzenie w przekazywaniu obciążeń między kondygnacjami budynku.

Przed wykonaniem prac należy wykonać dokumentację fotograficzną kondygnacji powyżej i poniżej ścian i stropów (jeżeli takie występują)

Prace należy wykonać starannie pod nadzorem kierownika budowy w przypadku niezgodności projektu ze stanem faktycznym prace należy przerwać, zabezpieczyć i wezwać projektanta w celu analizy problemu.

Dokładny zakres prac należy ustalić po wykonaniu prac odkrywkowych potwierdzających założenia projektowe.

8. Uwagi Końcowe

- wszelkie niejasności dotyczące projektu oraz ewentualne zmiany zastosowanych rozwiązań należy bezwzględnie, na bieżąco konsultować i uzgadniać z jednostką projektową i upoważnionymi przez nią projektantami,
- nie dopuszcza się do wprowadzania zmian do projektu bez zgody autorów niniejszego opracowania. Wszystkie zmiany muszą uzyskać pisemną zgodę autorów projektu,
- do prac budowlanych należy używać wyłącznie materiałów i wyrobów posiadających stosowne dopuszczenia i atesty umożliwiające ich stosowanie w Polsce.
- przed przystąpieniem do realizacji wykonawca zobowiązany jest do opracowania projektu organizacji robót. Projekt musi uwzględniać zachowanie stateczności konstrukcji na każdym etapie jej realizacji,
- wszelkie otwory i przejścia instalacyjne należy zweryfikować z projektami instalacji oraz odpowiednimi projektami branżowymi, należy pamiętać o odpowiednim zabezpieczeniu przejść instalacyjnych z uwagi na wytyczne ppoż.

- w zależności od warunków pogodowych należy stosować odpowiednie dodatki do betonu dla uplastycznienia i uodpornienia masy betonowej na wpływ niskich lub wysokich temperatur oraz stosować odpowiednią pielęgnację wilgotnościową betonu.
- wszystkie roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” jednocześnie przestrzegając obowiązujące przepisy BHP.
- prace należy wykonywać w oparciu o podane zalecenia przez brygadę obeznaną z konstrukcjami tego typu budynków, jednakże pod stałym fachowym nadzorem inżynierskim, rozumiejącym cel i sens zalecanych zabiegów technicznych, oraz mogącym podejmować wiążące decyzje w czasie trwania prac.

inż. Roman Szyc

Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania
robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
w ograniczonym zakresie w specjalności
architektura i instalacje sanitarne
Nr. ewid. 202/69; Nr. ewid. 268/70

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

Inwestycja: Remont ściany budynku mieszkalno-usługowego

Lokalizacja: dz. nr 352/4
Obręb 06
miasto Kościerzyna

Inwestor: Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o.
Ul. Świętojańska 5d
83-400 Kościerzyna

Sporządził: inż. Roman Szyc
ul. Leśna 59
83-400 Kościerzyna

Data opracowania: KWIECIEŃ 2021 r.

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

przy remoncie ściany budynku mieszkalno-usługowego w Kościerzynie obręb 06 dz. nr 352/4 zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

1. Zakres robót i kolejność realizacji obiektu.

Planowane zamierzenie budowlane remont ściany budynku mieszkalno-usługowego. Budowa odbywać się będzie tylko w obrębie działki o nr 325/4.

2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych.

Na działce znajdują się budynek mieszkalnego-usługowy

3. Elementy terenu zagrażające bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi.

Nie stwierdza się występowania elementów ukształtowania i zainwestowania terenu stanowiących niebezpieczeństwa dla ludzi:

- na drodze ruch o niewielkim natężeniu.

4. Zagrożenia w czasie wykonywania robót budowlanych.

Ze względu na rodzaj obiektów nie wystąpią poważne zagrożenia dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi. Pewne ryzyko powstania zagrożenia powstaną przy robotach wykończeniowych.

5. Sposób przeprowadzenia instruktażu pracowników.

Przed przystąpieniem do realizacji robót każdy pracownik zatrudniony na budowie musi odbyć przeszkolenie wstępne na danym stanowisku pracy m.in. z przepisów bhp, ze szczególnym zaakcentowaniem niebezpieczeństw, które mogą wystąpić przy obsłudze sprzętu, przy pracach na wysokościach oraz przy pracach impregnacyjnych. Dotyczy to również przeszkolenia o konieczności stosowania indywidualnych środków ochrony słuchu, oczu i dróg oddechowych oraz zabezpieczeń przy pracach na wysokościach. Należy sprawdzić czy pracownik posiada

odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia oraz wymagania zdrowotne do wykonania określonych robót oraz obsługi maszyn i urządzeń budowlanych. Należy okresowo organizować szkolenia pracowników w sposób poglądowy oraz kontrolować stan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na terenie budowy i natychmiast usuwać wszystkie zauważone nieprawidłowości.

6. Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom na budowie.

Przed przystąpieniem do prac budowlanych należy wykonać plan BiOZ na budowie, obejmujący także sposób zabezpieczenia terenu budowy przed wejściem osób niepowołanych. Roboty winny być prowadzone w sposób określony w projekcie organizacji robót oraz w szczegółowych instrukcjach techniczno – ruchowych, określających wymagania przepisów i zasad BiOZ dla poszczególnych stanowisk pracy oraz obsługi sprzętu budowlanego. Należy wykonać niezbędne zabezpieczenia tj. oznakowanie i ogrodzenie terenu budowy. Należy oznakować wjazd z drogi dojazdowej, umożliwiając w razie pożaru i innych zagrożeń dojazd do obiektu straży pożarnej i karetki pogotowia oraz ewakuację ludzi. Dojazd ten musi być w każdej chwili dostępny. Należy zapewnić stały dostęp pracowników do telefonu alarmowego, apteczki oraz środków i urządzeń przeciwpożarowych. Pracownicy muszą być wyposażeni w komplet narzędzi oraz odzież roboczą, hełmy, okulary, rękawice ochronne i inne. Należy stosować przewidziane przy robotach urządzenia zabezpieczające i ochronne. Wszystkie prace należy wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną pod nadzorem osoby uprawnionej. Robót na zewnątrz budynku nie należy prowadzić w czasie niekorzystnych warunków atmosferycznych np. opadów atmosferycznych oraz silnego wiatru i mrozu.

inż. Roman Szyc

Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania
robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
w ograniczonym zakresie w specjalności
architektura i instalacje sanitarne
Nr. ewid. 202/69; Nr. ewid. 268/70

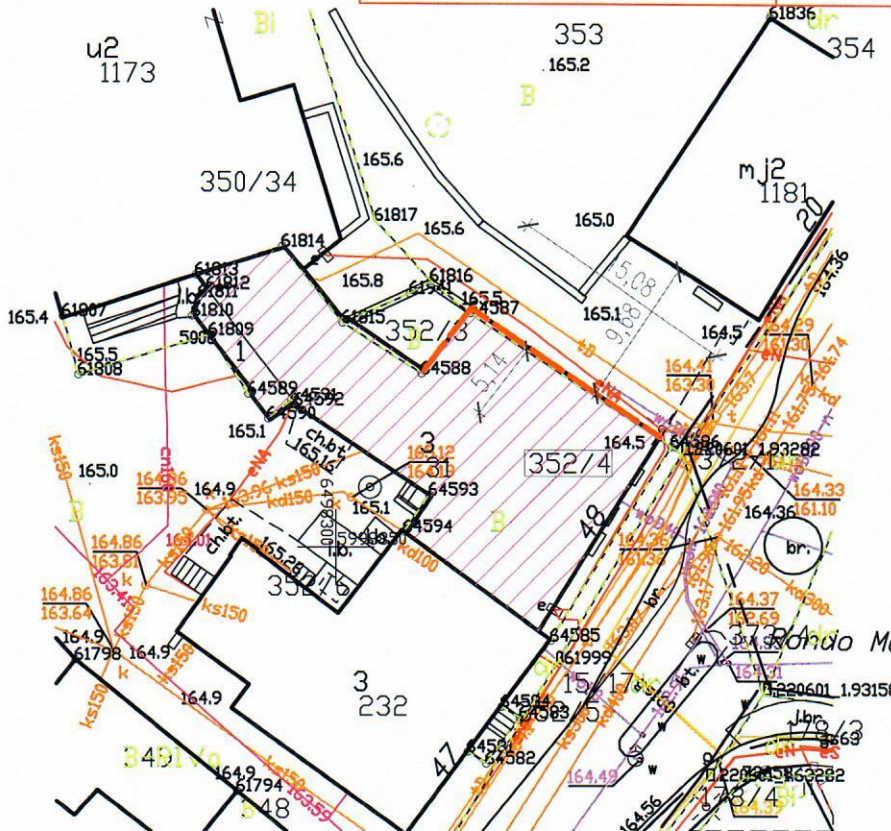
STAROSTWO POWIATOWE
W KOŚCIERZYNI

Wydział Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI
SKALA 1:500

6.215.20.09.2.2

| | |
|---|------------------------|
| Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego | |
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | Starosta Kościerski |
| Nazwa materiału zasobu | Kopia mapy zasadniczej |
| Indentyfikator ewidencyjny materiału zasobu | GGN.6642.73.2021 |
| Data wykonania kopii | 2021.01.12 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Szymon Plichta |



Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

- 352/4 Działka objęta opracowaniem
- Opracowywany budynek
- Przedmiot opracowania- remont ściany



ECO Habitat mgr inż. Anna Zielinska
tel.: 603 728 523
biuro: ul. Świętojańska 14/3, 83-400 Kościerzyna
e-mail: a.zielinska@eh-biuro.pl

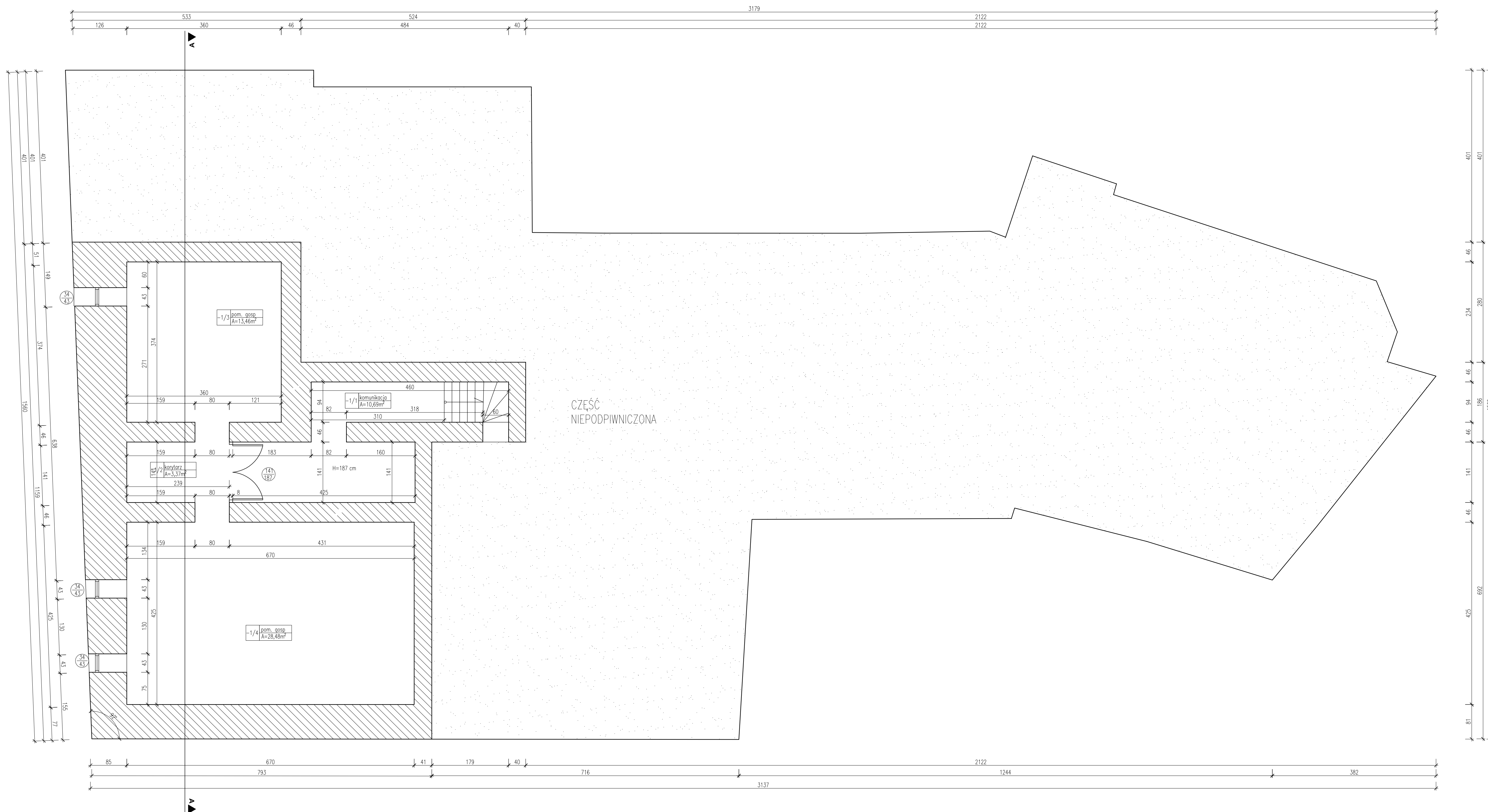
| | | |
|---|-------------------|--|
| OBIEKT Projekt remontu ściany budynku mieszkalno-ustługowego przy ul. 8 Marca 48 w Kościerzynie dz. nr 352/4 obręb 06 i 353 | | INWESTOR KTBS spółka z o.o. ul. Świętojańska 5d 83-400 Kościerzyna |
| TYTUŁ RYSUNKU Projekt zagospodarowania działki | | SKALA 1 : 50 |
| PROJEKTOWAŁ inż. Roman Szyć upr. nr 268/70 | PODPIS | NR RYSUNKU PZD |
| BRANŻA architektoniczno-budowlana | | DATA OPRACOWANIA KWIECIEŃ 2021 |

Poświadczam wykonanie projektu zagospodarowania działki na kopii mapy do celów projektowych zgodnej z jej oryginałem

inż. Roman Szyć
upr. nr 268/70

INWENTARYZACJA BUDYNKU
MIESZKALNO-USŁUGOWEGO
RZUT PIWNICY
SKALA 1:50

| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI – PIWNICA | | |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| NR POM. | NAZWA POMIESZCZENIA | POWIERZCHNIA [M ²] |
| -1/1 | Komunikacja | 10.69 |
| -1/2 | Korytarz | 3.37 |
| -1/3 | Pomieszczenie gospodarcze | 13.46 |
| -1/4 | Pomieszczenie gospodarcze | 28.48 |
| SUMA: | | 56.00 |



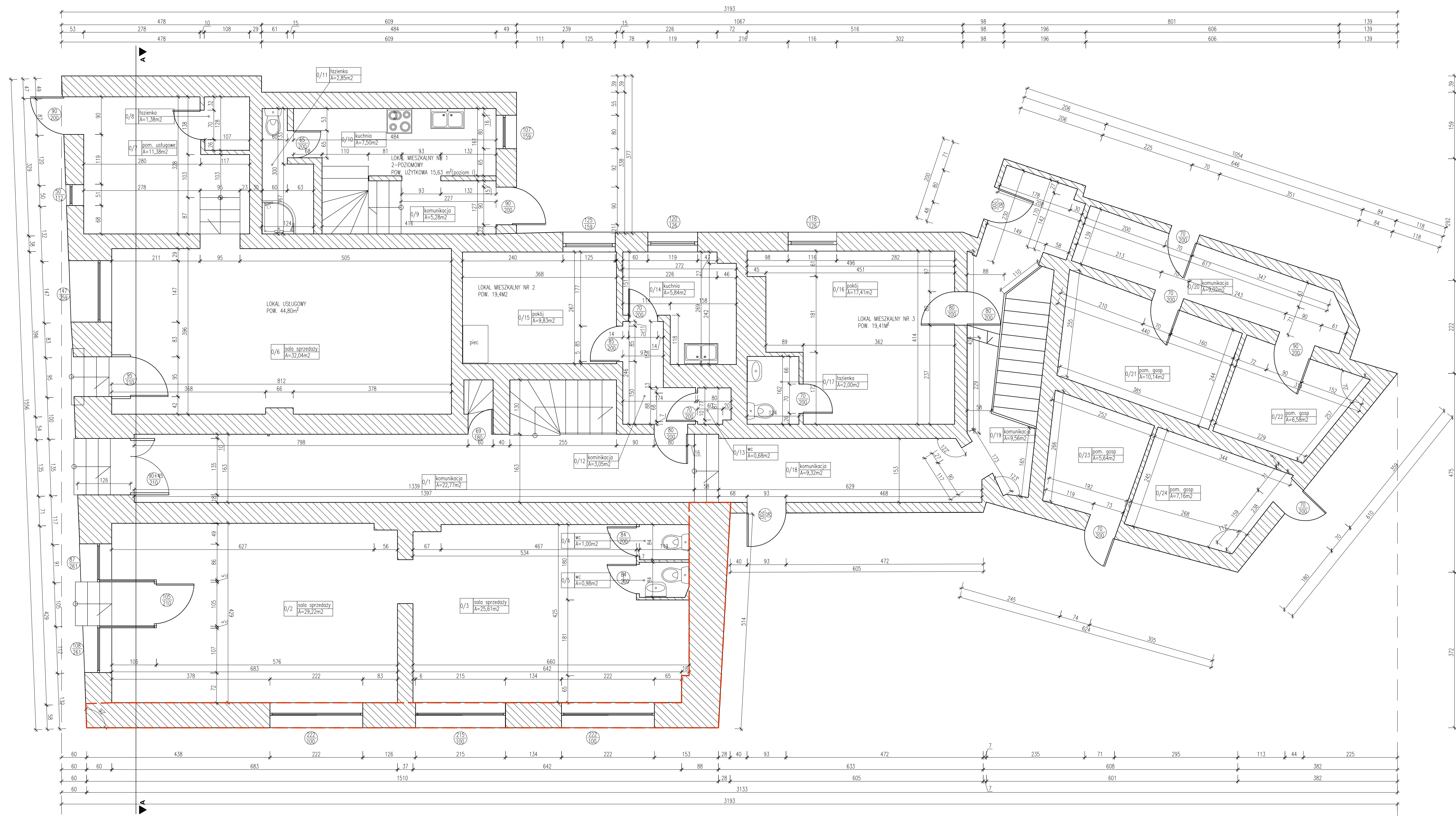
UWAGA!
Wymiary podane po zewnętrznym obrysie konstrukcji.
Wszystkie wymiary podane na rysunku należy bezwzględnie
każdorazowo, przed rozpoczęciem prac sprawdzić na miejscu
budowy!!!



PROJEKTOWAŁ: mgr inż. Anna Zielińska
PROJEKTOWAŁA: mgr inż. Anna Zielińska
PROJEKTOWAŁ: mgr inż. Anna Zielińska
PROJEKTOWAŁA: mgr inż. Anna Zielińska
PROJEKTOWAŁ: mgr inż. Anna Zielińska
PROJEKTOWAŁA: mgr inż. Anna Zielińska

| | |
|--|------------------------------------|
| Tytuł rysunku: RZUT PIWNICY | Skala: 1 : 50 |
| Projektował: inż. Roman Szyg upr. nr 268/70 | 1 |
| Opis: architektoniczno-budowlana inwentaryzacja | Data opracowania: KWIECIEŃ 2021 |

INWENTARYZACJA BUDYNKU
MIESZKALNO-USŁUGOWEGO
RZUT PARTERU
SKALA 1:50



| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI – PARTER | | |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| NR POM. | NAZWA POMIESZCZENIA | POWIERZCHNIA [M ²] |
| 0/1 | Komunikacja | 22.77 |
| 0/2 | Sala sprzedaży | 29.22 |
| 0/3 | Sala sprzedaży | 25.61 |
| 0/4 | wc | 1.00 |
| 0/5 | wc | 0.98 |
| 0/6 | Sala sprzedaży | 32.04 |
| 0/7 | Pom. usługowe | 11.38 |
| 0/8 | Łazienka | 1.38 |
| 0/9 | Komunikacja | 5.28 |
| 0/10 | Kuchnia | 7.50 |
| 0/11 | Łazienka | 2.85 |
| 0/12 | Komunikacja | 3.05 |
| 0/13 | wc | 0.68 |
| 0/14 | Kuchnia | 5.84 |
| 0/15 | Pokój | 9.83 |
| 0/16 | Pokój | 17.41 |
| 0/17 | Łazienka | 2.00 |
| 0/18 | Komunikacja | 9.32 |
| 0/19 | Komunikacja | 9.56 |
| 0/20 | Komunikacja | 9.02 |
| 0/21 | Pomieszczenie gospodarcze | 10.14 |
| 0/22 | Pomieszczenie gospodarcze | 6.58 |
| 0/23 | Pomieszczenie gospodarcze | 5.64 |
| 0/24 | Pomieszczenie gospodarcze | 7.16 |
| SUMA: | | 236.24 |

Przedmiot opracowania – projektowany remont ściany

UWAGA!
Wymiary podane po zewnętrznym obrysie konstrukcji.
Wszystkie wymiary podane na rysunku należy bezwzględnie każdorazowo, przed rozpoczęciem prac sprawdzić na miejscu budowy!!!



PROJEKTOWAŁ: inż. Roman Szczygiel
PRACOWNIA: KTBS spółka z o.o.
ul. Świętojańska 5d, 83-400 Kościerzyna

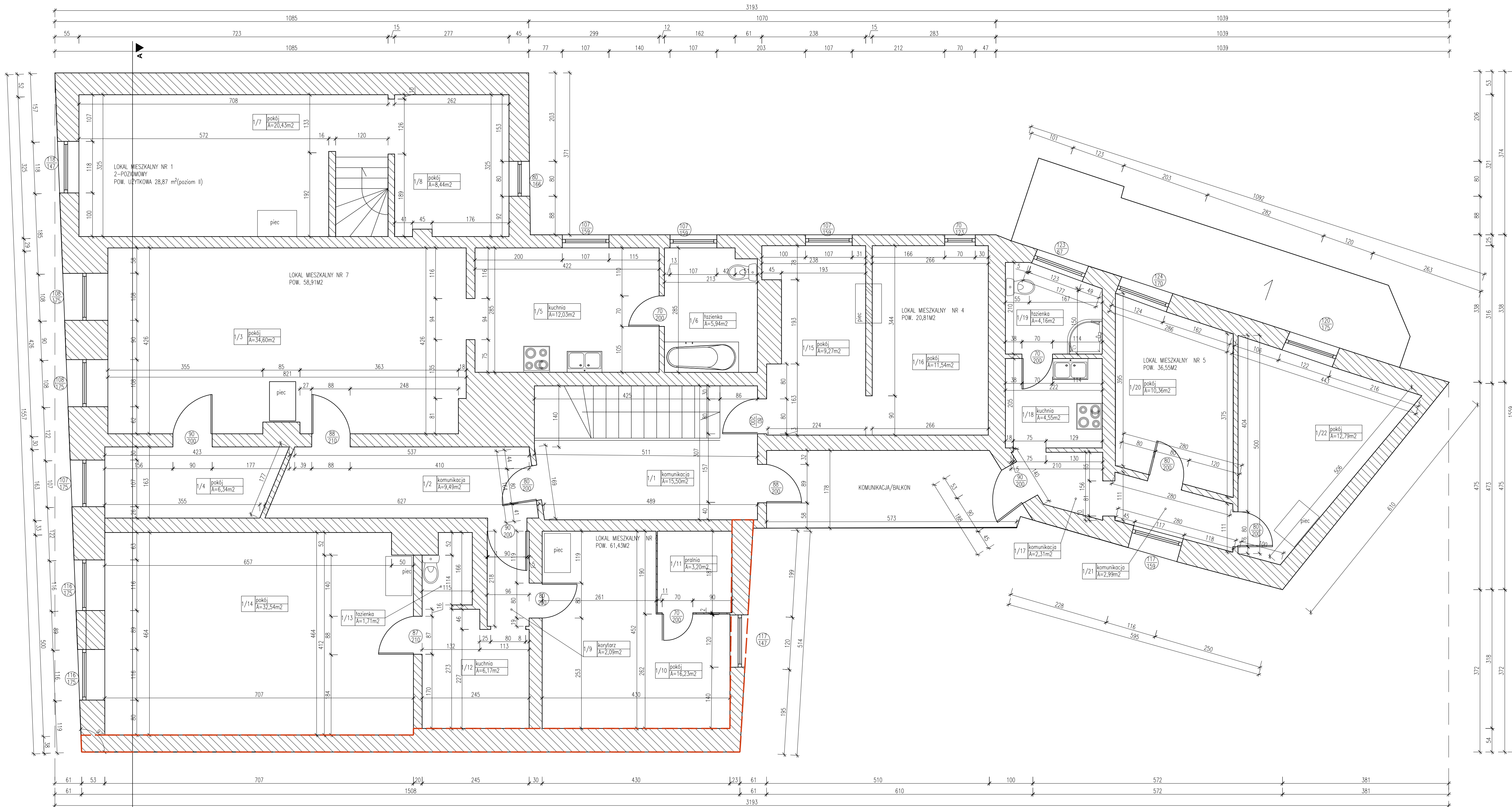
TYTUŁ RYSUNKU: RZUT PARTERU
SKALA: 1 : 50

PROJEKTOWAŁ: inż. Roman Szczygiel
PRACE: inwentaryzacja
NR RYSUNKU: 2

BRANŻA: architektoniczno-budowlana
DATA OPRACOWANIA: KWIECIEŃ 2021

INWENTARYZACJA BUDYNKU
MIESZKALNO-USŁUGOWEGO
RZUT PIĘTRA
SKALA 1:50

| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI - I PIĘTRO | | |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|
| NR POM. | NAZWA POMIESZCZENIA | POWIERZCHNIA [M2] |
| 1/1 | Komunikacja | 15,50 |
| 1/2 | Komunikacja | 9,49 |
| 1/3 | Pokój | 34,60 |
| 1/4 | Pokój | 6,34 |
| 1/5 | Kuchnia | 12,03 |
| 1/6 | Łazienka | 5,94 |
| 1/7 | Pokój | 20,43 |
| 1/8 | Pokój | 8,44 |
| 1/9 | Korytarz | 2,09 |
| 1/10 | Pokój | 16,23 |
| 1/11 | Pralnia | 3,20 |
| 1/12 | Kuchnia | 6,17 |
| 1/13 | Łazienka | 1,71 |
| 1/14 | Pokój | 32,54 |
| 1/15 | Pokój | 9,27 |
| 1/16 | Pokój | 11,54 |
| 1/17 | Komunikacja | 2,30 |
| 1/18 | Kuchnia | 4,55 |
| 1/19 | Łazienka | 4,16 |
| 1/20 | Pokój | 10,36 |
| 1/21 | Komunikacja | 2,99 |
| 1/22 | Pokój | 12,79 |
| SUMA: | | 232,67 |



UWAGA!
Wymiary podane po zewnętrznym obrysie konstrukcji.
Wszystkie wymiary podane na rysunku należy bezwzględnie
każdorazowo, przed rozpoczęciem prac sprawdzić na miejscu
budowlany!



PROJEKTOWAŁ: inż. Roman Szczyg
upr. nr 268/70

PROJEKTOWAŁA: mgr inż. Anna Zielińska z o.o.
ul. Świętojańska 5d
83-400 Kościerzyna

Tytuł: RYSUNEK
RZUT PIĘTRA

SKALA: 1 : 50

PROJEKTOWAŁ: inż. Roman Szczyg
upr. nr 268/70

PROJEKTOWAŁA: mgr inż. Anna Zielińska z o.o.
ul. Świętojańska 5d
83-400 Kościerzyna

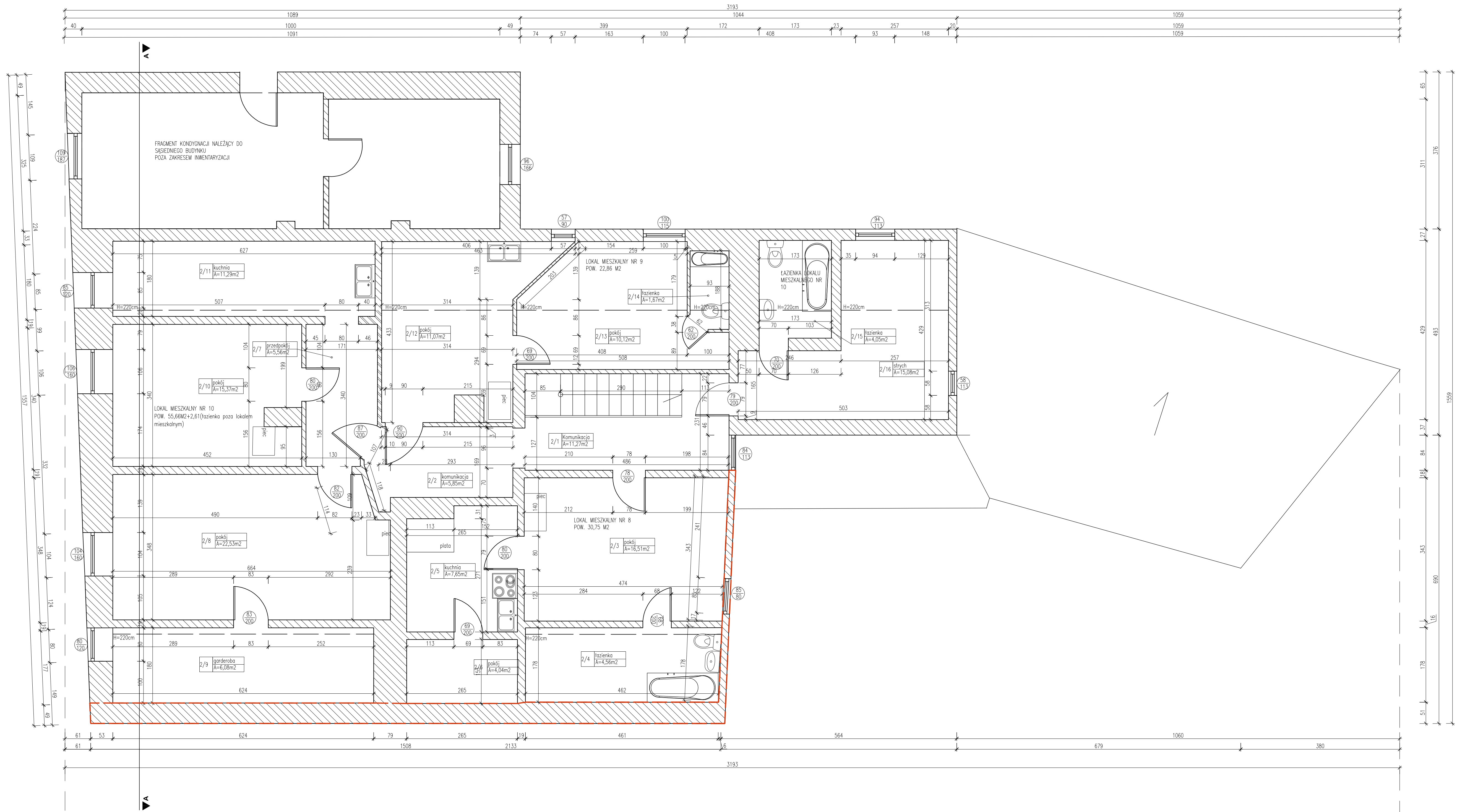
BRANŻA: architektoniczno-budowlana


PROJEKT: inwentaryzacja

DATA OPRACOWANIA: KWIECIEŃ 2021

INWENTARYZACJA BUDYNKU
MIESZKALNO-USŁUGOWEGO
RZUT PODDASZA
SKALA 1:50

| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI – PODDASZA | | | |
|------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|
| NR POM | NAZWA POMIESZCZENIA | POWIERZCHNIA NETTO [M2] | POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [M2] |
| 2/1 | Komunikacja | 11,27 | 11,27 |
| 2/2 | Komunikacja | 5,58 | 5,58 |
| 2/3 | Pokój | 16,51 | 16,51 |
| 2/4 | Łazienka | 8,30 | 4,56 |
| 2/5 | Kuchnia | 7,65 | 7,65 |
| 2/6 | Pokój | 4,05 | 2,03 |
| 2/7 | Przedpokój | 5,56 | 5,56 |
| 2/8 | Pokój | 22,53 | 22,53 |
| 2/9 | Garderoba | 11,23 | 6,08 |
| 2/10 | Pokój | 15,37 | 15,37 |
| 2/11 | Kuchnia | 11,29 | 6,12 |
| 2/12 | Pokój | 14,16 | 11,07 |
| 2/13 | Pokój | 12,44 | 10,12 |
| 2/14 | Łazienka | 1,67 | 1,01 |
| 2/15 | Łazienka | 4,05 | 2,61 |
| 2/16 | Strych | 15,08 | 12,94 |
| SUMA: | | 166,74 | 141,01 |



 Przedmiot opracowania – projektowany remont ściany

UWAGA!
Wymiary podane po zewnętrznym obrysie konstrukcji.
Wszystkie wymiary podane na rysunku należy bezwzględnie każdorazowo, przed rozpoczęciem prac sprawdzić na miejscu budowy!!!



ECO Habitat mgr inż. Anna Zielińska
tel. 603 726 529
biuro: ul. Świętojańska 143, 83-400 Kościerzyna
e-mail: a.zielinska@eh-biuro.pl

WYKONAŁ: Projekt remontu ściany budynku mieszkalno-usługowego przy ul. 8 Marca 48 w Kościerzynie dz. nr 352/4 obręb 06

PROJEKTOWAŁ: KTBS spółka z o.o. ul. Świętojańska 5d 83-400 Kościerzyna

Tytuł rysunku: RZUT PODDASZA

Skala: 1 : 50

PROJEKTOWAŁ: inż. Roman Szczygłowski
upr. nr 268/70

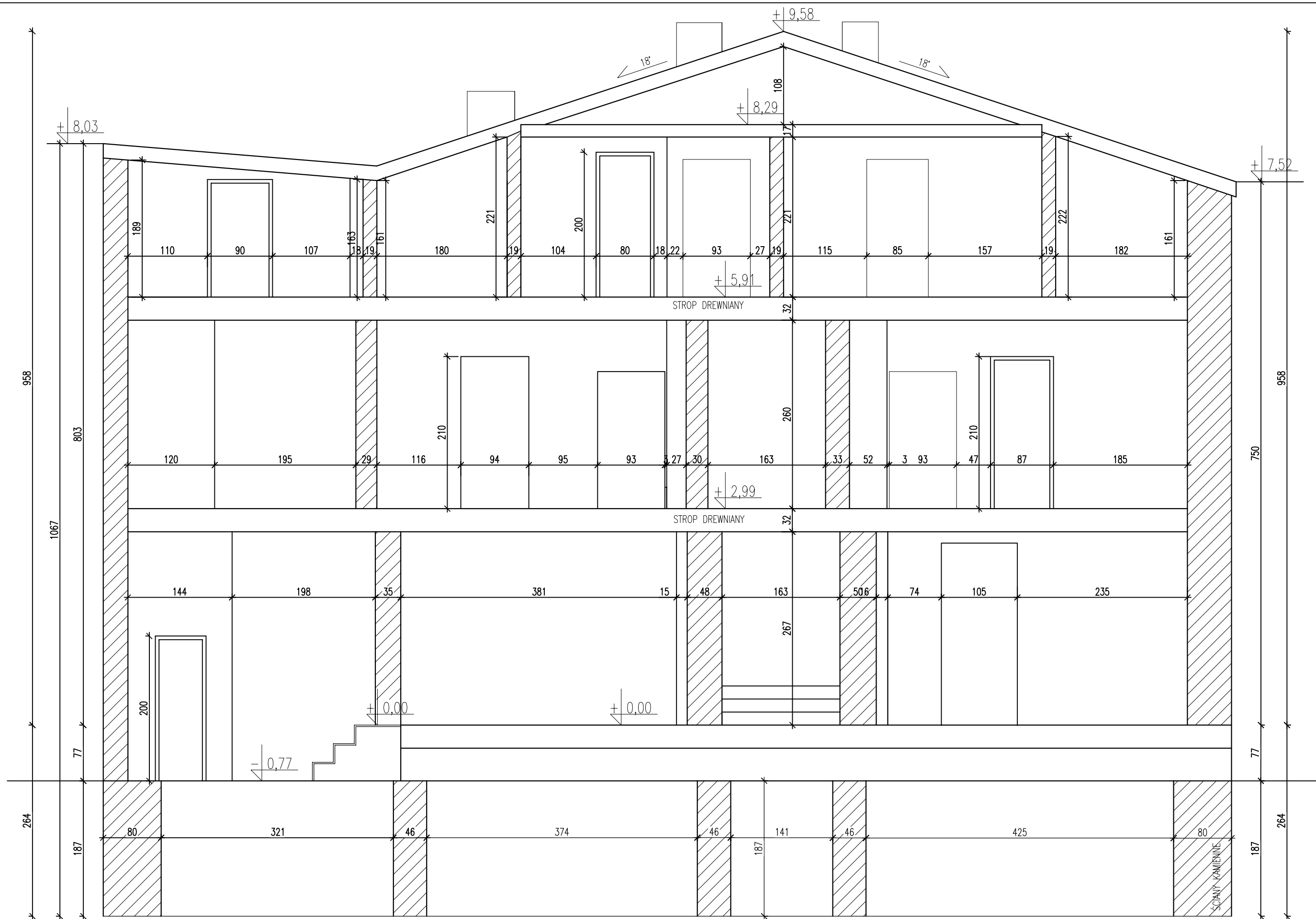
4

BRANŻA: architektoniczno-budowlana

inwentaryzacja

DATA OPRACOWANIA: KWIECIEŃ 2021

INWENTARYZACJA BUDYNKU
MIESZKALNO-USŁUGOWEGO
PRZEKRÓJ A-A
SKALA 1:50



ECO Habitat mgr inż. Anna Zielińska
tel.: 603 728 523
biuro: ul. Świętojańska 14/3, 83-400 Kościerzyna
e-mail: a.zielinska@eh-biuro.pl

OBIEKT: Projekt remontu ściany budynku mieszkalno-usługowego przy ul. 8 Marca 48 w Kościerzynie dz. nr 352/4 obręb 06
INWESTOR: KTBS spółka z o.o. ul. Świętojańska 5d 83-400 Kościerzyna

TYTUŁ RYSUNKU: PRZEKRÓJ A-A
SKALA: 1 : 50

PROJEKTOWAŁ: inż. Roman Szyc upr. nr 268/70
PODPIS: [Blank]
NR RYSUNKU: 5

BRANŻA: architektoniczno-budowlana
inwentaryzacja
DATA OPRACOWANIA: KWIECIEŃ 2021

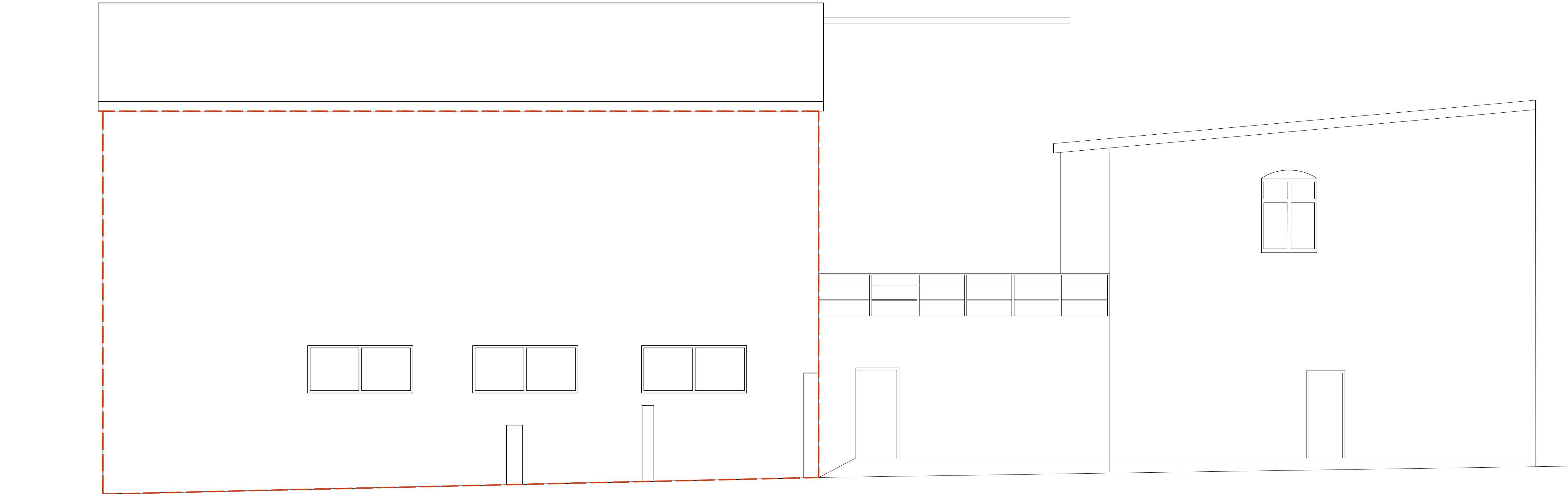
INWENTARYZACJA BUDYNKU
MIESZKALNO-USŁUGOWEGO
ELEWACJA FRONTOWA
SKALA 1:50



ECO Habitat mgr inż. Anna Zielińska
tel.: 603 728 523
biuro: ul. Świętojańska 14/3, 83-400 Kościerzyna
e-mail: a.zielinska@eh-biuro.pl

| | | |
|--|----------------|--|
| OBIEKT: Projekt remontu ściany budynku mieszkalno-usługowego przy ul. 8 Marca 48 w Kościerzynie dz. nr 352/4 obręb 06 | | INWESTOR: KTBS spółka z o.o. ul. Świętojańska 5d 83-400 Kościerzyna |
| TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA FRONTOWA | | SKALA: 1 : 50 |
| PROJEKTOWAŁ: inż. Roman Szybc upr. nr 268/70 | PODPIS: | NR RYSUNKU: 6 |
| BRANŻA: architektoniczno-budowlana | inwentaryzacja | DATA OPRACOWANIA: KWIECIEŃ 2021 |

INWENTARYZACJA BUDYNKU
 MIESZKALNO-USŁUGOWEGO
 ELEWACJA BOCZNA
 SKALA 1:50



 Przedmiot opracowania – projektowany remont ściany

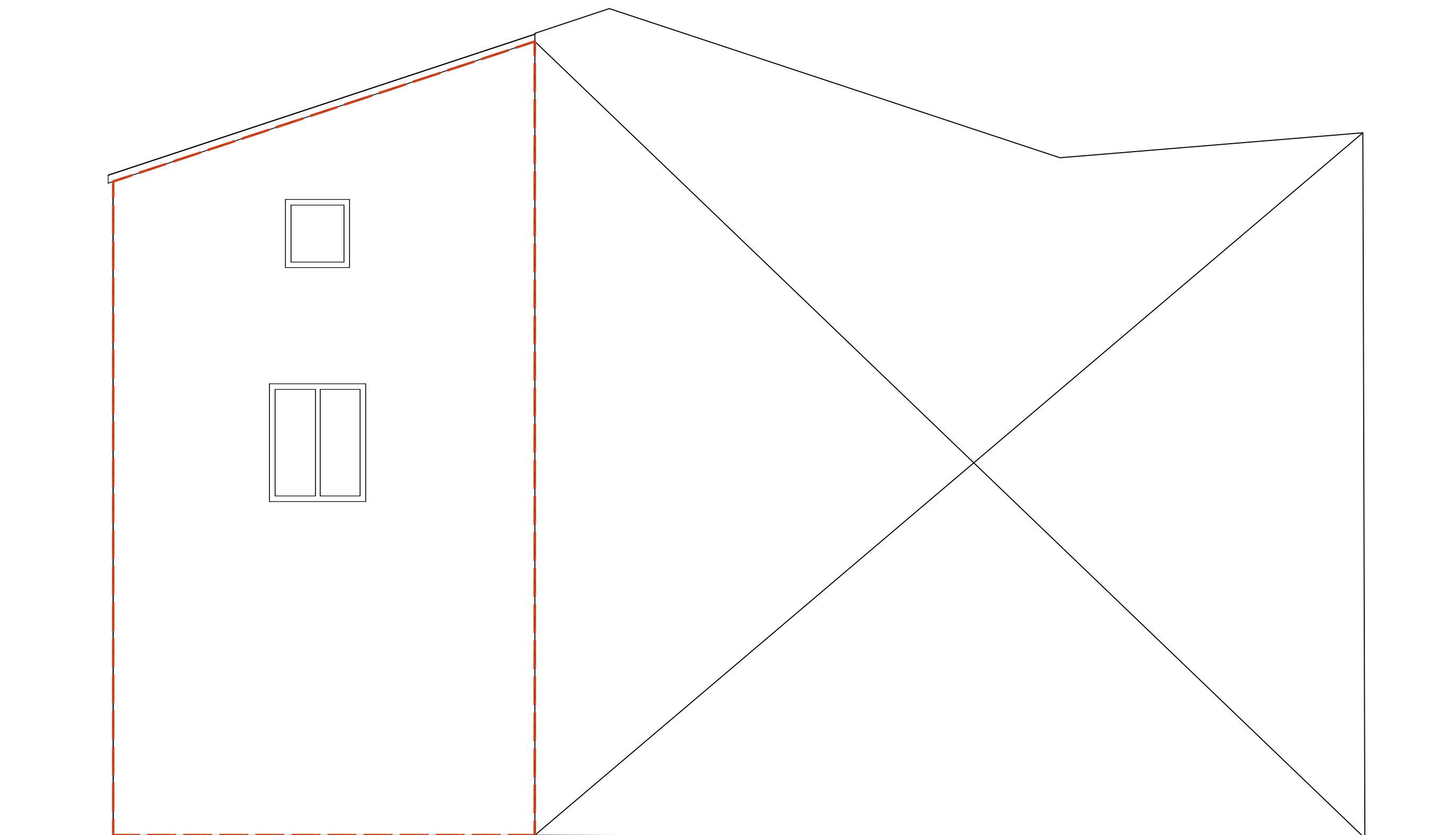


ECO Habitat mgr inż. Anna Zielińska
 tel.: 603 728 523
 biuro: ul. Świętojańska 14/3, 83-400 Kościerzyna
 e-mail: a.zielinska@eh-biuro.pl

PROJEKT: Projekt remontu ściany budynku mieszkalno-usługowego przy ul. 8 Marca 48 w Kościerzynie dz. nr 352/4 obręb 06
 INWESTOR: KTBS spółka z o.o. ul. Świętojańska 5d 83-400 Kościerzyna

| | | |
|---|---------|------------------------------------|
| TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA BOCZNA | | SKALA: 1 : 50 |
| PROJEKTOWAŁ: inż. Roman Szyc upr. nr 268/70 | PODPIS: | NR RYSUNKU: 7 |
| BRANŻA: architektoniczno-budowlana | | DATA OPRACOWANIA: KWIECIEŃ 2021 |

INWENTARYZACJA BUDYNKU
MIESZKALNO-USŁUGOWEGO
FRAGMENT ELEWACJA TYLNEJ
SKALA 1:50



 Przedmiot opracowania- projektowany remont ściany



ECO Habitat mgr inż. Anna Zielińska
tel.: 603 728 523
biuro: ul. Świętojańska 14/3, 83-400 Kościerzyna
e-mail: a.zielinska@eh-biuro.pl

| | |
|--|--|
| <p>OBIEKT: Projekt remontu ściany budynku mieszkalno-usługowego przy ul. 8 Marca 48 w Kościerzynie dz. nr 352/4 obręb 06</p> | <p>INWESTOR: KTBS spółka z o.o. ul. Świętojańska 5d 83-400 Kościerzyna</p> |
|--|--|

| | |
|--|--------------------------|
| <p>TYTUŁ RYSUNKU: FRAGMENT ELEWACJI TYLNEJ</p> | <p>SKALA: 1 : 50</p> |
|--|--------------------------|

| | | |
|--|----------------|--------------------------|
| <p>PROJEKTOWAŁ: inż. Roman Szczyg upr. nr 268/70</p> | <p>PODPIS:</p> | <p>NR RYSUNKU: 8</p> |
|--|----------------|--------------------------|

| | | |
|---|-----------------------|--|
| <p>BRANŻA: architektoniczno-budowlana</p> | <p>inwentaryzacja</p> | <p>DATA OPRACOWANIA: KWIECIEŃ 2021</p> |
|---|-----------------------|--|