Analizy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Browarnej w Bielsku Białej.

DATA: CZERWIEC 2026

NAZWA ZAMIERZENIA:

Analizy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Browarnej w Bielsku Białej.

INWESTOR:

Miasto Bielsko-Biała - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
tel.: 33 49 90 600 | ul. Lipnicka 26, 43-300 Bielsko-Biała

ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:

działki nr. ewid nr ew. 592/45,1366,592/35, województwo: śląskie,
Powiat: m. Bielsko-Biała,
Jednostka ewid.: 246101_1 - Bielsko-Biała, Obręb: 0004 - Górne Przedmieście

PROJ./SPR.	IMIĘ NAZWISKO	NR DEC.	PODPIS:

ARCHITEKTURA:

ARCHITEKTURA:	mgr inż. arch. MARTA OCZKOWSKA	41/10/SLOKK/II	

marta oczkowska PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
Brzuśnik 333, 34-382 Wieprz, tel. 508141930, email:oczkowskam@gmail.com

SPIS TREŚCI

1. Dane INWESTORA 3
2. Rodzaj i zakres robót 3
3. Lokalizacja 3
4. Opis stanu istniejącego 3
5. Analiza materiałów przekazanych przez inwestora budyenk typ A, B i C 4
6. Spis rysunków i załączników 10

Analizy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Browarnej w Bielsku Białej.

1. Dane INWESTORA

Miasto Bielsko-Biała - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
tel.: 33 49 90 600 | ul. Lipnicka 26, 43-300 Bielsko-Biała

2. Rodzaj i zakres robót

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie wstępnej analizy możliwości zagospodarowania działki pod budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze oraz garażem podziemnym przy ul. Browarnej w Bielsku-Białej.

Opracowanie ma na celu określenie optymalnych parametrów zabudowy oraz wstępne zdefiniowanie możliwości wykorzystania terenu, z uwzględnieniem projektowanego budynku typowego i konieczności doprojektowania garażu podziemnego. Analiza obejmuje ocenę działki pod kątem możliwości lokalizacji zabudowy, obsługi komunikacyjnej, rozmieszczenia funkcji oraz podstawowych wskaźników urbanistycznych.

Przedmiotem opracowania jest wykonanie koncepcji graficznej zagospodarowania terenu na mapie zasadniczej, obejmującej schematyczne rozmieszczenie budynku, układu komunikacji oraz niezbędnych elementów zagospodarowania działki. Dokumentacja ma charakter wstępny i służy określeniu potencjału inwestycyjnego terenu oraz możliwych kierunków dalszych prac projektowych.

W ramach opracowania przewiduje się określenie orientacyjnych parametrów inwestycji, w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej powierzchni użytkowej oraz powierzchni biologicznie czynnej.

3. Lokalizacja

działki nr. ewid nr ew. 592/45,1366,592/35, województwo: śląskie, Powiat: Powiat: m. Bielsko-Biała,
Jednostka ewid.: 246101_1 - Bielsko-Biała, Obręb: 0004 - Górne Przedmieście

4. Opis stanu istniejącego

Teren objęty analizą obejmuje działki nr 592/45, 1366 oraz 592/35, o łącznej powierzchni 2081 m². Przedmiotowe działki są aktualnie niezabudowane.

Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się poprzez istniejący zjazd od strony ul. Browarnej.

Przez teren inwestycji przebiegają sieci uzbrojenia terenu. W środkowej części działki zlokalizowana jest sieć teletechniczna, której przebieg koliduje z planowanym zagospodarowaniem terenu i może wymagać przebudowy na dalszym etapie prac projektowych. Na obecnym etapie nie można również wykluczyć przebiegu innych, niezidentyfikowanych sieci uzbrojenia terenu.

Na potrzeby niniejszego opracowania nie prowadzono badań geologicznych. W kolejnych etapach przygotowania inwestycji należy wykonać ocenę warunków gruntowo-wodnych, w tym określić nośność gruntu, poziom wód gruntowych oraz ewentualny wpływ tych warunków na możliwość realizacji garażu podziemnego.

5. Analiza materiałów przekazanych przez inwestora budyenk typ A, B i C

Analiza wariantów budynku

W ramach opracowania przeanalizowano możliwość wykorzystania budynku typowego zaprojektowanego w trzech wariantach, umożliwiających jego sytuowanie w odmiennych uwarunkowaniach urbanistycznych. Poszczególne warianty różnią się wysokością, liczbą kondygnacji, formą dachu oraz zakładaną intensywnością zabudowy.

Wariant A obejmuje budynek dwukondygnacyjny z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia 35°. Jest to wariant przeznaczony przede wszystkim do zabudowy podmiejskiej oraz małych miejscowości. Wysokość budynku w tym wariancie wynosi 13,66 m do kalenicy oraz 7,47 m do gzymsu, a jego kubatura wynosi 6077,8 m³.

Wariant B obejmuje budynek czterokondygnacyjny z poddaszem użytkowym oraz dachem kopertowym o kącie nachylenia 25°. Wariant ten pozwala na nawiązanie przestrzenne do zabudowy mieszkaniowej o charakterze osiedlowym oraz może stanowić element kształtujący pierzeję ulicy. Wysokość budynku wynosi 15,62 m do kalenicy oraz 11,28 m do spodu gzymsu, a jego kubatura wynosi 7248,1 m³.

Wariant C obejmuje budynek czterokondygnacyjny z usługami w parterze oraz stropodachem użytkowym. Jest to wariant przeznaczony dla terenów zurbanizowanych o większej intensywności zabudowy. Wysokość budynku wynosi 15,33 m do wierzchu attyki oraz 17,14 m do dachu nad klatką schodową umożliwiającą wyjście na taras użytkowy. Kubatura budynku w tym wariancie wynosi 9188,2 m³.

Rzut budynku we wszystkich analizowanych wariantach ma kształt prostokąta o wymiarach 16,5 × 33,2 m. Powierzchnia zabudowy wynosi 547,5 m².

Na potrzeby niniejszej analizy szczegółowo rozpatrzono warianty B oraz C. Wariant A, ze względu na mniejszą skalę i niższą intensywność zabudowy, uznano za mniej korzystny z punktu widzenia potencjału inwestycyjnego analizowanego terenu. Należy jednak podkreślić, że wariant A mieści się w parametrach określonych w Warunkach Zabudowy i może stanowić rozwiązanie możliwe do realizacji pod względem formalnym.

Z punktu widzenia zakładanego programu funkcjonalnego oraz lokalizacji przy ul. Browarnej w Bielsku-Białej, bardziej zasadne jest dalsze analizowanie wariantów o większej intensywności zabudowy, tj. wariantu B oraz wariantu C. W szczególności wariant C, zakładający lokalizację usług w parterze, może lepiej odpowiadać miejskiemu charakterowi inwestycji oraz umożliwiać aktywizację przestrzeni od strony ulicy.

Porównanie budynku B i C

Parametry ogólne

Parametr	Wariant B	Wariant C
Kubatura	7248,09 m³	9188,25 m³
Wysokość budynku	15,62 m	17,14 m
Powierzchnia zabudowy	547,47 m²	547,47 m²
Powierzchnia całkowita	2275,26 m²	2822,73 m²
Powierzchnia użytkowa	1620,40 m²	1827,24 m²
PUM — mieszkania	1129,03 m²	1215,73 m²
Liczba lokali mieszkalnych	22	24
Liczba kondygnacji	4	4

Funkcja parteru

Wariant	Funkcja parteru
Wariant B	lokale mieszkalne, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, brak lokali usługowych
Wariant C	lokale usługowe — 6 lokali, część mieszkań, pomieszczenia techniczne

Funkcja usługowa

Element	Wariant B	Wariant C
Usługi	brak	6 lokali usługowych
Lokalizacja usług	—	parter
Charakter budynku	mieszkaniowy	mieszkalno-usługowy

Poddasze / najwyższa kondygnacja

Wariant	Opis
Wariant B	poddasze użytkowe o powierzchni 280,26 m², obejmujące m.in. świetlicę, pomieszczenia dla dzieci, administrację, komórki lokatorskie oraz pomieszczenia gospodarcze
Wariant C	brak poddasza użytkowego; najwyższa kondygnacja obejmuje taras użytkowy oraz komunikację

Struktura mieszkań

Typ mieszkań	Wariant B	Wariant C
1-pokojowe	4	6
2-pokojowe	12	12
3-pokojowe	6	6
Razem	22	24

Powierzchnie kondygnacji

Poziom	Wariant B	Wariant C
Parter	448,10 m²	456,43 m²
Piętro 1	446,02 m²	446,21 m²
Piętro 2	446,02 m²	446,02 m²
Piętro 3	446,02 m²	446,02 m²
Poddasze / taras	280,26 m²	32,56 m²

Analiza warunków zabudowy. Kolorem czerwonym zaznaczono niezgodności.

BILANS TERENU WARIANT B

temat: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Pow. działki inwestycyjnej
nr ew. 592/45,1366,592/35: - 2081,00 m²

Pow. zabudowy - 547,47 m²
Pow. terenów utwardzonych - 200,50 m²
Pow. utwardzona nad garażem - 456,32 m²
Pow. terenów zielonych - 876,71 m²

Procent terenu zabudowanego - 26,31%
Procent terenu utwardzonego - 31,56%
Procent terenów biologicznie czynnych - 42,13%
Intensywność zabudowy - 1,57
Nadziemna intensywność zabudowy - 1,09
Szerokość elewacji - 33,18
Kąt dachu - 25
Wysokość zabudowy - 15,62
Ilość miejsc min. 33

BILANS TERENU WARIANT C

temat: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego
z częścią usługową w parterze

Pow. działki inwestycyjnej
nr ew. 592/45,1366,592/35: - 2081,00 m²

Pow. zabudowy - 547,47 m²
Pow. terenów utwardzonych - 200,50 m²
Pow. utwardzona nad garażem - 456,32 m²
Pow. terenów zielonych - 876,71 m²

Procent terenu zabudowanego - 26,31%
Procent terenu utwardzonego - 31,56%
Procent terenów biologicznie czynnych - 42,13%
Intensywność zabudowy - 1,84
Nadziemna intensywność zabudowy - 1,36
Szerokość elewacji - 33,18
Kąt dachu - dach płaski
Wysokość zabudowy - 17,14
Ilość miejsc min. 36 dla mieszkań
+ dodatkowo dla lokali usługowych

Wnioski i rekomendacje

Niniejsze opracowanie ma charakter poglądowy i stanowi wstępną analizę możliwości realizacji inwestycji na działkach nr 592/45, 1366 oraz 592/35 przy ul. Browarnej w Bielsku-Białej. Analiza została wykonana w nawiązaniu do przekazanych przez Zamawiającego materiałów projektowych, obejmujących Projekt Typowy w wariantach A, B oraz C.

W ramach opracowania przeanalizowano możliwość wykorzystania wskazanych wariantów budynku oraz przygotowano wstępną koncepcję zagospodarowania terenu. Dodatkowo opracowano koncepcję garażu podziemnego dla budynku w wariancie B.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że budynek w wariancie A, pomimo że mieści się w podstawowych parametrach określonych w Warunkach Zabudowy, z uwagi na swoją skalę i mniejszą intensywność zabudowy wydaje się zbyt mały w stosunku do zakładanych celów inwestycyjnych.

Budynek w wariancie B stanowi rozwiązanie bliższe założeniom wynikającym z przekazanych Warunków Zabudowy, jednak również wymaga ich zmiany lub doprecyzowania, w szczególności w zakresie wysokości budynku oraz intensywności zabudowy. Przekroczenia w wariancie B mają charakter nieznaczny, dlatego wariant ten można uznać za rozwiązanie bardziej bezpieczne formalnie spośród

analizowanych projektów. Należy jednak zwrócić uwagę, że projekt posiada poddasze użytkowe, na którym zlokalizowano m.in. komórki lokatorskie oraz świetlicę. Dodatkowo w budynkach A i B występują różne poziomy parteru, co może komplikować zarówno dalsze prace projektowe, jak i późniejszą realizację inwestycji. Budynek w wariancie C wydaje się najkorzystniejszym rozwiązaniem pod względem funkcjonalnym. Całość parteru została zaprojektowana na jednym poziomie, a wprowadzenie funkcji usługowej w parterze może korzystnie wpłynąć na sposób wykorzystania budynku oraz aktywizację przestrzeni od strony ulicy. Należy jednak podkreślić, że wariant C w większym stopniu odbiega od parametrów określonych w Warunkach Zabudowy. Dotyczy to przede wszystkim wysokości budynku, intensywności zabudowy oraz zastosowania dachu płaskiego. Realizacja tego wariantu wymagałaby zmiany Warunków Zabudowy lub uzyskania nowych Warunków Zabudowy uwzględniających większą intensywność zabudowy, większą wysokość budynku oraz inną geometrię dachu.

Analizując wszystkie trzy warianty, należy również zwrócić uwagę na przyjęte rozwiązania konstrukcyjne. W projektach zastosowano ściany konstrukcyjne o grubości 12 cm z silikatów. Takie rozwiązanie może powodować konieczność wprowadzenia dużej liczby skomplikowanych rdzeni żelbetowych, co znacząco komplikuje układ konstrukcyjny oraz późniejsze wykonawstwo. Rekomenduje się przeanalizowanie możliwości zastosowania ścian konstrukcyjnych o grubości 24 cm, co mogłoby uprościć konstrukcję budynku i poprawić ekonomikę realizacji. Dodatkowo we wszystkich analizowanych wariantach zauważalna jest dość mocno rozbudowana komunikacja wewnętrzna, w szczególności strefa wejściowa. W dalszych pracach projektowych warto rozważyć uproszczenie układu komunikacji, co może korzystnie wpłynąć na efektywność powierzchniową budynku oraz zwiększyć udział powierzchni użytkowej względem powierzchni całkowitej.

Z uwagi na wstępny charakter opracowania, przed podjęciem decyzji inwestycyjnych należy wykonać szczegółowe analizy formalne, techniczne i ekonomiczne. W szczególności należy zweryfikować zgodność projektowanych rozwiązań z Warunkami Zabudowy, przepisami techniczno-budowlanymi, wymaganiami przeciwpożarowymi, warunkami obsługi komunikacyjnej, zapotrzebowaniem na miejsca postojowe, przebiegiem istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz warunkami gruntowo-wodnymi.

Podsumowując, wariant B można uznać za rozwiązanie bardziej zbliżone do aktualnych Warunków Zabudowy, jednak wymagające niewielkich zmian w zakresie parametrów wysokości i intensywności zabudowy. Wariant C jest rozwiązaniem korzystniejszym funkcjonalnie, ale wymaga istotniejszych zmian formalnych, w szczególności ze względu na większą wysokość, większą intensywność zabudowy oraz dach płaski.

Rekomenduje się rozważenie uproszczenia założeń projektowych i przygotowanie projektu indywidualnego od podstaw, zamiast adaptacji jednego z gotowych wariantów. Takie rozwiązanie pozwoliłoby lepiej dopasować budynek do uwarunkowań działki, zapisów formalnych, programu funkcjonalnego oraz oczekiwań inwestycyjnych Zamawiającego.

Dodatkowo rekomenduje się rozważenie możliwości pozyskania działki nr 592/36. Powiększenie terenu inwestycji mogłoby pozwolić na wydłużenie i zwężenie bryły budynku, co mogłoby korzystnie wpłynąć na układ funkcjonalny, efektywność powierzchniową, obsługę komunikacyjną oraz lepsze dopasowanie zabudowy do kształtu i możliwości analizowanego terenu.
wprowadzenie funkcji usługowej w parterze może korzystnie wpłynąć na sposób wykorzystania budynku oraz aktywizację przestrzeni od strony ulicy. Należy jednak podkreślić, że wariant C jest niezgodny z przekazanymi Warunkami Zabudowy, w szczególności ze względu na dach płaski, większą wysokość budynku oraz wprowadzenie funkcji usługowej w parterze. Realizacja tego wariantu wymagałaby uzyskania nowych lub zmienionych Warunków Zabudowy albo szczegółowej analizy możliwości formalnego dopuszczenia takiego rozwiązania.

Analizując wszystkie trzy warianty, należy również zwrócić uwagę na przyjęte rozwiązania konstrukcyjne. W projektach zastosowano ściany konstrukcyjne o grubości 18 cm z silikatów. Takie rozwiązanie powoduje konieczność wprowadzenia dużej liczby skomplikowanych rdzeni żelbetowych, co znacząco komplikuje układ konstrukcyjny oraz późniejsze wykonawstwo. Rekomenduje się przeanalizowanie możliwości zastosowania ścian konstrukcyjnych o grubości 24 cm, co mogłoby uprościć konstrukcję budynku i poprawić ekonomikę realizacji.
Dodatkowo we wszystkich analizowanych wariantach zauważalna jest dość mocno rozbudowana komunikacja wewnętrzna, w szczególności strefa wejściowa. W dalszych pracach projektowych warto rozważyć uproszczenie układu komunikacji, co może korzystnie wpłynąć na efektywność powierzchniową budynku oraz zwiększyć udział powierzchni użytkowej względem powierzchni całkowitej.

Z uwagi na wstępny charakter opracowania, przed podjęciem decyzji inwestycyjnych należy wykonać szczegółowe analizy formalne, techniczne i ekonomiczne. W szczególności należy zweryfikować zgodność projektowanych rozwiązań z Warunkami Zabudowy, przepisami techniczno-budowlanymi, wymaganiami przeciwpożarowymi, warunkami obsługi komunikacyjnej, zapotrzebowaniem na miejsca postojowe, przebiegiem istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz warunkami gruntowo-wodnymi.

Podsumowując, rekomenduje się rozważenie uproszczenia założeń projektowych i przygotowanie projektu indywidualnego od podstaw, zamiast adaptacji jednego z gotowych wariantów. Takie rozwiązanie pozwoliłoby lepiej dopasować budynek do uwarunkowań działki, zapisów formalnych, programu funkcjonalnego oraz oczekiwań inwestycyjnych Zamawiającego.

Dodatkowo rekomenduje się rozważenie możliwości pozyskania działki nr 592/36. Powiększenie terenu inwestycji mogłoby pozwolić na wydłużenie i zwężenie bryły budynku, co mogłoby korzystnie wpłynąć na układ funkcjonalny, efektywność powierzchniową, obsługę komunikacyjną oraz lepsze dopasowanie zabudowy do kształtu i możliwości analizowanego terenu.

6. Spis rysunków i załączników

Rysunki:

SCHEMAT SYTUACYJNY	**1:500**	**Z01**
KONCEPCJA GARAŻU PODZIEMNNEGO	**1:100**	**G01**

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:
KOPIA DECYZJI PROJEKTANTA
ZAŚWIADCZENIE IZBY PROJEKTANTA

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

l.dz. 16/SL/OKK/2011 Katowice, dnia 10 stycznia 2011 r.

sygnatura akt: OKK/UP/B/40/10/II

DECYZJA 41/10/SLOKK/II

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.),art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.), § 7 ust. 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art.104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

stwierdza się, że

Pani

mgr inż. arch. Marta Maria Oczkowska

[redacted]

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się
UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Śląskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

mgr inż. arch. Wojciech Podleski

dr hab. inż. arch. Krzysztof Gasidło

dr inż. arch. Zygmunt Konopka

dr hab. inż. arch. Jan Pallado

mgr inż. arch. Maciej Piwowarczyk

mgr inż. arch. Stanisław Rostkowski

dr inż. arch. Michał Tomanek

dr inż. arch. Jerzy Witeczek

ŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW

Otrzymują:

1. [redacted]
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
   1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
   2) okręgowa rada Izby Architektów.
3. a.a.

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. MARTA MARIA OCZKOWSKA

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **41/10/SLOKK/II**, jest wpisana na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SL-1482.**

Członek czynny od: 25-03-2011 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 27-05-2026 r. Katowice.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-09-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Henryk Piątek, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SL-1482-3B61-4E3A-EB6B-DF9F

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgowa Izbą Architektów RP.