

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA PRZEBUDOWY I  
ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW BIUROWYCH ORAZ  
BIUROWO GOSPODARCZYCH NA MIESZKALNE**

**NAZWA I ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:**

Paczków, ul. Poczтова 11  
dz. nr 434/3

**INWESTOR:**

\_\_\_\_\_ osnowiec

**PROJEKT:**

Koziarski Pracownia Projektowa  
ul. Warszawska 23/8  
40-009 Katowice

**AUTORZY OPRACOWANIA:**

architektura

- projektował:

mgr inż. architekt Wojciech Koziarski

upr. proj. nr 670/01

KATOWICE 02.2024

# **SPIS TREŚCI**

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

### **OPIS TECHNICZNY**

1. Założenia ogólne
2. Stan istniejący
3. Opis koncepcji
  - A. Projektowane zagospodarowanie terenu
    - 3.1 Projektowane zagospodarowanie działki
    - 3.2 Bilans terenu
    - 3.3 Obsługa komunikacyjna
  - B. Projektowana nadbudowa i przebudowa - analiza
    - 3.1 Projektowana przebudowa i nadbudowa - analiza możliwości
    - 3.2 Przeznaczenie i program użytkowy - mieszkalny wielorodzinny
    - 3.3 Komunikacja
    - 3.4 Dane techniczne
    - 3.5 Forma architektoniczna
    - 3.6 Dostępność dla osób niepełnosprawnych
    - 3.7 Konstrukcja budynku
    - 3.8 Instalacje
    - 3.9 Zestawienie powierzchni użytkowej dla budynku mieszkalno-usługowego
    - 3.10 Analiza zgodności planowanej inwestycji z MPZP
    - 3.11 Analiza uwarunkowań terenowych, wizja lokalna
    - 3.12 Wstępne uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków
    - 3.13 Analiza zgodności planowanej inwestycji z „LEX DEWELOPER” - USTAWA z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycja towarzyszących
4. Warunki ochrony przeciwpożarowej
5. Podsumowanie i wnioski
6. Załączniki- Wnioski o warunki / zapewnienie dostaw mediów

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA - spis rysunków:

U.01	LOKALIZACJA	-
U.02	LOKALIZACJA	-
U.03	ANALIZA URBANISTYCZNA - FUNKCJA	-
U.04	ANALIZA URBANISTYCZNA - ODLEGŁOŚCI	-
U.05	STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - DROGI	-
U.06	STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - KOMUNIKACJA	-
U.07	STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - OŚWIATA	-
U.08	STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - WYPOCZYNEK I REKREACJA	-
U.09	STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - OBIEKTY HANDLOWO - USŁUGOWE	-
U.10	SCHEMAT PRZEBUDOWY I NADBUDOWY	-
U.11	ZDJĘCIA - STAN ISTNIEJĄCY	-
U.12	ZDJĘCIA - STAN ISTNIEJĄCY	-
U.13	ZDJĘCIA - STAN ISTNIEJĄCY	-
U.14	KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:250
A.01	RZUT PIWNIC - BUDYNEK „A” INWENTARYZACJA	1:100
A.02	RZUT PARTERU - BUDYNEK „A” INWENTARYZACJA	1:100
A.03	RZUT 1 PIĘTRA - BUDYNEK „A” INWENTARYZACJA	1:100
A.04	RZUT 2 PIĘTRA - BUDYNEK „A” INWENTARYZACJA	1:100
A.05	RZUT PARTERU - BUDYNEK „B” INWENTARYZACJA	1:100
A.06	RZUT 1 PIĘTRA - BUDYNEK „B” INWENTARYZACJA	1:100
A.07	RZUT PARTERU - BUDYNEK „C” INWENTARYZACJA	1:100
A.08	RZUT PARTERU - BUDYNEK „A”	1:100
A.09	RZUT 1 PIĘTRA - BUDYNEK „A”	1:100
A.10	RZUT 2 PIĘTRA - BUDYNEK „A”	1:100
A.11	RZUT PARTERU - BUDYNEK „B”	1:100
A.12	RZUT 1 PIĘTRA - BUDYNEK „B”	1:100
A.13	RZUT 2 PIĘTRA - BUDYNEK „B”	1:100
A.14	RZUT PARTERU - BUDYNEK „C”	1:100
A.15	RZUT 1 PIĘTRA - BUDYNEK „C”	1:100
A.16	RZUT 2 PIĘTRA - BUDYNEK „C”	1:100
A.17	PRZEKRÓJ BUDYNKU „A”, ELEWACJA BUDYNKU „B” I „C”	1:100
A.18	PRZEKRÓJ 1-1 BUDYNEK „B”	1:100
A.19	PRZEKRÓJ 2-2 BUDYNEK „C”	1:100
A.20	WIDOK NA BUDYNEK „B” „C”	-
A.21	WIDOK NA BUDYNEK „A” „B” „C”	-
A.22	WIDOK NA BUDYNEK „B” „C”	-
A.23	WIDOK NA BUDYNEK „A” „B”	-

## 1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Głównym założeniem niniejszego opracowania jest analiza możliwości rozbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku administracyjno- biurowego na budynek mieszkalny wielorodzinny, w Paczkowie przy ul. Pocztowej 11, na działce nr 434/3.

## 2. STAN ISTNIEJĄCY

Projektowana inwestycja obejmuje działkę o numerze 434/3 o powierzchni 2340 m<sup>2</sup>.

Teren objęty opracowaniem graniczy od strony północno-wschodniej z działką drogową (ul. Pocztowa), od strony południowo-wschodniej, południowo-zachodniej i północno-zachodniej z zabudowanymi działkami budowlanymi.

Na działce obecnie zlokalizowany jest budynek „główny” administracyjno - biurowy, objęty ochroną konserwatorską, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, wraz z 2 współczesnymi budynkami biurowymi zlokalizowanymi w głębi działki, oraz dwoma budynkami gospodarczymi z garażami wbudowanymi.

Nieruchomość posiada istniejący zjazd z drogi publicznej (ul. Pocztowej) w północnej części działki. Działka jest ogrodzona.

## 3. OPIS KONCEPCJI

### A. 3.1 Projektowane zagospodarowanie działki

Dla uproszczenia, w dalszej części dokumentacji budynki oznaczono symbolami A, B, C, D, E:

**A-** budynek główny, historyczny, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, podpiwniczony, 2 kondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, obecnie administracyjno - biurowy

**B-** budynek współczesny, 2 kondygnacyjny, biurowy

**C-** budynek współczesny, parterowy, zaadaptowany na pomieszczenia mieszkalne.

**D-** parterowy budynek gospodarczy z garażem przeznaczony do rozbiórki

**E-** parterowy budynek gospodarczy z garażem przeznaczony do rozbiórki

Na terenie inwestycji zaprojektowano przebudowę sposobu użytkowania budynków na obiekt mieszkalny wielorodzinny (łącznie A+B+C) o 3 kondygnacjach nadziemnych, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Planowana jest nadbudowa budynków B i C do trzech kondygnacji. Wejście do budynku oznaczonego symbolem „A” znajduje się od strony północno-wschodniej, do budynku „B” od strony północno-wschodniej oraz północno zachodniej, do Budynku „C” od strony północno zachodniej (symbol budynku zgodny z PZT). Projektowany budynek zostanie zaopatrzony w media zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączeniowymi.

### 3.2 Bilans terenu

Powierzchnia terenu	ok. 2 340 m <sup>2</sup>	100,0%
Powierzchnia zabudowy	ok. 756 m <sup>2</sup>	32,31%
Budynek A	268 m <sup>2</sup>	
Budynek B	327 m <sup>2</sup>	
Budynek C	161 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia biologicznie czynna	ok. 633 m <sup>2</sup>	27,05%
Powierzchnia utwardzona	ok. 951 m <sup>2</sup>	40,64%
Drogi wewnętrzne	500 m <sup>2</sup>	
Chodniki	213 m <sup>2</sup>	
Miejsca postojowe	238 m <sup>2</sup>	

### 3.3 Obsługa komunikacyjna

Budynek mieszkalny wielorodzinny o 3 kondygnacjach nadziemnych, w którym znajdować się będzie 25 mieszkań co odpowiada wyznaczonemu wskaźnikowi - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. Dodatkowo zaprojektowano 1 niewielki lokal handlowo- usługowy, przeznaczony do wynajęcia,

Obsługa komunikacyjna budynku planowana jest bezpośrednio z drogi publicznej - ul. Pocztovej poprzez jeden istniejący zjazd, wykorzystany do doprowadzenia pojazdów na parkingu naziemnego zlokalizowanym w głębi działki.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie działki istnieje możliwość zapewnienia ogółem 25 miejsc postojowych, w tym 1 dla osób niepełnosprawnych, z czego 6 miejsc zaplanowano w podcieniu pod budynkiem „C”

## **B. 3.1 Projektowana przebudowa i nadbudowa - analiza możliwości**

Zaplanowano przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na budynek (budynki) mieszkalny wielorodzinny o 3 kondygnacjach nadziemnych, w którym znajdować się będzie 25 mieszkań co odpowiada wyznaczonemu wskaźnikowi - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. W historycznym budynku „A” zachowano bryłę, strukturę oraz kolorystykę elewacji. Budynki „B” oraz „C” - zaproponowano ich nadbudowę i przebudowę w sposób nawiązujący do otaczającej ich, istniejącej, zabudowy. Podziały oraz kolorystyka na elewacji nawiązują do historycznego budynku „A”. Symbole budynków zgodne z częścią graficzną PZT.

## **3.2 Przeznaczenie i program użytkowy - obiekt mieszkalny wielorodzinny**

Projektowany obiekt będzie pełnił funkcję budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo- usługowym na parterze, dostępnym bezpośrednio od ul. Pocztovej. W budynku projektuje się mieszkania o zróżnicowanym standardzie i wielkości. W zależności od przyjętego wariantu, w obiekcie można „wygenerować” 25 lokali mieszkalnych.

Na podstawie obecnych zapisów w MPZP, oraz konsultacjach z przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Paczkowie, dla celów projektowych należy przyjąć wskaźnik 1 miejsce parkingowe/ 1 mieszkanie. Ewentualna zmiana tych parametrów będzie wymagała stosownych decyzji administracyjnych.

Zaprojektowano 25 miejsc postojowych, z czego 6 miejsc zlokalizowano w podcieniu budynku „C”.

- Budynek „A”: na parterze oraz 2 kondygnacji zaprojektowano po 4 lokale mieszkalne. Na 3 kondygnacji znajdują się dwa lokale mieszkalne.
- Budynek „B”: na parterze zaprojektowano 3 lokale mieszkalnych oraz jeden lokal usługowy. Na 2 oraz 3 kondygnacji zaprojektowano po 3 lokale mieszkalnych.
- Budynek „C”: w podcieniu budynku zaprojektowano 6 miejsc postojowych oraz wejście do budynku razem z klatką schodową. Na 2 i 3 kondygnacji zaprojektowano po 3 lokale mieszkalne.

Symbole budynków zgodne z PZT.

## **3.3 Komunikacja**

W każdym z budynków zaprojektowano komunikację pionową w postaci klatki schodowej.

Jednak ze względu na funkcje, zabytkowy charakter zabudowy oraz wytyczne od inwestora nie przewidziano dostępności dla osób niepełnosprawnych na wyższe kondygnacje budynków.

## **3.4 Dane techniczne**

Powierzchnia użytkowa	1 521,06 m <sup>2</sup>
Powierzchnia mieszkalna	1 244,45 m <sup>2</sup>
Powierzchnia ogólnodostępna	470,44 m <sup>2</sup>
Powierzchnia usługowa	63,75 m <sup>2</sup>

Powierzchnia dodatkowa (komórki)	22,07 m <sup>2</sup>
----------------------------------	----------------------

Budynek wielorodzinny:

Ilość kondygnacji	3
-------------------	---

Szerokość elewacji frontowej

Budynek A.	ok. 22,3 m
------------	------------

Budynek B.	ok. 28,3 m
------------	------------

Budynek C.	ok. 22,8 m
------------	------------

Długość elewacji

Budynek A.	ok. 13,6 m
------------	------------

Budynek B.	ok. 12,4 m
------------	------------

Budynek C.	ok. 7 m
------------	---------

Wysokość budynku

Budynek A.	ok. 9,5 m
------------	-----------

Budynek B.	ok. 9,5 m
------------	-----------

Budynek C.	ok. 8 m
------------	---------

Ilość lokali mieszkalnych

Budynek A.	10
------------	----

Budynek B.	9
------------	---

Budynek C.	6
------------	---

Ilość lokali usługowych	1
-------------------------	---

### 3.5 Forma architektoniczna

Forma projektowanego budynku, gabaryty rzutów, wysokości wynikają z potrzeb Inwestora, potrzeby zachowania formy ze względu na zabytkowy charakter budynku (budynek „A”) oraz przeanalizowania budynków znajdujących się w sąsiedztwie terenu. Bryła projektowanych budynku ma prostą, nowoczesną formę o stonowanej kolorystyce w odcieniach grafitu i bieli z elementami z jasnej płytki klinkierowej.

### 3.6 Dostępność dla osób niepełnosprawnych

Na terenie zaprojektowano miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych. Mieszkania dla osób niepełnosprawnych przewidziano na parterze budynku. Ze względu na funkcje, zabytkowy charakter zabudowy oraz wytyczne inwestora nie przewidziano dostępności dla osób niepełnosprawnych na wyższe kondygnacje budynków.

### 3.7 Konstrukcja budynku

Tradycyjna murowana konstrukcja budynku w większości jest istniejąca. Przebudowy oraz rozbudowy zaprojektowano w konstrukcji murowanej żelbetonowej z wykorzystaniem bloczków silikatowych. Dodatkowo elementy stropowe, oraz usztywniające zaprojektowano z wykorzystaniem żelbetonowych elementów monolitycznych.

### 3.8 Instalacje

Budynek wyposażony będzie w instalację gazową, wodno-kanalizacyjną, c.o., elektryczną i niskopropadową, wentylację mechaniczną z rekuperacją.

### 3.9 Zestawienie powierzchni użytkowej dla budynku mieszkalno-usługowego

## BUDYNEK A

„A” ZESTAWIENIE POW. PARTERU			
	NR	NAZWA	POW.
KOMUNIKACJA			
	1.01	KLATKA SCHODOWA	7,2
	1.02	KORYTARZ	2,81
	1.15	PRZEDSIONEK	5,31
	1.16	POM. GOSPODARCZE	1,2
	1.17	KLATKA SCHODOWA	7,23
			<b>23,75 m<sup>2</sup></b>
Mieszkanie №01			
	1.03	PRZEDPOKÓJ	1,7
	1.04	GARDEROBA	1,02
	1.05	KUCHNIA	20,02
	1.06	KOMÓRKA	1,28
	1.07	PRZEDPOKÓJ	6,5
	1.08	SYPIALNIA	8,35
	1.09	SYPIALNIA	12,86
	1.10	ŁAZIENKA	3,8
			<b>55,53 m<sup>2</sup></b>
Mieszkanie №02			
	1.11	PRZEDPOKÓJ	2,84
	1.12	ŁAZIENKA	3,6
	1.13	KUCHNIA	14,42
	1.14	SYPIALNIA	22,77
			<b>43,63 m<sup>2</sup></b>
Mieszkanie №03			
	1.18	PRZEDPOKÓJ	2,88
	1.19	ŁAZIENKA	3,53
	1.20	KUCHNIA	9,5
	1.21	SYPIALNIA	22,56
			<b>38,47 m<sup>2</sup></b>
Mieszkanie №04			
	1.22	PRZEDPOKÓJ	3,77
	1.23	ŁAZIENKA	3,64
	1.24	KUCHNIA	9,98
	1.25	SYPIALNIA	17,68
			<b>35,07 m<sup>2</sup></b>
			<b>196,45 m<sup>2</sup></b>

"A" ZESTAWIENIE POW. 1 PIĘTRA			
	NR	NAZWA	POW.
KOMUNIKACJA			
	2.01	KLATKA SCHODOWA	3,04
	2.11	KLATKA SCHODOWA	5,62
			<b>8,66 m<sup>2</sup></b>
Mieszkanie №05			
	2.02	KUCHNIA	24,2
	2.03	TOALETA	3,08
	2.04	SYPIALNIA	14,53
	2.05	ŁAZIENKA	7,4
			<b>49,21 m<sup>2</sup></b>
Mieszkanie №06			
	2.06	PRZEDPOKÓJ	4,32
	2.07	SYPIALNIA	16,78
	2.08	GARDEROBA	1,32
	2.09	KUCHNIA	16,91
	2.10	ŁAZIENKA	5,89
			<b>45,22 m<sup>2</sup></b>
Mieszkanie №07			
	2.12	PRZEDPOKÓJ	2,4
	2.13	SYPIALNIA	19,84
	2.14	KUCHNIA	9,79
	2.15	ŁAZIENKA	6,14
			<b>38,17 m<sup>2</sup></b>
Mieszkanie №08			
	2.16	KUCHNIA	13,92
	2.17	ŁAZIENKA	5,06
	2.18	SYPIALNIA	8,29
	2.19	SYPIALNIA	17,68
			<b>44,95 m<sup>2</sup></b>
			<b>186,21 m<sup>2</sup></b>

"A" ZESTAWIENIE POW. 2 PIĘTRA			
	NR	NAZWA	POW.
KOMUNIKACJA			
	3.01	KLATKA SCHODOWA	3,88
	3.08	KLATKA SCHODOWA	3,15
			<b>7,03 m<sup>2</sup></b>
Mieszkanie №09			
	3.02	PRZEDPOKÓJ	2,86
	3.03/1	SYPIALNIA 100%	6,17
	3.03/2	SYPIALNIA 50%	13,4
	3.04/1	KUCHNIA 100%	13,53
	3.04/2	KUCHNIA 50%	8,3
	3.05/1	KOMÓRKA 100%	1,31
	3.05/2	KOMÓRKA 50%	3,68
	3.06/1	ŁAZIENKA 100%	2,07
	3.06/2	ŁAZIENKA 50%	5,97
	3.07/1	SYPIALNIA 100%	5,21
	3.07/2	SYPIALNIA 50%	13,65
			<b>76,15 m<sup>2</sup></b>
Mieszkanie №10			
	3.09	PRZEDPOKÓJ	2,98
	3.10/1	SYPIALNIA 100%	3,74
	3.10/2	SYPIALNIA 50%	13,09
	3.11/1	KUCHNIA 100%	11,94
	3.11/2	SYPIALNIA 500%	7,49
	3.12/1	ŁAZIENKA 100%	2,25
	3.12/2	ŁAZIENKA 50%	8,33
	3.13/1	SYPIALNIA 100%	4,72
	3.13/2	SYPIALNIA 50%	12,48
			<b>67,02 m<sup>2</sup></b>
			<b>150,20 m<sup>2</sup></b>

## BUDYNEK B

"B" ZESTAWIENIE POW. PARTERU			
	NR	NAZWA	POW.
KOMUNIKACJA			
	1.27	PRZEDSIONEK	4,5
	1.28	KORYTARZ	10,4
	1.29	KORYTARZ	8,05
	1.30	KLATKA SCHODOWA	2,33
	1.31	POM. GOSPODARCZE	4,02
			<b>29,30 m²</b>
Lokal Usługowy			
	1.26/1	LOKAL USŁUGOWY	67,17
	1.26/2	LOKAL USŁUGOWY	3,54
			<b>70,71 m²</b>
Mieszkanie №11			
	1.32	SALON Z JADALNIĄ	19,83
	1.33	SYPIALNIA	14,45
	1.34	KUCHNIA	6,33
	1.35	ŁAZIENKA	6,99
			<b>47,60 m²</b>
Mieszkanie №12			
	1.36	KORYTARZ	3,85
	1.37	PRZEDPOKÓJ	2,35
	1.38	KUCHNIA	10,12
	1.39	ŁAZIENKA	4,48
	1.40	SALON	9,17
	1.41	SYPIALNIA	10,21
	1.42	PRZEDPOKÓJ	3,71
	1.43	SYPIALNIA	12,58
	1.44	KUCHNIA	9,38
	1.45	ŁAZIENKA	3,22
			<b>69,07 m²</b>
Mieszkanie №13			
	1.46	PRZEDPOKÓJ	6,15
	1.47	ŁAZIENKA	4,98
	1.48	KUCHNIA	9,96
	1.49	SYPIALNIA	11,57
	1.50	GARDEROBA	3,22
			<b>35,88 m²</b>
			<b>252,56 m²</b>

"B" ZESTAWIENIE POW. 1 PIĘTRA			
	NR	NAZWA	POW.
KOMUNIKACJA			
	2.20	KLATKA SCHODOWA	4,65
	2.21	KORYTARZ	8,05
			<b>12,70 m²</b>
Mieszkanie №14			
	2.22	PRZEDPOKÓJ	3,23
	2.23	SALON	14,71
	2.24	KUCHNIA	11,89
	2.25	ŁAZIENKA	5,67
	2.26	SYPIALNIA	12,18
	2.27	GARDEROBA	4
	2.28	SYPIALNIA	9,99
			<b>61,67 m²</b>
Mieszkanie №15			
	2.31	PRZEDPOKÓJ	6,15
	2.32	ŁAZIENKA	4,98
	2.33	KUCHNIA	10,1
	2.34	SYPIALNIA	11,63
	2.35	GARDEROBA	3,22
			<b>36,08 m²</b>
Mieszkanie №16			
	2.38	KORYTARZ	3,85
	2.39	PRZEDPOKÓJ	2,35
	2.40	KUCHNIA	10,12
	2.41	SALON	9,17
	2.42	ŁAZIENKA	4,48
	2.43	SYPIALNIA	10,21
	2.45	PRZEDPOKÓJ	3,71
	2.46	ŁAZIENKA	3,22
	2.47	SYPIALNIA	12,58
	2.48	KUCHNIA	9,38
			<b>69,07 m²</b>
			<b>179,52 m²</b>



"B" ZESTAWIENIE POW. 2 PIĘTRA		
NR	NAZWA	POW.
KOMUNIKACJA		
3.14	KLATKA SCHODOWA	4,65
3.15	KORYTARZ	8,05
		<b>12,70 m²</b>
Mieszkanie №17		
3.16	PRZEDPOKÓJ	3,23
3.17	SALON	14,71
3.18	KUCHNIA	11,89
3.19	ŁAZIENKA	5,67
3.20	SYPIALNIA	12,18
3.21	GARDEROBA	4
3.22	SYPIALNIA	9,99
		<b>61,67 m²</b>
Mieszkanie №18		
3.24	PRZEDPOKÓJ	6,15
3.25	ŁAZIENKA	4,98
3.26	KUCHNIA	10,1
3.27	SYPIALNIA	11,63
3.28	GARDEROBA	3,22
		<b>36,08 m²</b>
Mieszkanie №19		
3.31	KORYTARZ	3,85
3.32	PRZEDPOKÓJ	2,35
3.33	KUCHNIA	10,12
3.34	SALON	9,17
3.35	ŁAZIENKA	4,48
3.36	SYPIALNIA	10,21
3.38	PRZEDPOKÓJ	3,71
3.39	ŁAZIENKA	3,22
3.40	SYPIALNIA	12,58
3.41	KUCHNIA	9,38
		<b>69,07 m²</b>
		<b>179,52 m²</b>

## BUDYNEK C

"C" ZESTAWIENIE POW. PARTERU		
NR	NAZWA	POW.
GARAŻ		
1/1	GARAŻ	16,93
1/2	KOMÓRKA	3,7
2/1	GARAŻ	16,93
2/2	KOMÓRKA	3,7
3/1	GARAŻ	15,31
3/2	KOMÓRKA	3,36
4/1	GARAŻ	15,31
4/2	KOMÓRKA	3,28
5/1	GARAŻ	15,31
5/2	KOMÓRKA	3,28
6/1	GARAŻ	16,31
6/2	KOMÓRKA	3,28
7	KOMÓRKA	1,89
8	KOMÓRKA	2,03
9	KOMÓRKA	2,4
		<b>123,02 m²</b>
KOMUNIKACJA		
1.51	PRZEDSIONEK	4,93
1.52	KLATKA SCHODOWA	4,08
		<b>9,01 m²</b>
		<b>132,03 m²</b>

"C" ZESTAWIENIE POW.1 PIĘTRA		
NR	NAZWA	POW.
KOMUNIKACJA		
2.51	KLATKA SCHODOWA	6,72
2.52	KORYTARZ	9,35
		<b>16,07 m²</b>
Mieszkanie №20		
2.53	KORYTARZ	7,22
2.54	ŁAZIENKA	4,32
2.55	KUCHNIA	12,32
2.56	SYPIALNIA	15,13
		<b>38,99 m²</b>
Mieszkanie №21		
2.58	KORYTARZ	7,21
2.59	ŁAZIENKA	4,14
2.60	KUCHNIA	12
2.61	SYPIALNIA	15,13
		<b>38,48 m²</b>
Mieszkanie №22		
2.63	PRZEDPOKÓJ	2,73
2.64	SYPIALNIA	11,38
2.65	ŁAZIENKA	4,14
2.66	KUCHNIA	10,5
		<b>28,75 m²</b>
		<b>122,29 m²</b>

"C" ZESTAWIENIE POW. 2 PIĘTRA			
	NR	NAZWA	POW.
KOMUNIKACJA			
	3.44	KLATKA SCHODOWA	6,72
	3.45	KORYTARZ	9,35
			<b>16,07 m²</b>
Mieszkanie №23			
	3.46	KORYTARZ	7,22
	3.47	ŁAZIENKA	4,32
	3.48	SYPIALNIA	15,13
	3.49	KUCHNIA	12,32
			<b>38,99 m²</b>
Mieszkanie №24			
	3.51	KORYTARZ	7,21
	3.52	ŁAZIENKA	4,14
	3.53	KUCHNIA	12
	3.54	SYPIALNIA	15,13
			<b>38,48 m²</b>
Mieszkanie №25			
	3.56	PRZEDPOKÓJ	2,72
	3.57	ŁAZIENKA	4,14
	3.58	SYPIALNIA	11,4
	3.59	KUCHNIA	10,48
			<b>28,74 m²</b>
			<b>122,28 m²</b>

### 3.10 Analiza zgodności planowanej inwestycji z MPZP

Uchwała nr XXX/181/04 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Paczków

Projekt koncepcyjny budowy budynku wielorodzinnego

**§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne warunki zagospodarowania i zabudowy terenom objętym niniejszym opracowaniem określonych symbolem:**

UA - tereny obiektów i urządzeń administracji i usług administracyjnych i biurowych, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- a) utrzymuje się istniejące budynki administracji i usług innych z ograniczeniem ich przebudowy i rozbudowy do niezbędnych potrzeb bezpieczeństwa i higieny użytkowania obiektów;
- b) zachowania wymaga zewnętrzny i wewnętrzny wystrój obiektów sprzed 1945 roku w jego historycznie ukształtowanej formie;
- c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.;
- d) utrzymuje się istniejącą towarzyszącą zabudowę, z możliwością przebudowy i rozbudowy w dostosowaniu i podporządkowaniu architekturze głównego obiektu;
- e) powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury;
- f) wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- g) kolorystyka – zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy obiektów zasadniczych;
- h) istniejący starodrzew wymaga zachowania z dopuszczeniem rewaloryzacji zieleni;
- i) dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; obiekty infrastruktury technicznej naziemne w dostosowaniu stylowym do obiektu głównego;
- j) teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową.

**Warunek niespełniony.**

**UA**

- a) Zmiana funkcji: mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa
- b) W związku ze zmianą funkcji budynku zmianie ulega wewnętrzny układ ścian działowych
- d) Towarzysząca zabudowa częściowo przewidziana do rozbiórki
- e) Na powierzchni działki, która nie została wykorzystana pod zabudowę, lub komunikację wewnętrzną, przewidziano zieleni urządzoną: **warunek spełniony**
- f) nie wprowadzono elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję obiektów objętych ochroną konserwatorską: **warunek spełniony**
- g) zachowanie/ odnowienie istniejącej kolorystyki: **warunek spełniony**

---

S - tereny obiektów i urządzeń składów i magazynów.

Dopuszczalna lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych i socjalnych oraz zieleni urządzonej. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania

- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich, dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
- b) architektura zabudowy współczesna; wysokość zabudowy do 12,0m mierząc do najwyższej położonych podstawowych elementów budynku (kalenica, szczyty i krawędzie ścian zewnętrznych itp.); zaleca się dachy płaskie z wewnętrznym systemem odprowadzania wód opadowych;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- d) kolorystyka – pokrycie dachu w kolorach: szarym lub czerwonym; ściany – kolory pełne o ograniczonej ilości, dostosowane do wymogów kolorów firmowych użytkownika; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym;
- e) zagospodarowanie terenu winno uwzględnić parking dla korzystających z usług i dla pracowników; powierzchnia parkingu nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni terenu;
- f) dopuszczalna realizacja ogrodzeń o pełnym wypełnieniu i o wysokości do 2,0m;
- g) część zabudowana działki inwestycyjnej nie może przekroczyć 80%, a zieleni urządzonej 10÷15 % jej ogólnej powierzchni;
- h) docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociagową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową;
- i) gospodarkę ciepłą prowadzić w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła;
- j) gospodarkę ściekami przemysłowymi i bytowo-gospodarczymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód;
- k) wody deszczowe odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości takiego odprowadzenia stosować wewnętrzne systemy ich gromadzenia zapewniające zgodność stanu gospodarki ściekowej z przepisami szczególnymi;

## Warunek niespełniony

### S

- a) Towarzysząca zabudowa częściowo przewidziana do rozbiórki
- b) Maksymalna wysokość zabudowy: ok. 9m: **warunek spełniony**
- d) pokrycie dachowe w kolorze szarym, kolory elewacji dostosowane do potrzeb inwestora: **warunek spełniony**
- e) zapewniono miejsca postojowe zajmujące ok. 10% działki: **warunek spełniony**
- g) powierzchnia zabudowy: ok. 32,3%  
Powierzchnia biologicznie czynna: ok. 27%

## Warunek spełniony

---

---

**Budynek****Zakładu Energetycznego ul. Pocztowa 11**

W obiektach wyżej wymienionych należy chronić szczególnie:

- a) układ i proporcje brył oraz podziały architektoniczne elewacji budynku;
- b) zewnętrzny i wewnętrzny zachowany wystrój architektoniczny;
- c) ukształtowanie i historyczny materiał pokryciowy dachu i jego elementów uzupełniających;
- d) układ, gabaryty, podziały i szerokość profili zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej (dopuszcza się odtwarzanie pierwotnej stolarki z użyciem materiałów współczesnych – działania te wymagają kompleksowej wymiany stolarki w obrębie poszczególnych elewacji).

**Warunek niespełniony:**

- a) zachowano układ i proporcje bryły oraz podziały architektoniczne elewacji: **warunek spełniony**
- b) W związku ze zmianą funkcji budynku zmianie ulega wewnętrzny układ ścian działowych
- c) układ, gabaryty, podziały i szerokość profili zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej zostały zachowane: **warunek spełniony**

---

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej polegające na poniższych działaniach:

- prace przy zabytkach prowadzić stosując materiały naturalne, tj. tynki mineralne, okładziny ścian z nieszlifowanych płyt kamiennych (np. piaskowiec, kamień wapienny, granit), stolarka otworowa drewniana, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, kolorystyka – zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy obiektów zasadniczych;

**Warunek spełniony**

Przebudowa przeprowadzana zgodnie z określonymi zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

---

### 3.11 Analiza uwarunkowań terenowych, wizja lokalna

W dniu 12.12.2023 odbyła się wizja lokalna projektanta i inwestora w budynku, oraz spotkanie z przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Paczkowie - organu odpowiedzialnego za planowanie przestrzenne. Na spotkaniu przedstawiono niniejszą dokumentację- spotkała się z zainteresowaniem, aprobatą i wolą współpracy ze strony władz lokalnych.

### 3.12 Wstępne uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków

Zgodnie z zapisem w MPZP, budynek jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków. Wstępną koncepcję przebudowy i rozbudowy w raz z wizualizacjami przedstawiono Powiatowemu Konserwatorowi Zabytków w Nysie, który wstępnie zaaprobował przedstawioną koncepcję, z uwagami dot. wykończenia elewacji z cegły klinkierowej, co zostało uwzględnione w nin. dokumentacji.

### 3.13 Analiza zgodności planowanej inwestycji z „LEX DEWELOPER” - USTAWA z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycja towarzyszących

Dz. U. 2018 poz. 1496

Projekt koncepcyjny budowy  
budynku wielorodzinnego

Uchwała z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w  
przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych  
oraz inwestycji towarzyszących

**Art. 3.** Działalność handlową i usługową można realizować w ramach:

- 1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- 2) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>  
– pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań

**Warunek spełniony.**

Powierzchnia planowanego lokalu  
usługowego: ok 70 m<sup>2</sup>

**Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji  
mieszkaniowych**

**Art. 17. 1.** Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);

- 2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

**Warunek spełniony.**

1. Zapewniono dostęp
2. Odległość do przystanku - nie większa niż 1000m  
Odległość od szkoły podstawowej - nie większa niż 3000m
4. zapewnimy dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu - nie więcej niż 3000 m

---

**4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:**

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4

**Warunek spełniony:**

1. Udział powierzchni biologicznie czynnej: ok 27,05%

---

**4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:**

minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkańców przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

**Warunek niespełniony:**

Nie przewidziano wystarczającej ilości miejsc postojowych

---

**6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:**

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

**Warunek spełniony.**

- ilość kondygnacji: 3

---

**4. WSTĘPNE WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ zgodnie z /Dz.U. Nr 121, poz 1137 z dnia 11 lipca 2003r./****4.1 Informacja o powierzchni, wysokości i ilości kondygnacji.**

Budynek:

Powierzchnia zabudowy: 756 m<sup>2</sup> - wszystkie budynki

Budynek A. 268 m<sup>2</sup>

Budynek B. 327 m<sup>2</sup>

Budynek C. 161 m<sup>2</sup>

Powierzchnia wewnętrzna:

Powierzchnia sumaryczna: 1 832 m<sup>2</sup>

Budynek A

- kond. 1: 224 m<sup>2</sup>

- kond. 2: 224 m<sup>2</sup>

- kond. 3: 210 m<sup>2</sup>

- razem: 658 m<sup>2</sup>

Budynek B

- kond. 1: 288 m<sup>2</sup>

- kond. 2: 237 m<sup>2</sup>

- kond. 3: 217 m<sup>2</sup>

- razem: 742 m<sup>2</sup>

Budynek C

- kond. 1: 144 m<sup>2</sup>

- kond. 2: 144 m<sup>2</sup>

- kond. 3: 144 m<sup>2</sup>

- razem: 432 m<sup>2</sup>

Wysokość: 3 kondygnacje mieszkalne - budynki niskie

#### **4.2 Informacja o kategorii zagrożenia ludzi oraz przewidywanej liczbie osób na każdej kondygnacji i w pomieszczeniach, których drzwi ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń**

Budynek mieszkalny - **kategorii zagrożenia ludzi ZL IV.**

Przewidywana liczba osób: 69

Budynek A

- kond. 1: 9
- kond. 2: 9
- kond. 3: 8
- razem: 26

Budynek B

- kond. 1: 9
- kond. 2: 8
- kond. 3: 8
- razem: 25

Budynek C

- kond. 1: 6
- kond. 2: 6
- kond. 3: 6
- razem: 18

#### **4.5 Informacja o przewidywanej gęstości obciążenia ogniowego.**

Gęstości obciążenia ogniowego w obiektach ZL nie wyznacza się. Gęstość obciążenia ogniowego do 500 MJ/m<sup>2</sup>

#### **4.6 Informacja o klasie odporności pożarowej oraz klasie odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.**

Klasa odporności pożarowej dla budynku zaliczonego do kategorii ZL IV zagrożenia ludzi czterokondygnacyjny niski – **klasa odporności pożarowej „C” z elementów nierozprzestrzeniających ognia (NRO).**

Klasa odporności ogniowej elementów budynku

- Główna konstrukcja nośna - R 60 / dla części podziemnej R 120 - wydzielenie pożarowe;
- Konstrukcja dachu – R 15;
- Strop – REI 60 / nad garażem REI 120 - wydzielenie pożarowe;
- Ściana zewnętrzna – EI 30;
- Ściana wewnętrzna – EI 30;
- Przekrycie dachu – RE 15;
- Biegi i spoczniki schodów R 60;

#### **5. Podsumowanie i wnioski**

Planowana inwestycja jest zgodna z potrzebami rynku lokalnego. Nie jest ona zgodna z zapisami obecnie obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Na podstawie otrzymanej dokumentacji, wizji lokalnej oraz wykonanej wstępnej koncepcji architektonicznej stwierdzam, że istnieje możliwość nadbudowy i przebudowy budynków, celem uzyskania 25 lokali mieszkalnych, po spełnieniu odpowiednich warunków formalno prawnych:

A.

złożenie nin. Koncepcji i wniosku w oparciu o Ustawę, tzw „lex deweloper” a następnie, w przypadku uzyskania pozytywnej Uchwały-

B



Opracowanie Projektu budowlanego i wystąpienie z wnioskiem o wydanie Decyzji o pozwoleniu na budowę do Starostwa Powiatowego w Nysie.

Uwaga.

Niniejsze opracowanie- koncepcja architektoniczna - została wykonana dla Inwestora w oparciu o przyjętą ofertę i otrzymane materiały archiwalne.

Nie może stanowić podstawy do uzyskania Pozwolenia na budowę. Szczegóły techniczne zostaną określone w Projekcie Budowlanym, który zostanie sporządzony na podstawie Koncepcji Architektonicznej po zatwierdzeniu przez Inwestora.

opracował mgr inż. arch. Wojciech Koziarski