



Michał Tyszką
PRACOWNIA PROJEKTOWA

tel. 660.882.601
www.tyszka.pl

Konstrukcje Budowlane Michał Tyszką
76-200 Słupsk
ul. Powstańców Warszawskich 1/2
NIP: 839-265-72-35

ELEMENT NR 1 - PROJEKTU BUDOWLANEGO PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nazwa zamierzenia budowlanego	PROJEKT ROZBIÓRKI BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH NUMER 178, 179, 180, 181, 182, 183, 185 ORAZ FRAGMENTU BUDYNKU GOSPODARCZEGO NUMER 188
Adres kategoria obiektu budowlanego	<p>BUDYNKI GOSPODARCZE (<i>nr ewid. 178, 179, 180, 181, 182, 183</i>) ul. Armii Krajowej 11, 76 – 200 Słupsk Działka numer 229, obręb ewidencyjny 13, Miasto Słupsk ID działki – 226301_1.0013.229</p> <p>BUDYNEK GOSPODARCZY (<i>nr ewid. 185</i>) FRAGMENT BUDYNKU GOSPODARCZEGO (<i>nr ewid. 188</i>) ul. Armii Krajowej 12, 76 – 200 Słupsk Działka numer 230/1, obręb ewidencyjny 13, Miasto Słupsk ID działki – 226301_1.0013.230/1</p> <p>Budynki gospodarcze, kategoria III</p>
Inwestor	<p>MIASTO SŁUPSK Plac Zwycięstwa 3, 76 – 200 Słupsk w zarządzie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. ul. Tuwima 4, 76 – 200 Słupsk</p>

Projektant:

Branża	Projektant	Uprawnienia	Podpis
Konstrukcja	mgr inż. Michał Tyszką	POM/0212/PWOK/07 Specjalność: konstrukcyjno - budowlana	

Zawartość projektu budowlanego:

- **Element nr 1 – Projekt zagospodarowania terenu**
- Element nr 2 – Projekt architektoniczno-budowlany
- Element nr 3 – Opinie, uzgodnienia, pozwolenia

Słupsk, marzec 2022r.

SPIS ZAWARTOŚĆ PIERWSZEGO ELEMENTU PROJEKTU BUDOWLANEGO – ROZBIÓRKI BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH

1. Zawartość opracowania

1.	Zawartość opracowania.....	2
2.	Część graficzna – spis rysunków	2
3.	Oświadczenie zespołu projektowego	3
5.	Podstawa opracowania	4
6.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „PODGRODZIE I”	4
7.	Cel opracowania	5
8.	Opis zagospodarowania działki.....	5
9.	Opis stanu istniejącego oraz dane liczbowe	6
10.	Zakres prac rozbiórkowych	7
11.	Obszar oddziaływania	8
11.1	Podstawa opracowania	9
11.2	Informacje podstawowe	9
11.3	Ustalenie obszaru oddziaływania	11

2. Część graficzna – spis rysunków

Lp.	Nr rysunku	Nazwa rysunku	Skala
1	NR 1	Plan sytuacyjny	1:500
2	NR 2	Projekt organizacji placu rozbiórki	1:500

3. Oświadczenie zespołu projektowego

Słupsk, marzec 2022 rok

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie z wymogami art. 34, ust. 3d punkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. „Prawo Budowlane” oświadczam, że projekt budowlany zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na **rozbiórce budynków gospodarczych według zestawienia poniżej:**

LP	NR EWID.	NR DZ.	ADRES	FUNKCJA	UWAGI
1	178	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
2	179	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
3	180	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
4	181	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
5	182	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
6	183	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
7	185	230/1	ul. Armii Krajowej 12	bud. gospodarczy	do rozbiórki
8a	188	230/1	ul. Armii Krajowej 12	bud. gospodarczy	8a – do pozostawienia
8b					8b – do rozbiórki

dla potrzeb i warunków miejscowych został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej na dzień opracowania.

Projektant:

Branża	Projektant	Uprawnienia	Podpis
Konstrukcja	mgr inż. Michał Tyszką	POM/0212/PWOK/07 Specjalność: konstrukcyjno - budowlana	

5. Podstawa opracowania

- zlecenie Inwestora,
- wizja lokalna,
- pomiary,
- dokumentacja fotograficzna,
- mapa zasadnicza w skali 1:500,
- zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „PODGRODZIE I”
- obowiązujące normy i wytyczne techniczne,
- zapisy ustawy Prawo Budowlane,

6. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „PODGRODZIE I”

Wszystkie objęte opracowaniem budynki gospodarcze o numerach ewidencyjnych 178, 179, 180, 181, 182, 183, 185 i fragment budynku 188 zlokalizowane są na terenie działek numer 229 i 230/1 w obrębie ewidencyjnym 13, przy ul. Armii Krajowej 11 oraz ul. Armii Krajowej 12 w Słupsku

Nieruchomości znajdują się na terenie objętym zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „**PODGRODZIE I**” zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Ustka numer XLI/494/05 z dnia 25 maja 2005 roku (*szczegółowa karta terenu 24.MW/U – zabudowa mieszkaniowo – usługowa o wysokiej intensywności*). Według załącznika graficznego do wyżej wymienionej Ustawy część z budynków objętych zakresem dokumentacji zostały oznaczone jako „*istniejąca zabudowa przeznaczona do wyburzenia*”.

LP	NR EWID.	NR DZ.	ADRES	FUNKCJA	ZAPISY W MPZP
1	178	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do wyburzenia
2	179	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	zabudowa niekolidująca z zapisami MPZP
3	180	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	zabudowa niekolidująca z zapisami MPZP
4	181	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	zabudowa niekolidująca z zapisami MPZP
5	182	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do wyburzenia
6	183	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do wyburzenia
7	185	230/1	ul. Armii Krajowej 12	bud. gospodarczy	do wyburzenia
8a	188	230/1	ul. Armii Krajowej 12	bud. gospodarczy	do wyburzenia
8b					

UWAGA:

Zgodnie zapisami planu część budynków koliduje z zapisami planu a na załączniku graficznym zostały oznaczone jako obiekty do wyburzenia.

Z uwagi na powyższe odstąpiono od kompleksowego remontu wymagającego dużych nakładów finansowych fragmentu budynku, który nie podlega rozbiórce. Zakres prac obejmuje jedynie niezbędne prace zabezpieczające pozwalające na jego bezpieczne użytkowanie do czasu ich całkowitej rozbiórki.



7. Cel opracowania

Niniejsze opracowanie ma na celu przedstawienie sposobu rozbiórki, określenie technologii prowadzenia prac rozbiórkowych zespołu budynków gospodarczych według tabelki poniżej:

LP	NR EWID.	NR DZ.	ADRES	FUNKCJA	UWAGI
1	178	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
2	179	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
3	180	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
4	181	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
5	182	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
6	183	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	do rozbiórki
7	185	230/1	ul. Armii Krajowej 12	bud. gospodarczy	do rozbiórki
8a	188	230/1	ul. Armii Krajowej 12	bud. gospodarczy	8a – do pozostawienia
8b					8b – do rozbiórki

W dniu wykonywania pomiarów i oględzin z uwagi na bardzo zły stan techniczny obiekty zostały wyłączone z użytkowania, jednak nie są zabezpieczone przed dostępem osób postronnych. Na podstawie oględzin stwierdzono brak stolarki okiennej i drzwiowej, ubytki orynnowania i obróbek blacharskich oraz licznej nieszczelności pokrycia dachu i uszkodzenia więźby dachowej.

Ustalono, że remont budynków oraz dostosowanie ich do obowiązujących norm i przepisów są bardzo mocno nieopłacalne a istnienie części z nich koliduje z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Opracowanie niniejsze przedstawia również sposób prowadzenia rozbiórki przy całkowitym zabezpieczeniu bezpieczeństwa ludzi i mienia w trakcie prowadzenia robót.

UWAGA:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwagi na usytuowanie budynków bezpośrednio na granicy poszczególnych działek, na ich rozbiórkę konieczne jest uzyskanie decyzji pozwolenia na rozbiórkę organu administracji budowlanej.

8. Opis zagospodarowania działki

Na podstawie załączonej do opracowania mapy ewidencyjnej oraz wizji w terenie ustalono, że przedmiotowa działka poza budynkami objętymi zakresem opracowania są zabudowane dwoma użytkowymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi:

- ul. Armii Krajowej 11, numer ewidencyjny 1166, działka numer 229, obręb ewidencyjny 13, jednostka Miasto Słupsk,
- ul. Armii Krajowej 12, numer ewidencyjny 186, działka numer 230/1, obręb ewidencyjny 13, jednostka Miasto Słupsk,

Oba budynki mieszkalne stanowią jeden z elementów pierzejowej zabudowy wzdłuż ulicy Armii Krajowej. I nie podlegają rozbiórce.

UWAGA:

Z zakresu opracowania wyłączony został fragment budynku o numerze ewidencyjnym 188. W związku z powyższym ściany zewnętrzne stanowiące przegrody osłonowe części garażowej należy zachować, zabezpieczyć a w przypadku ewentualnych uszkodzeń naprawić.

Granice działek numer 229 i 230/1 przebiegają częściowo po zewnętrznym obrysie ścian budynków mieszkalnych oraz zabudowań gospodarczych. Cały zespół rozbieranych budynków znajduje się bezpośrednio na wschodniej, południowej oraz zachodniej granicy nieruchomości.

Na sąsiednich działkach znajdują się inne budynki mieszkalne wielorodzinne oraz przynależne zabudowania gospodarczo – garażowe. Ponadto działka od strony południowej zabudowana jest budynkiem szkoły podstawowej.

9. Opis stanu istniejącego oraz dane liczbowe

Wszystkie objęte zakresem opracowania obiekty stanowią zespół budynków gospodarczych dawniej użytkowanych przez lokatorów sąsiednich budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Wymiary oraz parametry techniczne według zestawienia poniżej:

LP	NR EWID.	NR DZ.	ADRES	FUNKCJA	WYMIARY	WYSOKOŚĆ	KUBATURA
1	178	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	4,2x5,5	7,20	160,0 m ³
2	179	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	4,5x15,3	7,20	468,0 m ³
3	180	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	3,5x4,3	7,20	102,0 m ³
4	181	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	4x12,75	7,00	331,5 m ³
5	182	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	3,4x6,5	3,20	62,0 m ³
6	183	229	ul. Armii Krajowej 11	bud. gospodarczy	3,2x3,0	3,20	27,5 m ³
7	185	230/1	ul. Armii Krajowej 12	bud. gospodarczy	3,0x6,5x	3,20	53,0 m ³
8a	188	230/1	ul. Armii Krajowej 12	bud. gospodarczy	3,0x17,7	2,90	140,0 m ³
8b							

10. Zakres prac rozbiórkowych

W pierwszej kolejności należy odłączyć budynki od zasilania z sieci zewnętrznych zgłaszając to u odpowiednich gestorów oraz zabezpieczyć studzienki kanalizacyjne przed zasypaniem gruzem.

Zakres rozbiórki dotyczy wszystkich ujętych w projekcie obiektów:

- demontaż pozostałych fragmentów rynien i rur spustowych oraz obróbek blacharskich,
- demontaż krat okiennych,
- demontaż pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej,
- demontaż bram garażowych,
- demontaż pokrycia dachu z papy termozgrzewalnej,
- rozbiórkę drewnianej więźby dachowej wraz z demontażem deskowania,
- rozbiórka murowanych kominów,
- demontaż ścianek działowych,
- rozbiórka stropów w budynkach dwukondygnacyjnych,
- demontaż schodów,
- rozbiórkę murowanych ścian budynku przyziemia,
- skucie posadzki,
- roboty budowlane zabezpieczające pozostawione fragmenty ścian zewnętrznych oraz dachu części garażowej budynku numer 188,
- roboty porządkowe,

UWAGA:

przystępując do prac rozbiórkowych budynku o numerze ewidencyjnym 188, z uwagi na fragmentaryczny zakres rozbiórki, prace bezwzględnie prowadzić ręcznie, z zachowaniem szczególnej ostrożności, zwracając uwagę na bezpieczeństwo fragmentów niepodlegających rozbiórce.

Zaprojektowano rozbiórkę budynków do poziomu przyległego terenu. Fundamenty oraz ściany fundamentowe poza zakresem opracowania – NIE PODLEGAJĄ ROZBIÓRCIE

11. Obszar oddziaływania

DO PROJEKTU ROZBIÓRKI BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH

Nazwa zamierzenia budowlanego	PROJEKT ROZBIÓRKI BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH NUMER 178, 179, 180, 181, 182, 183, 185 ORAZ FRAGMENTU BUDYNKU GOSPODARCZEGO NUMER 188
Adres kategoria obiektu budowlanego	<p>BUDYNKI GOSPODARCZE (<i>nr ewid. 178, 179, 180, 181, 182, 183</i>) ul. Armii Krajowej 11, 76 – 200 Słupsk Działka numer 229, obręb ewidencyjny 13, Miasto Słupsk ID działki – 226301_1.0013.229</p> <p>BUDYNEK GOSPODARCZY (<i>nr ewid. 185</i>) FRAGMENT BUDYNKU GOSPODARCZEGO (<i>nr ewid. 188</i>) ul. Armii Krajowej 12, 76 – 200 Słupsk Działka numer 230/1, obręb ewidencyjny 13, Miasto Słupsk ID działki – 226301_1.0013.230/1</p> <p>Budynki gospodarcze, kategoria III</p>
Inwestor	<p>MIASTO SŁUPSK Plac Zwycięstwa 3, 76 – 200 Słupsk w zarządzie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. ul. Tuwima 4, 76 – 200 Słupsk</p>

Projektant:

Branża	Projektant	Uprawnienia	Podpis
Konstrukcja	mgr inż. Michał Tyszką	POM/0212/PWOK/07 Specjalność: konstrukcyjno - budowlana	

11.1 Podstawa opracowania

- art.34 ust.3, pkt.1 lit. d w związku z art.3 pkt.20 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2020 r, poz. 1333 z późniejszymi zmianami)
- plan sytuacyjny oraz projekt organizacji placu rozbiórki sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej,
- przepisy odrębne,
- wizja lokalna w terenie.

11.2 Informacje podstawowe

Przez obszar oddziaływania obiektu, zgodnie z art.3 pkt.20 prawa budowlanego, należy rozumieć „.....teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu” czyli innymi słowy jest to teren, który po wybudowaniu zamierzonej inwestycji (*należy wziąć pod uwagę funkcję, formę, wysokość, konstrukcję i inne jej cechy charakterystyczne*) może być narażony na pewne niedogodności, np. zwiększone zanieczyszczenie powietrza, zapachy, hałas, ograniczenia dopływu światła dziennego a także powodować ograniczenia w sposobie użytkowania lub zagospodarowania sąsiednich działek. Ponadto należy pamiętać, że obszar oddziaływania wychodzący poza obszar działki może dotyczyć nie tylko samych budowanych obiektów ale i urządzeń z nimi związanych np. lokalizacji szamba, studni, drenażu rozsączającego z przydomowej oczyszczalni ścieków itp.

Objęte zakresem opracowania budynki gospodarcze znajdują się w całości na działkach o numerach 229 przy ul. Armii Krajowej 11 oraz na działce numer 230/1 przy ul. Armii Krajowej 12 w Słupsku.

LP	NR EWIDENCYJNY BUDYNKU	NR DZIAŁKI	OBRĘB EWIDENCYJNY	ADRES
1	178	229	13	ul. Armii Krajowej 11
2	179	229	13	ul. Armii Krajowej 11
3	180	229	13	ul. Armii Krajowej 11
4	181	229	13	ul. Armii Krajowej 11
5	182	229	13	ul. Armii Krajowej 11
6	183	229	13	ul. Armii Krajowej 11
7	185	230/1	13	ul. Armii Krajowej 12
8a	188	230/1	13	ul. Armii Krajowej 12
8b				

Z uwagi na usytuowanie wszystkich rozbieranych budynków bezpośrednio na granicy działek na ich rozbiórkę niezbędne jest uzyskanie decyzji organu administracji budowlanej. a sąsiednie działki znajdują się w obszarze oddziaływania projektowanej inwestycji.

Usytuowanie działek objętych zakresem opracowania względem sąsiednich nieruchomości:

- Od strony północnej – działka numer 197/5, obręb ewidencyjny 13, działka drogowa, ul. Armii Krajowej,
- Od strony zachodniej – działka numer 228, obręb ewidencyjny 13, działka budowlana zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Armii Krajowej 10, numer ewidencyjny budynku 177,

- Od strony południowej
 - działka numer 228, obręb ewidencyjny 13, działka budowlana zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Armii Krajowej 10, numer ewidencyjny budynku 177,
 - działka numer 227, obręb ewidencyjny 13, działka budowlana zabudowana budynkami szkoły podstawowej o numerach ewidencyjnych 1113 i 176, przy ul. Henryka Pobożnego 2
- Od strony wschodniej
 - działka numer 231/2, obręb ewidencyjny 13, działka budowlana zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Armii Krajowej 13 o numerach ewidencyjnych 190 i 191,
 - działka numer 231/1, obręb ewidencyjny 13, działka budowlana zabudowana budynkiem gospodarczym o numerze ewidencyjnym 1967,
 - działka numer 230/2, obręb ewidencyjny 13, działka budowlana niezabudowana,

Usytuowanie zespołu budynków objętych zakresem opracowania względem granic działki:

Wszystkie objęte zakresem opracowania budynki wybudowane zostały na granicy zachodniej, południowej i wschodniej. Granica pomiędzy działkami 229 oraz 230/1 przebiega po elewacjach budynków gospodarczych przeznaczonych do rozbiórki. Granica zachodnia znajduje się na tylnej ścianie budynków numer 178 i 179. Granica południowa – na ścianach budynków numer 179, 180, 181 oraz 188.

Z uwagi na usytuowanie budynków oraz konieczność uzyskania pozwolenia na budowę odstąpiono od konieczności określania odległości od pozostałych granic nieruchomości.

UWAGA:

transport gruzu przewidziano bezpośrednio na działkę drogową numer 197/5 od strony północnej.

Dopuszcza się wywóz materiałów porozbiórkowych na ul. Henryka Pobożnego przez działkę numer 230/2 po uzyskaniu zgody jej właściciela.

11.3 Ustalenie obszaru oddziaływania

Dla przedmiotowej inwestycji ustalono:

- Projektowane zamierzenie inwestycyjne będzie usytuowane z zachowaniem normatywnych odległości od granic z działką sąsiadującą zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w „sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”.

W wyniku analizy zakresu rozbiórki oraz usytuowania obiektów względem granic nieruchomości obszarem oddziaływania projektowanej inwestycji zostały objęte działki o numerach 229, 230/1 w obrębie ewidencyjnym 13, jednostka ewidencyjna Miasto Słupsk, na których znajdują się rozbierane budynki oraz działki będące w bezpośrednim sąsiedztwie 228, 227 oraz 230 przez którą zaprojektowano ewentualny wywóz materiałów porozbiórkowych.

UWAGA:

Po zakończeniu prac rozbiórkowych oraz uporządkowaniu terenu nie zostaną wprowadzone żadne ograniczenia w użytkowaniu sąsiednich nieruchomości. Działki znajdują się w obszarze oddziaływania z uwagi na usytuowanie obiektów na ich granicy oraz wyznaczona strefa bezpieczeństwa.

Ustalenia obszaru oddziaływania w ograniczaniu zagospodarowania terenów sąsiednich ustalono na podstawie niżej wymienionych przepisów:

- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232.j.t.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199.j.t. ze zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz.U.2012.1059.j.t. ze zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 roku O drogach publicznych (Dz.U.2015.460.j.t.),
- Ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2015.520.j.t. ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku W sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2010.109.719).

Projektant:

Branża	Projektant	Uprawnienia	Podpis
Konstrukcja	mgr inż. Michał Tyszką	POM/0212/PWOK/07 Specjalność: konstrukcyjno - budowlana	