



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
OPRACOWANA NA MOCY PRZEPISÓW USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 2018 ROKU O ULATWIENIACH W PRZYGOTO-
WANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH (DZ.U.2018.1496)

INWESTYCJA: PRZEBUDOWA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU NA BUDYNEK MIESZKALNY
WIELORODZINNY

LOKALIZACJA: KĘDZIERZYN-KOŻŁE, UL. ŻEROMSKIEGO 1, DZIAŁKI NR 1849/1, 1849/2,
1848/3, 1847, 1655/4, 1850/4

INWESTOR: AZI 2 SP. Z O.O. S.K., 63-507 KOBYLA GÓRA, UL. THIELA 7

PROJEKTANT: arch. ADAM SZCZEGIELNIAK
UPR. PROJEKTOWE NR 222/87/OP, CZŁONEK
OpOIA RP, NUMER EWIDENCYJNY OP -0004

ADAM SZCZEGIELNIAK
ARCHITEKT
Uprawnienia do projektowania architektonicznego
bez ograniczeń nr 222/87/Op., członek Opolskiej
Okręgowej Izby Architektów, nr ewid. OP-0004
ul. K. Pużaka 46C/5, 45-273 Opole



Pracownia Projektowa Sp. z o.o.

45-273 Opole, ul. K. Pużaka 46c
telefon (077) 442 56 96
e-mail: info@arch-studio.com.pl
www.arch-studio.com.pl

Opole, 7 lipca 2020r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA- SPIS RYSUNKÓW:

1. Plansza zagospodarowania terenu
2. Rzut kondygnacji parteru
3. Rzut kondygnacji 1 piętra
4. Rzut kondygnacji 2 piętra
5. Rzut kondygnacji 3 piętra
6. Wizualizacja z narożnika ulic Żeromskiego i Łukasiewicza
7. Wizualizacja od strony podwórza wewnętrznego
8. Elewacje budynku
9. Plansza istniejącej infrastruktury w rejonie budynku
10. Plansza powiązań przestrzennych inwestycji z otoczeniem

Niniejsza koncepcja urbanistyczno-architektoniczna została opracowana na podstawie Art. 6 Ustawy z dnia 7 lipca 2018 roku O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U.2018.1496 z późn. zmianami- tekst jednolity obowiązujący Dz.U.2020.219).

CZĘŚĆ OPISOWA

1. **Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Zabudowę stanowiącą przedmiot niniejszego opracowania stanowi budynek istniejący na skrzyżowaniu ulic Żeromskiego i Łukasiewicza w Kędzierzynie-Koźlu na działce nr 1849/1. Pokazano to na zdjęciu satelitarnym poniżej.



Rys. 1. Lokalizacja budynku- zdjęcie satelitarne wg portalu GoogleEarth

Budynek jest nieeksploatowany od roku 1985. Wtedy to z uwagi na stan techniczny oraz brak środków na konieczne remonty, budynek wówczas mieszkalny wielorodzinny, został wykwaterowany. Od tego momentu był pustostanem. Z biegiem czasu stan techniczny obiektu ulegał systematycznemu pogorszeniu, aż w latach dziewięćdziesiątych tzw. „dzicy lokatorzy” doprowadzili do pożaru w budynku, w wyniku którego spaleni uległ drewniany dach i część konstrukcji stropów a także większość drewnianych okien w budynku. Od tej chwili warunki atmosferyczne i brak zabezpieczenia budynku powodowały dalsze pogarszanie się stanu technicznego obiektu.

W stosunku do obecnego stanu budynku i zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie można mówić o jakiegokolwiek strukturze funkcjonalnej, gdyż obiekt nie jest użytkowany. W budynku nie istnieją żadne podziały poza pozostałymi z czasu jego użytkowania jako budynku mieszkalnego. Na terenie wokół budynku: od strony ulicznej istnieje chodnik uliczny oraz brama wjazdowa zewnętrzna na podwórze; od strony podwórza istnieje składowisko przypadkowych materiałów budowlanych i innych przedmiotów, niemających żadnego związku z istniejącym budynkiem.

W stosunku do planowanego zamiaru inwestycyjnego określić należy strukturę funkcjonalną opartą jedynie na funkcji mieszkaniowej.

Opis funkcji podstawowej i funkcji towarzyszących dla planowanej inwestycji

Zgodnie z zapisem Art. 2 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2018 roku O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U.2018.1496 z późn. zmianami- tekst jednolity obowiązujący Dz.U.2020.219), zwanej dalej Ustawą, pod pojęciem „funkcji podstawowej” rozumie się: „(...) – przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej ilości lokali nie mniejszej niż 25 (...) wraz z urządzeniami budowlanym z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; (...)”.

Zgodnie z zapisem Art. 3 ust. 9 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity obowiązujący Dz.U.2019.1186) pod pojęciem „urządzeń budowlanych” rozumie się „(...) urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki”.

Z powyższych dwóch zapisów wynika, że planowana inwestycja zawiera w sobie jedynie funkcję podstawową, bowiem zapis ustawy Prawo budowlane jednoznacznie kwalifikuje wszystkie przyłącza infrastrukturalne do budynku a także całość zagospodarowania nawierzchniowego terenu do zapisu Ustawy w definicji „urządzeń budowlanych”.

Wniosek: Planowana inwestycja zawiera w sobie wyłącznie funkcję podstawową i nie zawiera funkcji towarzyszących.

Struktura funkcjonalna budynku zawiera w sobie następujące elementy składowe:

- a) na kondygnacji piwnicznej: konieczne pomieszczenia techniczne związane z budynkiem, pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie), korytarze i komunikację pionową (klatki schodowe, dźwigi osobowe),
- b) na kondygnacji parteru: dwa wejścia do budynku (od strony ul. Żeromskiego i Łukasiewicza), komunikacja pozioma (dojścia, korytarze), komunikacja pionowa (klatki schodowe, dźwigi osobowe) oraz mieszkania.
- c) na kondygnacjach piętrowych: komunikacja pozioma (dojścia, korytarze), komunikacja pionowa (klatki schodowe, dźwigi osobowe) oraz mieszkania. Poniżej pokazano zestawienie ilościowe mieszkań na wszystkich kondygnacjach.

1.	KONDYGNACJA PARTERU	
1.1.	Mieszkanie M001/A	48,12
01.	Przedpokój	4,59
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	23,10
03.	Sypialnia	14,35
04.	Łazienka	6,08
1.2.	Mieszkanie M002/A	24,27
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	18,47
02.	Łazienka	5,80

1.3.	Mieszkanie M003/A	32,12
01.	Strefa wejściowa, kuchnia	12,63
02.	Pokój dzienny	16,35
03.	Łazienka	3,14
1.4.	Mieszkanie M004/A	40,02
01.	Przedpokój	9,03
02.	Pokój dzienny	18,26
03.	Kuchnia	9,86
04.	Łazienka	2,87
1.5.	Mieszkanie M001/B	57,75
01.	Przedpokój	5,89
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	24,66
03.	Sypialnia	11,64
04.	Sypialnia	9,44
05.	Łazienka	6,12
1.6.	Mieszkanie M002/B	40,77
01.	Przedpokój	5,53
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	21,51
03.	Sypialnia	9,81
04.	Łazienka	3,92
1.7.	Mieszkanie M003/B	32,41
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	19,57
02.	Łazienka	4,90
03.	Sypialnia	7,94
1.8.	Mieszkanie M004/B	33,39
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	18,34
02.	Łazienka	3,97
03.	Sypialnia	11,08
1.9.	Mieszkanie M005/B	45,74
01.	Przedpokój	6,11
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	23,34
03.	Sypialnia	10,34
04.	Łazienka	5,95
1.10.	Mieszkanie M006/B	48,64
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	25,52
02.	Sypialnia	18,29
03.	Łazienka	4,83
KL/A	Klatka schodowa, komunikacja	39,94
KL/B	Klatka schodowa, komunikacja	59,24
	Razem powierzchnia kondygnacji:	502,41
2.	KONDYGNACJA 1. PIĘTRA	
2.1.	Mieszkanie M101/A	48,12
01.	Przedpokój	4,59
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	23,10
03.	Sypialnia	14,35
04.	Łazienka	6,08

2.2.	Mieszkanie M102/A	35,36
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	20,40
02.	Sypialnia	9,60
03.	Łazienka	5,36
2.3.	Mieszkanie M103/A	42,16
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	19,42
02.	Sypialnia	17,38
03.	Łazienka	5,36
2.4.	Mieszkanie M104/A	44,50
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	29,75
02.	Sypialnia	10,59
03.	Łazienka	4,16
2.5.	Mieszkanie M101/B	59,85
01.	Przedpokój	5,85
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	26,15
03.	Sypialnia	11,96
04.	Sypialnia	9,91
05.	Łazienka	5,98
2.6.	Mieszkanie M102/B	42,29
01.	Przedpokój	5,32
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	22,56
03.	Sypialnia	9,86
04.	Łazienka	4,55
2.7.	Mieszkanie M103/B	33,58
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	20,50
02.	Sypialnia	7,96
03.	Łazienka	5,12
2.8.	Mieszkanie M104/B	43,97
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	22,55
02.	Sypialnia	15,83
03.	Łazienka	5,59
2.9.	Mieszkanie M105/B	48,15
01.	Przedpokój	6,11
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	24,89
03.	Sypialnia	11,05
04.	Łazienka	6,10
2.10.	Mieszkanie M106/B	51,49
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	26,48
02.	Sypialnia	20,18
03.	Łazienka	4,83
KL/A	Klatka schodowa, komunikacja	26,66
KL/B	Klatka schodowa, komunikacja	47,82
	Razem powierzchnia kondygnacji:	523,95
3.	KONDYGNACJA 2. PIĘTRA	
3.1.	Mieszkanie M201/A	48,12
01.	Przedpokój	4,59

02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	23,10
03.	Sypialnia	14,35
04.	Łazienka	6,08
3.2.	Mieszkanie M202/A	35,36
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	20,40
02.	Sypialnia	9,60
03.	Łazienka	5,36
2.3.	Mieszkanie M203/A	42,16
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	19,42
02.	Sypialnia	17,38
03.	Łazienka	5,36
3.4.	Mieszkanie M204/A	44,50
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	29,75
02.	Sypialnia	10,59
03.	Łazienka	4,16
3.5.	Mieszkanie M201/B	59,85
01.	Przedpokój	5,85
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	26,15
03.	Sypialnia	11,96
04.	Sypialnia	9,91
05.	Łazienka	5,98
3.6.	Mieszkanie M202/B	42,29
01.	Przedpokój	5,32
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	22,56
03.	Sypialnia	9,86
04.	Łazienka	4,55
3.7.	Mieszkanie M203/B	33,58
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	20,50
02.	Sypialnia	7,96
03.	Łazienka	5,12
3.8.	Mieszkanie M204/B	43,97
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	22,55
02.	Sypialnia	15,83
03.	Łazienka	5,59
3.9.	Mieszkanie M205/B	48,15
01.	Przedpokój	6,11
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	24,89
03.	Sypialnia	11,05
04.	Łazienka	6,10
3.10.	Mieszkanie M206/B	51,49
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	26,48
02.	Sypialnia	20,18
03.	Łazienka	4,83
KL/A	Klatka schodowa, komunikacja	26,66
KL/B	Klatka schodowa, komunikacja	47,82
	Razem powierzchnia kondygnacji:	523,95

4.	KONDYGNACJA 3. PIĘTRA	
4.1.	Mieszkanie 301/A	48,58
01.	Przedpokój	4,55
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	23,51
03.	Sypialnia	14,53
04.	Łazienka	5,99
4.2.	Mieszkanie M302/A	35,41
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	20,49
02.	Sypialnia	9,36
03.	Łazienka	5,56
4.3.	Mieszkanie M303/A	42,26
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	19,35
02.	Sypialnia	17,33
03.	Łazienka	5,58
4.4.	Mieszkanie M304/A	44,70
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	30,03
02.	Sypialnia	10,58
03.	Łazienka	4,09
4.5.	Mieszkanie M301/B	61,92
01.	Przedpokój	6,33
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	27,50
03.	Sypialnia	12,07
04.	Sypialnia	9,96
05.	Łazienka	6,06
4.6.	Mieszkanie M302/B	41,83
01.	Przedpokój	5,81
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	22,68
03.	Sypialnia	8,79
04.	Łazienka	4,55
4.7.	Mieszkanie M303/B	34,10
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	21,08
02.	Sypialnia	7,94
03.	Łazienka	5,08
4.8.	Mieszkanie M304/B	44,27
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	22,88
02.	Sypialnia	15,83
03.	Łazienka	5,56
4.9.	Mieszkanie M305/B	48,60
01.	Przedpokój	6,16
02.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	24,82
03.	Sypialnia	11,38
04.	Łazienka	6,24
4.10.	Mieszkanie M306/B	52,27
01.	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	26,98
02.	Sypialnia	20,18
03.	Łazienka	5,11

KL/A	Klatka schodowa, komunikacja	26,66
KL/B	Klatka schodowa, komunikacja	47,82
Razem powierzchnia kondygnacji:		528,42

Razem powierzchnia kondygnacji nadziemnych:	2078,73
Razem powierzchnia użytkowa mieszkań:	1756,11

Funkcja podstawowa mieszkalna oraz uzupełniające ją pomieszczenia w budynku wynikają wprost z uwarunkowań wynikających z charakteru budynku. Budynek ma charakter zabytkowy. W 2018 roku Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wciągnął go do rejestru zabytków Województwa Opolskiego. Wprawdzie poprzedni właściciel wniósł od tej decyzji odwołanie do Generalnego Konserwatora Zabytków, lecz w postępowaniu odwoławczym Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego utrzymał decyzję OWKZ w mocy i budynek od tej chwili jest zabytkiem rejestrowym. Wobec tego wszelkie działania dotyczące przebudowy tego obiektu, ale także jego eksploatacji powinny mieć charakter oraz podlegać szczególnym wymogom właściwym dla tego typu obiektów.

Wszystkie konieczne informacje na temat zagospodarowania funkcjonalnego poszczególnych kondygnacji budynku zawarte są poszczególnych rysunkach kondygnacji: od kondygnacji piwnicznej do poddaszowej.

Wszystkie elementy zagospodarowania poszczególnych kondygnacji są zgodne z wymogami miejscowego planu zagospodarowania terenu za wyjątkiem kondygnacji parteru, gdzie nie ulokowano w koncepcji funkcji usługowej na wymaganej powierzchni minimum 40% kondygnacji. Całość kondygnacji parteru jest funkcją mieszkalną. Odstąpienie od tego elementu wymaganego mpzp jest jednym z elementów wniosku inwestora o wydanie decyzji lokalizacyjnej.

Wszystkie ww elementy zagospodarowania stanowią wymagany zestaw zagospodarowania terenu dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Brakującym elementem z tego zakresu są miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla mieszkańców budynku. Zgodnie z obowiązującym obecnie na tym obszarze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) należy zapewnić na terenie własnym ilość miejsc postojowych w ilości równej ilości lokali mieszkalnych. Ulokowanie takiej ilości miejsc postojowych, a właściwie żadnej ilości, nie jest możliwe na terenie własnym inwestora- z uwagi na obowiązujące przepisy techniczno-prawne. Odstąpienie od tego elementu wymaganego mpzp jest jednym z elementów wniosku inwestora o wydanie decyzji lokalizacyjnej.

Bilans funkcji terenowych zagospodarowania terenu podano poniżej:

a) Powierzchnia zabudowy budynku przebudowywanego	683
b) Powierzchnie utwardzone- chodniki, dojścia, wjazd, osłona śmietnikowa	260
c) Tereny zielone	255
Razem powierzchnia działki – teren inwestycji:	1197 m²

2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycja architektoniczna obiektów o funkcji podstawowej.

Układ urbanistyczny zespołu zabudowy wynika wprost z układu katastralnego w rejonie inwestycji oraz ze stanu istniejącego. Z uwagi na fakt, że inwestycja jest faktyczną przebudową istniejącego budynku, nie można w tym przypadku mówić o kształtowaniu nowego układu urbanistycznego dla zabudowy. Dla wymaganego opisu układu zabudowy możemy więc o następujących elementach:

- Teren inwestycji jest położony w kwartale ulic Żeromskiego-Łukasiewicza-Piramowicza-Planetorza, a właściwie północnej części tego kwartału. Istnienie tych ulic wyznacza komunikacyjne bariery dla ruchu kołowego terenu inwestycji.
- Na terenie inwestycji i w bezpośrednim otoczeniu poza ww ulicami nie występują żadne przejścia piesze lub ciągi piesze, wyznaczone w sposób zorganizowany, poza lokalnymi dojściami w głąb posesji np. na przedłużeniu ul. Bohaterów Westerplatte. Pokazuje to fragment planu miasta Kędzierzyna-Koźle w rejonie inwestycji.



Rys. 2. Fragment planu miasta w rejonie inwestycji

- c) Teren inwestycji posiada wysoce niezorganizowany oraz nieuporządkowany charakter przestrzenny zabudowy istniejącej. Nie można wyodrębnić na nim zasadniczo jednorodnych ciągów lub zgrupowań zabudowy. Zabudowa ma charakter poprzerywany i niejednorodny. Pierzeje kwartałowe składają się z pojedynczych obiektów, niejednorodnych stylistycznie, niezorganizowanych przestrzennie.
- d) Zabudowa istniejąca na terenie inwestycji jest zróżnicowana pod względem parametrów geometrycznych oraz posiada zróżnicowane walory stylistyczne, pochodzi również z różnych okresów historycznych. Niektóre elementy tej zabudowy są niewątpliwie wartościowe jak np. przedmiotowy budynek mieszkalny, budynek obecnej Wojskowej Komendy Uzupelnień czy budynki banku PKO SA czy Urzędu Pocztowego 1. Niektóre zaś są obiektami niehistorycznymi, bez większej wartości np. zasadniczy budynek Gimnazjum nr 1 czy także sali sportowej Gimnazjum-wzniesiony współcześnie. Wszystkie obiekty w rejonie inwestycji posiadają na tyle zróżnicowany charakter, także wielkościowy, że trudno jest mówić w tym przypadku o jakimkolwiek kontekście urbanistycznym w miejscu inwestycji. Inne wreszcie są zasadniczymi elementami utrudniającymi ocenę wartości rejonu- maszt przekaźnikowy telekomunikacyjny. Pokazuje to zdjęcie kwartału od strony Odry.



Rys. 3. Widok rejonu inwestycji od strony Odry, stan 2018r.

Z uwagi na charakter inwestycji nie można mówić również o kształtowaniu kompozycji architektonicznej zespołu zabudowy. Przebudowa budynku oraz przywrócenie mu charakteru budynku użytkowanego, ale jednocześnie będącego zabytkiem rejestrowym nakazuje wykonanie zadania w ramach odpowiednich wytycznych i procedur postępowania w robotach budowlanych. Poniżej pokazano docelowy wygląd przedmiotowego budynku po zakończeniu inwestycji.



Rys. 4. Widok budynku od strony ulic Żeromskiego-Łukasiewicza- wizualizacja koncepcji

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zespół przedmiotowej zabudowy jest położony w centrum miasta- część Koźle, przy dwóch ulicach będących przelotowymi ulicami w kierunku do części Kędzierzyn. Ulice te są drogami publicznymi w znaczeniu Ustawy o drogach publicznych oraz są w dyspozycji ewidencyjnej Gminy Kędzierzyn-Koźle. Dojazd na teren zespołu zabudowy odbywa się istniejącym zjazdem od ulicy Łukasiewicza (oznaczenie nr 6 na planszy rysunkowej 01). Wewnątrz terenu jedyną drogą wewnętrzną jest dojazd do osłony śmietnikowej (oznaczenie nr 2 na planszy rysunkowej 01). Z drogi publicznej zapewniona będzie obsługa budynku w zakresie: bieżącego serwisu komunalnego, dojazdu awaryjnego służb i dojazdu dowozu sporadycznego przez mieszkańców.

W obu ulicach znajduje się istniejąca infrastruktura miejsca podziemna w postaci:

- a) magistrałi wodociągowej miejskiej, z której prowadzone są przyłącza zasilające poszczególne obiekty znajdujące się przy ulicach, w tym również przedmiotowy budynek,
- b) rur sieci kanalizacji sanitarnej w kilku liniach po obu stronach ulic wraz z przykanalikami do poszczególnych obiektów przy ulicach,
- c) rur sieci kanalizacji deszczowej w kilku liniach po obu stronach ulic wraz z przykanalikami do poszczególnych obiektów przy ulicach,
- d) przewodów energetycznych niskiego napięcia wraz ze stacją transformatorową położoną u zbiegu ulic Żeromskiego i Piramowicza,
- e) przewodów sieci gazowej niskiego ciśnienia wraz z przyłączeniami do budynków,
- f) przewodów sieci teleinformatycznej.

Przedmiotowy budynek jest obecnie podłączony do sieci wodnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej i gazowej. W przypadku przeprowadzenia planowanej inwestycji zostanie podłączony do wszystkich pozostałych sieci na mocy

uzyskanych od ich gestorów technicznych warunków przyłączenia. Z uwagi na bliskość wszystkich sieci nie istnieją żadne przeszkody, które uniemożliwiłyby przyłączenie budynku do sieci infrastrukturalnych.

Poza ww wymienionymi elementami sieci infrastrukturalnych na terenie planowanej inwestycji znajdować się będą następujące przyłącza pomiędzy sieciami infrastrukturalnymi a inwestycją:

- a) istniejące przyłącze wodociągowe- do zachowania lub przebudowy zgodnie z uzyskanymi na obecnym etapie technicznymi warunkami przyłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej,
- b) istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej- do zachowania lub przebudowy zgodnie z uzyskanymi na obecnym etapie technicznymi warunkami przyłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej,
- c) istniejące przyłącza kanalizacji deszczowej- do zachowania lub przebudowy zgodnie z uzyskanymi na obecnym etapie technicznymi warunkami przyłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej,
- d) projektowane (nowe) przykanaliki kanalizacji deszczowej w rejonie podwórza budynku z odprowadzeniem do sieci ulicznej w ul. Łukasiewicza,
- e) istniejące przyłącze gazowe- do zachowania lub przebudowy zależnie od uzyskanych na etapie projektowania inwestycji technicznych warunków przyłączenia do sieci,
- f) projektowane połączenie- przyłącze energetyczne zgodnie z uzyskanymi na obecnym etapie technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej- od stacji transformatorowej przy ul. Żeromskiego.

Obecnie nie przewiduje się szczegółowo formy dostarczania sygnału informacyjnego do budynku. Na etapie realizacji inwestycji inwestor podejmie wybór konkretnego operatora telekomunikacyjnego dla dostarczania sygnału.

Przebiegi istniejącej infrastruktury technicznej w pobliżu zespołu zabudowy oraz możliwości przyłączenia budynku do niej za pomocą nowych elementów infrastruktury technicznej pokazano na planszy nr 09.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Inwestor nie planuje etapowania inwestycji. Zarówno przebudowę budynku jak i zagospodarowanie terenu planuje wykonać w ramach jednego etapu.

5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Planowana inwestycja pozostaje w dotychczasowych relacjach przestrzennych z otaczającymi terenami z uwagi na fakt, że będzie przebudową budynku istniejącego.

Obecne powiązania przestrzenne z otoczeniem mają charakter następujący, wzięwszy pod uwagę dwa rodzaje relacji: „na zewnątrz” - od obiektu i „do wewnątrz” - w kierunku obiektu:

- a) Relacja bezpośredniej bliskości z ulicami Żeromskiego i Łukasiewicza- w kierunku na zewnątrz, posiadająca charakter komunikacyjny. Bezpośrednio na chodnik ul. Żeromskiego prowadzi wejście/ wyjście z budynku. Na stronę ul. Łukasiewicza prowadzi wejście/wyjście z budynku poprzez istniejący trawnik na działce nr 1849/2. Na tę stronę prowadzi również wyjazd z działki na ulicę istniejącym zjazdem z drogi publicznej poprzez działkę nr 1849/2. W narożniku budynku i obu ulic zachowany jest także słupek murowany dawnego ogrodzenia posesji, przewidziany do zachowania na przyszłość.
- b) Relacja bezpośredniej bliskości z obiektami sąsiadującymi- na i do wewnątrz: wobec małego przestrzennie budynku WKU oraz znacznie większych obiektów Gimnazjum nr 1, które wręcz stykają się z przestrzenią wyznaczona przez działkę inwestycji i wysokość przedmiotowego budynku,
- c) Relacja połączenia wizualnego z rejonem wału rzecznej i samej Odry, posiadająca charakter na zewnątrz (zwłaszcza z wyższych kondygnacji budynku) oraz do wewnątrz- zwłaszcza w formie relacji wizualnej od strony wyspy na cały bulwar ulicy Łukasiewicza, ze szczególnym wyróżnieniem przedmiotowego budynku,
- d) Relacja połączenia wizualnego wzdłuż pierzei ulicznej ulicy Żeromskiego, posiadająca charakter na zewnątrz jako otwarcie wizualne na najbardziej wartościową i pełną pierzeję uliczną w rejonie inwestycji, a także do wewnątrz- jako wartościowe zamknięcie perspektywy ulicy Żeromskiego wraz z dalszym widokiem rzeki,
- e) Relacja na zewnątrz w kierunku terenów Parku Miejskiego przed Urzędem Miasta,
- f) Relacja na zewnątrz w kierunku terenów i zieleni na zapleczu Urzędu Miasta.

Pozostałe możliwe do zaobserwowania związki przestrzenne z otoczeniem nie mają dla inwestycji żadnego znaczenia. Warto zwrócić uwagę, że inwestycja nie generuje żadnych nowych relacji z otoczeniem, wręcz po latach niebytu przedmiotowy obiekt musi wejść w interakcje z nowymi elementami otoczenia jak np. sala gimnastyczna Gimnazjum. Graficznie relacje terenu zabudowy z otoczeniem pokazano na planszy nr 10.

6. Ogólny opis stanu technicznego budynku

6.1 Elewacje budynku

Obiekt został wybudowany w ostatnich latach XIX wieku lub na przełomie wieków, w stylistyce odpowiadającej charakterowi kamienic mieszczańskich tego czasu. Istnieje wyraźna różnica akcentów dla elewacji ulicznych i dla elewacji zapleczych. Elewacje uliczne zostały stworzone jako tradycyjne, bazujące na idei wielkiego porządku (choć może w tym wypadku- raczej na pozostałościach tej idei), z podkreśleniem występowania form detalu budowlanego, ozdobnego okiennego jak i elementów elewacji właściwej w postaci gzymsu wieńczącego a także boniowanego pasa kondygnacji parteru. Zastosowano na tych elewacjach ponadto zróżnicowanie materiałowe łącząc ze sobą cegłę licówkę oraz tynk. Także stolarka okienna i drzwiowa, choć zachowana jedynie we fragmentach, prezentuje interesujący zamysł oraz bogactwo detalu. Całość zabiegów w połączeniu z interesującym oraz nowatorskim, z uwagi na czas powstania obiektu, zastosowaniem prefabrykowanych elementów betonowych dla detalu wokółokiennego, czyni obie elewacje uliczne najbardziej wartościowymi elementami całego budynku i nakazuje szczególne ich traktowanie zarówno na etapie prac projektowych jak i budowlanych.



Rys. 5. Widok budynku od strony ulic Żeromskiego-Lukasiewicza- stan obecny 2018r.

Pozostałe elewacje budynku mają zdecydowanie uboższy i raczej mało wartościowy charakter i nie można w nich znaleźć żadnych wartościowych elementów za wyjątkiem prozaicznego gzymsu z cegieł ukośnych układanych pionowo „na sztorc”, ponad kondygnacją parteru. Zarówno elementy elewacji właściwej jak i stolarka okienna – o ile w ogóle jest- mają charakter pośledni, dochodzi do tego również niezbyt wysoka jakość materiału ceglanego oraz jego zróżnicowanie powstałe w wyniku prac budowlanych prowadzonych na przestrzeni czasu użytkowania obiektu a także jako element czynności zabezpieczających budynek.

6.2 Ogólny opis stanu technicznego budynku

Obecnie nie jest jeszcze opracowana szczegółowa ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego budynku. Zostanie ona opracowana na potrzeby dokumentacji projektowej- projektu budowlanego. Wizja lokalna i oględziny obiektu dokonane przez projektanta-konstruktora pozwoliły na wstępny opis stanu poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku.

6.2.1 Stropy międzykondygnacyjne

Jako najbardziej istotny element budynku istniejące stropy drewniane (belki konstrukcyjne) są ogólnie w dobrym stanie technicznym, za wyjątkiem kilku miejsc pod ostatnim stropem, gdzie wystąpiło korozyjne oddziaływanie wody opadowej. Belki mają różne rozmiary przekrojów oraz różny czas wbudowania. W budynku nie ma żadnych belek oryginalnych. W wyniku podjętych przez poprzedniego właściciela prac w obiekcie zerwano stare deski podłogowe, legary, podbitkę oraz wypełnienie żużlowe oraz wykonano wzmocnienie konstrukcyjne w postaci nałożonej i zespolonej z belkami płyty żelbetowej o grubości 12 cm, wprowadzonej w istniejące mury na głębokość ok. 8-10 cm. W nowowykonanym ślepych pułapie zainstalowano wypełnienie styropianowe. Niewidoczne są obecnie istotnie duże ugięcia konstrukcji drewnianej, które dyskwalifikowałyby możliwość przebudowy. Jednak ostateczną odpowiedź w tej kwestii pokaże dopiero ekspertyza techniczna.

6.2.2 Ściany nośne wewnętrzne i zewnętrzne

Ściany te mają bardzo zróżnicowany stan techniczny. Mimo, że podobnie jak stropy, nie wszystkie są oryginalne, w części są uzupełnieniami i przebudowami, to dodatkowo pewne z nich są w znacznie gorszym stanie technicznym niż pozostałe. Przyczyny takiej sytuacji są trzy:

- a) najbardziej zniszczone są ściany oraz ich pozostałości na poziomie poddasza- 3 piętra. Jest to wynik prawie dwudziestoletniego narażenia na bezpośrednie oddziaływanie czynników atmosferycznych. Substancja ceramiczna i zaprawa są rozszczelnione a materiał przemarznięty i zdeformowany. Z technicznego punktu widzenia ściany te nie nadają się do pozostawienia w budynku z uwagi na ich zły stan techniczny.
- b) Ściany zewnętrzne na poziomie poddasza- 3 piętra, zwłaszcza na poziomie dwóch górnych metrów atyki, są zniszczone w sposób podobny jak ściany opisane w p. a). Może to się w trakcie prowadzenia prac wiązać z koniecznością przełożenia tych fragmentów w celu przywrócenia ich właściwej kondycji technicznej.
- c) Ściany zewnętrzne, zarówno od strony ulicznej jak i podwórzowej, są miejscami spękanymi na skutek zmian geometrycznych spowodowanych przemieszczeniami ścian. Powodem tego są z pewnością przesunięcia w strefie fundamentowania oraz praca konstrukcji budynku. Efekt ten występuje w budynku już od dawna. Dowodem na to są spinki kotwowe na ścianach od strony podwórzowej zainstalowane jeszcze przed 1945 r. Po tym czasie nie były podejmowane w obiekcie żadne inne czynności zapobiegawcze w tym zakresie, a eksploatacja i brak wcześniejszej wymiany stropów z drewnianych na masywne spowodowały zwiększanie się spękań i przemieszczeń. **Wniosek inżyniera-konstruktora w tym zakresie jest jednoznaczny: w celu zapobieżenia dalszym spękaniami i przesunięciami należy wykonać dodatkowe połączenie ścian zewnętrznych z masywnymi tarczami żelbetowymi stropów poprzez otoki stalowe po zewnętrznej części ścian zapleczerwych i kotwienie np. chemiczne ich do płyt żelbetowych. Natomiast stabilizację odchylnych na zewnątrz górnych elementów atykowych ścian ulicznych należy wykonać poprzez spięcie ich za pomocą wieńca żelbetowego na poziomie stropodachu od strony ulicznej.**
- d) Schody w budynku w obu klatkach są w stanie oryginalnym. Jako typowe dla czasu powstania budynku, posiadają stalowe ażurowe belki policzkowe, podstopnice oraz blaszane podkłady pod stopnice drewniane. Stan techniczny elementów stalowych, mimo upływu czasu, jest dobry i zastosowanie schodów do przebudowy jest możliwe pod warunkiem zmiany stopnic oraz uzyskania stosownych odstępstw dla tego rodzaju elementów budynku w sferze przepisów ochrony przeciwpożarowej.

Pozostałe elementy konstrukcyjne budynku są w miarę wystarczającym stanie technicznym, umożliwiającym wykorzystanie ich do przebudowy bez konieczności znacznych zmian i wzmocnień. **Obiekt wymaga sporządzenia aktualnej ekspertyzy o stanie technicznym, potwierdzającej obecny stan poszczególnych jego elementów.**

7. Określenie technicznego zakresu robót budowlanych

Wstępnie planowany jest do wykonania poniższy zakres robót budowlano-montażowych. Został on już zaopiniowany przez OWKZ, z zaleceniami wg Załącznika 01 (pismo OWKZ z dnia 07.11.2019) do niniejszej koncepcji w zadanych punktach. Pozostałe punkty zakresu robót zostały przez OWKZ zaakceptowane. Ponownie zakres robót został

zaopiniowany przez OWKZ wraz z zaleceniami wg Załącznika 02 (pismo OWKZ z dnia 25.06.2020)- zalecana zmiana dotyczy p. 7.1.32. Pozostałe punkty zakresu robót zostały ponownie przez OWKZ zaakceptowane.

- 7.1. Branża ogólnobudowlana
- 7.1.1. Wykonanie zabezpieczeń (rusztowania, pomosty itp.) na wszystkich elewacjach budynku,
- 7.1.2. Demontaże wszystkich koniecznych, niestabilnych elementów elewacji wymagających wymiany, naprawy lub przełożenia, z jednoczesną inwentaryzacją i kontrolowanym składowaniem,
- 7.1.3. Wykonanie szybów dźwigowych żelbetowych wraz z zabezpieczeniami i wzmocnieniami konstrukcyjnymi miejsc przechodzenia szybów przez stropy,
- 7.1.4. Demontaż podbitek drewnianych stropowych i styropianu,
- 7.1.5. Obłożenie belek konstrukcyjnych drewnianych zabezpieczeniem z płyt np. gipsowych przeciwpożarowych,
- 7.1.6. Wykonanie w ścianach wewnętrznych istniejących koniecznych otworów funkcjonalnych wraz z zabezpieczeniem nadproży a także wykonanie koniecznych zamurowań wynikających z dokumentacji,
- 7.1.7. Demontaż całości pozostałości stolarki okiennej i drzwiowej z budynku, wraz z ewidencjonowaniem i kontrolowanym składowaniem,
- 7.1.8. Wykonanie koniecznych wzmocnień spękań w ścianach zewnętrznych oraz obróbka ościeży okiennych, zwłaszcza w ścianach ulicznych,
- 7.1.9. Wykonanie opaski spinającej stropy na ścianach zapleczowych- tylnych i szczytowych- stalowej oraz spięcie jej z tarczami stropów żelbetowych za pomocą kotew, jako koniecznego zabezpieczenia konstrukcyjnego budynku,
- 7.1.10. Likwidacja wszystkich ścian wewnętrznych na poziomie poddasza-3 piętra,
- 7.1.11. Wymurowanie ścian na poziomie 3 piętra wg dokumentacji projektowej,
- 7.1.12. Wykonanie wieńca żelbetowego spinającego obwodowo stropodach budynku,
- 7.1.13. Wykonanie konstrukcji drewnianej stropodachu – dachu pulpituowego- budynku z wykształceniem spadków i zabezpieczeniem ogniowym drewna,
- 7.1.14. Wykonanie pokrycia, poszycia dachu oraz izolacji termicznej,
- 7.1.15. Wykonanie odkopów zewnętrznych ścian piwnicznych i wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian,
- 7.1.16. Wykonanie wszystkich gładzi wyrównawczych na wszystkich poziomach funkcjonalnych- od piwnic do 3 piętra,
- 7.1.17. Wykonanie pionów wentylacyjnych z elementów prefabrykowanych,
- 7.1.18. Wykonanie ścianek wewnętrznych działowych - zgodnie zaleceniami OWKZ (Zał. Nr 1) jako murowane, z zastosowaniem materiałów i technologii charakterystycznych dla metod wznoszenia przedmiotowej kamienicy,
- 7.1.19. Wykonanie docieplenia wewnętrznego ścian ulicznych i szczytowych w postaci systemu suchej zabudowy,
- 7.1.20. Wykonanie i instalacja stolarki okiennej w budynku- dla wszystkich elewacji w budynku, zgodnie z zaleceniami OWKZ (Zał. Nr 1) należy wykonać nowe okna z nawiązaniem formy i detalu do okien zdemontowanych, z wiernym odzwierciedleniem pierwotnych wielkości, podziałów, detalu i sposobu otwierania skrzydeł. Do nowej stolarki okiennej należy przenieść wszystkie możliwe oryginalne słupki w formie kolumnienek. Należy pozostawić dwa pierwotne zachowane okna, poddając je koniecznemu zakresowi renowacji. Od strony podwórzowej możliwe jest zastosowanie okien pcw pod warunkiem wiernego odzwierciedlenia oryginału,
- 7.1.21. Wykonanie i instalacja stolarki drzwiowej zewnętrznej w budynku- zgodnie z zaleceniami OWKZ (Zał. Nr 1) należy wszystkie drzwi zewnętrzne do budynku zachować poddając je koniecznym zabiegom renowacyjnym,
- 7.1.22. Instalacja drzwi wewnętrznych w budynku- zgodnie z zaleceniami OWKZ (Zał. Nr 1) wszystkie drzwi wewnętrzne wejściowe do mieszkań oraz wewnątrz klatek schodowych należy wykonać jako drewniane, w konstrukcji ramowo-płycinowej, nawiązujące stylistycznie do historycznego charakteru budynku. Co do drzwi wewnątrz lokali mieszkalnych- nie ustanawia się odrębnych wymagań,
- 7.1.23. Instalacja technologii dźwigów,
- 7.1.24. Roboty tynkarskie wewnętrzne i wymalowania,
- 7.1.25. Okładziny ceramiczne posadzek w częściach komunikacji wspólnej w budynku,

- 7.1.26. Podłogi wierzchnie w pomieszczeniach lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 7.1.27. Renowacja elementów konstrukcji klatek schodowych- belki, wymiana stopnic, zabezpieczenia pożarowe,
 - 7.1.28. Wykonanie rekonstrukcji balustrad klatek schodowych,
 - 7.1.29. Wykonanie renowacji elementów detalu wokółlokiennego na ścianie szczytowej od ul. Łukasiewicza,
 - 7.1.30. Wykonanie systemu dociepleniowego na ścianach podwórzowych wraz z odtworzeniem gzymsu parterowego z cegieł skośnych, dla docieplenia budynku i ukrycia spinek wzmacniających konstrukcje budynku, jako koniecznego elementu zabezpieczenia konstrukcji budynku,
 - 7.1.31. Zgodnie z zaleceniami OWKZ (Załącznik 1) wszelkie zabiegi renowacyjne elementów sztukatorskich zewnętrznych oraz detalu architektonicznego należy wykonać na elewacjach, bez demontażu, ze stosownym zabezpieczeniem i powiązaniem ich z podłożem ściany.
 - 7.1.32. Zgodnie z zaleceniami OWKZ (Załącznik 2) nie dopuszcza się zbiać istniejącego tynku parterowego na elewacjach ulicznych i wykonanie jego odtworzenia. Nie dopuszcza się usuwania zachowanych oryginalnych wypraw tynkarskich z dekoracją w formie boniowania pasowego. Pierwotne tynki w parterze budynku na elewacjach od strony ulicy należy zachować i poddać renowacji.
 - 7.1.33. Renowacja i zabezpieczenie chemiczne okładzin z cegły licówki na elewacjach ulicznych i bocznych.
- 7.2. Zagospodarowanie terenu działki
- 7.2.1. Wykonanie przebudowy wjazdu na działkę od chodnika ul. Łukasiewicza,
 - 7.2.2. Wywóz całości gruzu i wyposażenia z terenu działki,
 - 7.2.3. Wykonanie dwóch miejsc postojowych dla inwalidów w rejonie wjazdu z ulicy,
 - 7.2.4. Wykonanie chodników dla pieszych do wejść do budynku od strony zaplecza,
 - 7.2.5. Wykonanie placu zabaw dla dzieci i terenu rekreacji,
 - 7.2.6. Zasiwy trawą i obsadzenie roślinami terenu biologicznie czynnego.
- 7.3. Instalacje elektryczne
- 7.3.1. Usunięcie z budynku wszelkiego pozostałego osprzętu i okablowania elektrycznego,
 - 7.3.2. Wykonanie tablic rozdzielczych kondygnacyjnych i tablicy głównej budynku,
 - 7.3.3. Wykonanie wewnętrznych linii zasilających,
 - 7.3.4. Wykonanie osprzętu elektrycznego dla technologii węzła cieplnego w budynku,
 - 7.3.5. Wykonanie osprzętu elektrycznego dla technologii dźwigowych,
 - 7.3.6. Wykonanie całości opraw oświetleniowych w budynku oraz gniazd zasilających,
 - 7.3.7. Wykonanie instalacji wewnętrznej telewizyjnej,
 - 7.3.8. Wykonanie instalacji światłowodowej od złącza wejściowego w budynku do poszczególnych mieszkań i lokali,
 - 7.3.9. Wykonanie instalacji domofonowej,
 - 7.3.10. Wykonanie koniecznych zabezpieczeń przeciwpożarowych przejść przez wymagane przegrody budowlane,
 - 7.3.11. Wykonanie układu oświetlenia zewnętrznego przy budynku od strony dziedzińca.
- 7.4. Instalacje sanitarne
- 7.4.1. Wykonanie przyłącza wody zimnej do budynku,
 - 7.4.2. Wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej,
 - 7.4.3. Wykonanie przyłączy kanalizacji deszczowej,
 - 7.4.4. Wykonanie osprzętu technologicznego dwufunkcyjnego węzła co w budynku,
 - 7.4.5. Wykonanie instalacji wody zimnej do mieszkań i lokali oraz wewnątrz nich, wraz z odczytem zużycia medium,
 - 7.4.6. Wykonanie instalacji wody ciepłej do mieszkań i lokali oraz wewnątrz nich, wraz z odczytem zużycia medium,
 - 7.4.7. Wykonanie instalacji co do mieszkań i lokali oraz wewnątrz nich, wraz z odczytem zużycia medium,
 - 7.4.8. Wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej do mieszkań i lokali oraz wewnątrz nich,

7.4.9. Wykonanie instalacji spustu wody opadowej z dachu,

7.4.10. Wykonanie koniecznych zabezpieczeń przeciwpożarowych przejść przez wymagane przegrody budowlane.

Uwaga: Opisany powyżej wstępny zakres robót na etapie koncepcji- może ulec zmianie w wyniku ustaleń i rozwiązań zawartych w dokumentacji projektowej.

Załącznik Nr 1



Opolski
Wojewódzki
Konservator
Zabytków

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu
ul. Plastowska 14, 45-082 Opole
tel. 77 45 24 433, e-mail: biuro@wuozopole.pl
www.wuozopole.pl

ZN.5142.532.2019.KO

Opole, 7.11.2019 r.

Postanowienie

Na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496, ze zm.), art. 6 ust. 1, pkt 1, b), art. 7 pkt 1, art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r., poz. 2067 ze zm.), a także art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.),

po rozpatrzeniu wystąpienia Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, ul. Piastowska 17, 47-200 Kędzierzyn-Koźle, sygn. GNP-PZ.6730.2.2019.MP, z dnia 15.10.2019 r., wpływ w dniu 17.10.2019 r.

w sprawie uzgodnienia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przebudowy budynku zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu na budynek mieszkalny wielorodzinny, w postępowaniu prowadzonym na wniosek Spółki Komandytowej AZI 2 Sp. z o.o., ul. Thiela 7, 63-507 Kobyła Góra, reprezentowanej przez Pana Adama Szczegielniaka, Arch-Studio Pracownia Projektowa Sp. z o.o., ul. K. Pużaka 46 c/5, 45-273 Opole.

Opolski Wojewódzki Konservator Zabytków Postanawia

odmówić uzgodnienia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie budynku zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu na budynek mieszkalny wielorodzinny, według warunków zawartych w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Uzasadnienie:

W dniu 17.10.2019 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, sygn. GNP-PZ.6730.2.2019.MP, w sprawie uzgodnienia lokalizacji inwestycji, polegającej na przebudowie budynku zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu na budynek mieszkalny wielorodzinny, zgodnie z art. 7 ust. 14 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496, ze zmianami).

Postępowanie Gminy prowadzone jest na wniosek Spółki Komandytowej AZI 2 Sp. z o.o., ul. Thiela 7, 63-507 Kobyła Góra, reprezentowanej przez Pana Adama Szczegielniaka, Arch-Studio Pracownia Projektowa Sp. z o.o., ul. K. Pużaka 46 c/5, 45-273 Opole.

Budynek zlokalizowany przy ul. Żeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu wpisany jest do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 280/2017 decyzja z dnia 27.10.2017 r., w związku z powyższym, na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji

towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496, ze zmianami) Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków jest zobligowany do uzgodnienia inwestycji.

Kamienica zlokalizowana przy ul. Żeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu to obiekt pochodzący z końca XIX w., wybudowany w stylu eklektycznym. Przedmiotowy budynek to obiekt wolnostojący, wybudowany na planie litery L, czterokondygnacyjny, podpiwniczony, murowany z cegły, elewacje licowane czerwoną cegłą, parter z pasowym boniowaniem w tynku. Otwory okienne w I kondygnacji elewacji frontowych zamknięte półkoliście, pod oknami prostokątne płyciny z motywem romboidalnym w centrum. W kondygnacji II III i IV otwory okienne prostokątne ujęte płaskimi opaskami z przewiązkami. Nad oknami II kondygnacji trójkątne naczółki, pod oknami prostokątne płyciny. Artykulacja pozioma wyznaczona gzymsami. W narożu budynku na skrzyżowaniu ulic Żeromskiego i Łukasiewicza na poziomie II i III kondygnacji trójboczny wykusz wsparty na kroksztynach, zwieńczony balkonem z murem i tralkową balustradą. Elewacje frontowe zwieńczone attyką. Kamienica do dnia dzisiejszego zachowała oryginalny wystrój elewacji frontowych, drewnianą ramowo-płycinową zewnętrzną stolarkę drzwiową, relikty drewnianej stolarki okiennej, stropy odcinkowe w piwnicach i na klatkach schodowych, na klatkach schodowych oryginalne schody z metalowymi, ażurowymi podstopnicami oraz drewnianymi stopnicami. Wewnątrz zachowana pierwotna dyspozycja wnętrza. Przedmiotowa kamienica jako przykład zabudowy czynszowej z końca XIX w. jest cennym architektonicznie elementem zabudowy miasta.

W załączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej, w punkcie 7 określającym techniczny zakres robót budowlanych uwzględniono m.in.:

Pkt 7.1.18. Wykonania ścianek wewnętrznych działowych wg dokumentacji – murowanych lub w systemie suchej zabudowy.

Pkt 7.1.20. Wykonanie i instalacja stolarki okiennej w budynku – dla elewacji ulicznych- okien drewnianych z nawiązaniem formy i detalu do okien zdemontowanych – dla elewacji zapleczych- okien plastikowych. Wszystkie okna do wykonania jako współczesne, jednoramowe, szklone zestawami, o koniecznej izolacyjności termicznej,

Pkt 7.1.21. Wykonanie i instalacja stolarki drzwiowej zewnętrznej w budynku – dla elewacji ulicznych- drzwi drewniane do odtworzenia wg drzwi zdemontowanych, dla elewacji zapleczych- drzwi płycinowe płaskie,

Pkt 7.1.22. Instalacja drzwi wewnętrznych w budynku- katalogowych, płycinowych,

Pkt 7.1. 31. Ponowna instalacja wszystkich zdemontowanych i zabezpieczonych elementów detalu architektonicznego na elewacjach ulicznych,

Pkt 7.1.31. Zbicie istniejącego tynku parterowego na elewacjach ulicznych i wykonanie tynku odtworzeniowego.

Wprowadzenie w życie powyższych rozwiązań, w ocenie OWKZ przyczyni się do zatracenia autentyczności substancji zabytkowej przedmiotowego obiektu prowadząc do uszczerbku wartości zabytkowych, które przesądziły o jego wpisie do rejestru zabytków.

W myśl art. 4 pkt 1 i 2 ww. ustawy ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu zapewnienie warunków prawnych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich

zagospodarowanie i utrzymanie oraz zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków.

Odnosnie pkt 7.1.18., w opinii tut. organu nowe ścianki działowe należy wykonać jako murowane z zastosowaniem materiałów i rozwiązań konstrukcyjnych analogicznych do oryginalnej substancji zabytku. System suchej zabudowy z zastosowaniem płyt gipsowo-kartonowych opiera się na współczesnej technologii nie odzwierciedlając pierwotnych rozwiązań konstrukcyjnych przedmiotowego budynku. Przy wszelkich remontach i naprawach powinno się stosować materiały tożsame z charakterem obiektu oraz kompatybilne z techniką wykonania oryginału. Z uwagi na powyższe, do budowy nowych ścianek działowych w przedmiotowym budynku, nie dopuszcza się zastosowania systemu suchej zabudowy.

W punkcie 7.1.20. przewidziano wykonanie nowej stolarki okiennej z nawiązaniem formy i detalu do okien zdemontowanych. W opinii OWKZ nową stolarkę okienną w budynku, na wszystkich elewacjach należy wykonać z wiernym odzwierciedleniem pierwotnych wielkości, podziałów, detalu oraz sposobu otwierania skrzydeł okiennych. Z uwagi na bogate opracowanie snycerskie oryginalnej stolarki, przy rekonstrukcji stolarki okiennej należy przenieść oryginalne słupki w formie kolumnienek z pierwotnych skrzydeł okiennych do nowej stolarki. W celu ochrony wartości autentyczności stolarki okiennej, należy pozostawić dwa pierwotne okna w formie świadka poddając je renowacji. Dopuszcza się wykonanie stolarki od strony podwórka z PCV pod warunkiem wiernego odzwierciedlenia oryginału.

Pkt 7.1.21. załączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, dopuszcza wymianę zachowanej oryginalnej zewnętrznej stolarki drzwiowej na nową. W ocenie OWKZ stan techniczny przedmiotowej stolarki, nie kwalifikuje jej do wymiany. Przez wygląd na duże walory artystyczne i stylistyczne zewnętrznej stolarki drzwiowej obiektu, koniecznym jest jej zachowanie z przeprowadzeniem niezbędnych prac konserwatorskich. Pierwotna zewnętrzna stolarka drzwiowa jest integralną częścią tkanki zabytkowej obiektu stanowiącą o jego wartości artystycznej i stylistycznej, w związku z powyższym koniecznym jest jej zachowanie.

Pkt 7.1.22. wskazuje na instalacje drzwi wewnętrznych w budynku w konstrukcji płycinowej, katalogowych. W opinii tut. Urzędu, drzwi wejściowe do mieszkań oraz drzwi wewnątrz klatek schodowych powinny być wykonane jako drewniane, w konstrukcji ramowo-płycinowej o formach nawiązujących stylistycznie do historycznego wnętrza budynku.

Odnosnie punktu 7.1.31. nie dopuszcza się demontażu elementów sztukatorskich, renowację detalu architektonicznego należy przeprowadzić in situ. Prace w zakresie renowacji elewacji należy przeprowadzić zgodnie ze sztuką konserwacji. Niestabilne, odspojone od płaszczyzny elewacji elementy detalu architektonicznego należy ustabilizować i związać z podłożem.

Pkt 7.1.31. dopuszcza zabicie istniejącego tynku parterowego na elewacjach ulicznych i wykonanie tynku odtworzeniowego. Z uwagi na to, iż w parterze budynku zachowały się oryginalne wyprawy tynkarskie z dekoracją w formie pasowego boniowania, nie dopuszcza się ich skuwania. Pierwotne tynki w parterze budynku świadczą o autentyczności

substancji zabytkowej obiektu w związku z powyższym należy je zachować i poddać konserwacji.

Z punktu widzenia konserwatorskiego przedstawiony w koncepcji sposób przeprowadzenia inwestycji wpłynie negatywnie na wartości jakie posiada chroniony zabytek. Prace prowadzone według załączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej naruszyłyby zasadę maksymalnego poszanowania oryginalnej substancji zabytkowej oraz jej wartości autentyczności. Wskazany do przeprowadzenia zakres prac oraz zaproponowane technologie doprowadziłyby do uszczerbku wartości zabytkowych obiektu. W związku z powyższym, w celu zapewnienia ochrony autentyczności substancji zabytkowej przedmiotowego obiektu, koniecznym jest skorygowanie wskazanych wyżej punktów koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Biorąc powyższe pod uwagę, postanawia się jak w sentencji.

Na niniejsze postanowienie przysługuje inwestorowi zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, za moim pośrednictwem, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia (art. 106 § 5, art. 141, a także art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 w zw. z art. 144 k.p.a.).



OPOLSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
Elżbieta...

Otrzymuje (za zwróconym potwierdzeniem odbioru):

1. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle, ul. Piastowska 17, 47-200 Kędzierzyn-Koźle.
2. Spółka Komandytowa AZI 2 Sp. z o.o., ul. Thiebla 7, 63-507 Kobyla Góra, na ręce pełnomocnika Pana Adama Szczegielniaka, Arch-Studio Pracownia Projektowa Sp. z o.o., ul. K. Pułazka 46 c/5, 45-273 Opole.

aa

Skauzua informacyjna dotyczaca zasad przetwarzania danych osobowych dostepna jest na stronie <http://uczopole.pl> oraz w siedzibie Urzedu.



Opolski
Wojewódzki
Konservator
Zabytków

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu
ul. Piastowska 14, 45-082 Opole
tel. 77 45 24 433, e-mail: biuro@wuczopole.pl
www.wuczopole.pl



ZN.5142.286.2020.KO

Opole, 29.06.2020 r.

Postanowienie

Na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r., poz. 219), art. 6 ust. 1, pkt 1, b), art. 7 pkt 1, art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r., poz. 282), a także art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 256),

po rozpatrzeniu wystąpienia Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, ul. Piastowska 17, 47-200 Kędzierzyn-Koźle, sygn. GNP-PZ.6730.1.2020.MP, z dnia 03.06.2020 r., wpływ w dniu 10.06.2020 r.

w sprawie uzgodnienia projektu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przebudowy budynku zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu na budynek mieszkalny wielorodzinny, w postępowaniu prowadzonym na wniosek AZI 2 Sp. z o.o. Spółka komandytowa, ul. Thieła 7, 63-507 Kobyła Góra, reprezentowanej przez Pana Adama Szezegielniaka, Arch-Studio Pracownia Projektowa Sp. z o.o., ul. K. Pużaka 46 c/5, 45-273 Opole.

Opolski Wojewódzki Konservator Zabytków postanawia

uzgodnić projekt lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie budynku zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu na budynek mieszkalny wielorodzinny, według warunków zawartych w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej autorstwa mgr Adama Szezegielniaka, pod warunkiem zmiany treści pkt 7.1.32, z:

„...dopuszcza się zabicie istniejącego tynku parterowego na elewacjach ulicznych i wykonanie jego odtworzenia. Nie dopuszcza się usuwania zachowanych oryginalnych wypraw tynkarskich z dekoracją w formie boniowania pasowego.”

na:

„...nie dopuszcza się zbicia istniejącego tynku w poziomie parteru na elewacjach ulicznych. Nie dopuszcza się usuwania zachowanych oryginalnych wypraw tynkarskich z dekoracją w formie boniowania pasowego. Pierwotne tynki w parterze budynku na elewacjach od strony ulicy należy zachować i poddać konserwacji”

Uzasadnienie:

W dniu 10.06.2020 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, sygn. GNP-PZ.6730.1.2020.MP, w sprawie uzgodnienia projektu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na przebudowie budynku zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu na budynek mieszkalny wielorodzinny, zgodnie z art. 7

ust. 14 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r. poz. 219).

Postępowanie Gminy Kędzierzyn-Koźle prowadzone jest na wniosek AZI 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa, ul. Thiela 7, 63-507 Kobyla Góra, reprezentowanej przez Pana Adama Szczegielniaka, Arch-Studio Pracownia Projektowa Sp. z o.o., ul. K. Puzaka 46 c/5, 45-273 Opole.

Budynek zlokalizowany przy ul. Zeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu wpisany jest do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 280/2017 decyzja z dnia 27.10.2017 r. W myśl art. 7 ust. 14 pkt. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r. poz. 219) w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 282), wójt, burmistrz lub prezydent miasta występuje o uzgodnienie wniosku z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Kamienica zlokalizowana przy ul. Zeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu to obiekt pochodzący z końca XIX w., wybudowany w stylu eklektycznym. Przedmiotowy budynek to obiekt wolnostojący, wybudowany na planie litery L, czterokondygnacyjny, podpiwniczony, murowany z cegły, elewacje licowane czerwoną cegłą, parter z pasowym boniowaniem w tynku. Otwory okienne w I kondygnacji elewacji frontowych zamknięte półkoliście, pod oknami prostokątne płyciny z motywem romboidalnym w centrum. W kondygnacji II III i IV otwory okienne prostokątne ujęte płaskimi opaskami z przewiązkami. Nad oknami II kondygnacji trójkątne naczółki, pod oknami prostokątne płyciny. Artykulacja pozioma wyznaczona gzymsami. W narożu budynku na skrzyżowaniu ulic Zeromskiego i Łukasiewicza na poziomie II i III kondygnacji trójboeczny wykusz wsparty na krokosztynach, zwieńczony balkonem z murowaną tralkową balustradą. Elewacje frontowe zwieńczone attyką. Kamienica do dnia dzisiejszego zachowała oryginalny wystrój elewacji frontowych, drewnianą ramowo-płycinową zewnętrzną stolarkę drzwiową, relikty drewnianej stolarki okiennej, stropy odcinkowe w piwnicach i na klatkach schodowych, na klatkach schodowych oryginalne schody z metalowymi, azurowymi podstopnicami oraz drewnianymi stopnicami. Wewnątrz zachowana pierwotna dyspozycja wnętrza. Przedmiotowa kamienica jako przykład zabudowy czynszowej z końca XIX w. jest cennym architektonicznie elementem zabudowy miasta.

Analiza załączonego do wniosku projektu urbanistyczno-architektonicznego lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie budynku zlokalizowanego przy ul. Zeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu wykazała, iż pkt 7.1.32. przedłożonego projektu jest odmienny od wytycznych konserwatorskich zawartych w postanowieniu OWKZ nr ZN.5142.532.2019 KO z dnia 07.11.2019 r. W punkcie 7.1.32. koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dopuszcza się zburzenie istniejącego tynku parterowego na elewacjach ulicznych i wykonanie jego odtworzenia. W ocenie OWKZ celem ochrony autentyczności substancji zabytkowej obiektu zachowane oryginalne tynki w poziomie parteru na elewacjach od strony ulicy należy zachować i poddać konserwacji, nie dopuszcza się ich wymiany na nowe.

Na podstawie analizy materiałów będących załącznikiem do wniosku ustalono, że pozostałe zapisy projektu urbanistyczno-architektonicznego lokalizacji inwestycji

mieszkaniowej polegającej na przebudowie budynku zlokalizowanego przy ul. Zeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu są zgodne z zasadami ochrony zabytków i nie spowodują uszczerbku wartości zabytkowej obiektu.

Biorąc powyższe pod uwagę OWKZ postanowił uzgodnić projekt lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie budynku zlokalizowanego przy ul. Zeromskiego 1 w Kędzierzynie-Koźlu na budynek mieszkalny wielorodzinny, według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej autorstwa mgr Adama Szczegielniaka, pod warunkiem zmiany treści pkt 7.1.32.

Uwzględniając powyższe postanawia się jak w sentencji.

Na niniejsze postanowienie przysługuje inwestorowi zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, za moim pośrednictwem, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia (art. 106 § 5, art. 141, a także art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 w zw. z art. 144 k.p.a.).



OPOLSKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
Elżbieta...

Otrzymuje (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru):

1. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle, ul. Piastowska 17, 47-200 Kędzierzyn-Koźle
2. AZI 2 Sp z o.o. Spółka Komandytowa, ul. Thiela 7, 63-507 Kobyla Góra, na rece pełnomocnika Pana Adama Szczegielniaka, Arch-Studio Pracownia Projektowa Sp z o.o. ul. K. Pużaka 46 c 5, 45-273 Opole

aa

Klauzula informacyjna dotycząca zasad przetwarzania danych osobowych dostępna jest na stronie <http://wwozopole.pl> oraz w siedzibie Urzędu.

Opracowanie:

ADAM SZCZEGIELNIAK

ARCHITEKT

Uprawnienia do projektowania architektonicznego
bez ograniczeń nr 222/87/Op, członek Opolskiej
Okręgowej Izby Architektów, nr ewid. OP-0004
ul. K. Pużaka 46 c 5, 45-273 Opole