

# I. PROJEKT ZAGOSPODAROWNIA TERENU

Nazwa zamierzenia budowlanego:	<b>PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU USŁUGOWEGO NA BUDYNEK USŁUGOWO-MIESZKALNY-CENTRUM OPIEKUŃCZO-MIESZKALNE</b>
Kategoria obiektu budowlanego:	<b>XI</b>
Adres inwestycji:	<b>Radziechów 80, gmina Zagrodno dz. nr 443/1, obręb 0007 Radziechów jednostka ewidencyjna 022605_2 Zagrodno</b>
Inwestor:	<b>Urząd Gminy Zagrodno Zagrodno 52 59-516 Zagrodno</b>

PROJEKTANT	IMIĘ, NAZWISKO, NR UPRAWNIEN	DATA	PODPIS
<u>PROJEKTANT</u> <u>ARCHITEKTURA</u>	mgr inż. arch. <b>Aleksandra Kulbas-Leśniak</b> uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej <b>nr ewid.:12/08/DOIA</b>	09.07.2022r	
<u>SPRAWDZAJĄCY</u> <u>ARCHITEKTURA</u>	mgr inż. arch. <b>Agnieszka Knefel</b> uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej <b>nr ewid.:15/DSOKK/2021</b>	09.07.2022r	

## SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO

- I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- I.I PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
- III. OPINIE, UZGODNIENIA

## **SPIIS TREŚCI**

I. PROJEKT ZAGOSPODAROWNIA TERENU.....	1
OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW.....	3
1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	4
1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA .....	4
1.2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....	4
1.3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU .....	4
1.4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI .....	4
1.5. INFORMACJE I DANE .....	5
1.6. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.....	6
1.7. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH .....	6
1.8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU .....	6

## **CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

L01 LOKALIZACJA OBIEKTU

SKALA 1:500.....7

## OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Zgodnie z art.34 ust 3d pkt 3, ustawy Prawo Budowlane oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany **przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego po dawnej Szkole Podstawowej na budynek usługowo-mieszkalny- Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne** w miejscowości Radziechów 80, dz. nr 443/1, obręb 0007 Radziechów, gmina Zagrodno został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

PROJEKTANT	IMIĘ, NAZWISKO, NR UPRAWNIENÍ	PODPIS
<u>PROJEKTANT</u> <u>ARCHITEKTURA</u>	mgr inż. arch. <b>Aleksandra Kulbas-Leśniak</b> uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej <b>nr ewid.:12/08/DOIA</b>	
<u>SPRAWDZAJĄCY</u> <u>ARCHITEKTURA</u>	mgr inż. arch. <b>Agnieszka Knefel</b> uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej <b>nr ewid.:15/DSOKK/2021</b>	
OPRACOWANIE KONSTRUKCJA	mgr inż. <b>Marcin Zaborowski</b> uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej <b>nr ewid.: 208/DOŚ/09</b>	
SPRAWDZAJĄCY KONSTRUKCJA	mgr inż. <b>Bartosz Karamon</b> uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej <b>nr ewid.: 200/DOŚ/09</b>	
OPRACOWANIE INSTAL. SANITARNYCH	mgr inż. <b>Marta Cieślicka-Siwek</b> uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w zakresie sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych <b>nr ewid.: 334/DOŚ/11</b>	
SPRAWDZAJĄCY INSTAL. SANITARNYCH	mgr inż. <b>Krytyna Cieślicka</b> uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w zakresie sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych <b>nr ewid.: 92/98/Lw</b>	

# 1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## 1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem inwestycji jest **przebudowa i zmiana sposobu użytkowania** istniejącego budynku usługowego po dawnej Szkole Podstawowej na budynek usługowo-mieszkalny- Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne w miejscowości Radziechów 80, dz. nr 443/1, obręb 0007 Radziechów, gmina Zagrodno

Przed budynkiem i na podwórku znajduje się utwardzony teren

Budynek posiada dwa wejścia, od frontu poprzez schody zewnętrzne oraz od podwórka również schodami.

## 1.2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działka zabudowana istniejącym budynkiem usługowym, który pełnił do tej pory funkcję Szkoły Podstawowej. Budynek jest częściowo jeszcze użytkowany, funkcjonuje w nim biblioteka wiejska. Teren działki płaski przylegający od frontu do działki drogowej.

Brak w terenie obiektów przeznaczonych do rozbiórki

- Uzbrojenie w sieć energetyczną istniejące doprowadzone do budynku.
- Uzbrojenie w sieć kanalizacji deszczowej istniejące doprowadzone do budynku.
- Uzbrojenie wodociągową istniejące doprowadzone do budynku.
- Uzbrojenie w sieć telekomunikacyjną istniejące doprowadzone do budynku.

## 1.3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Zagospodarowanie terenu pozostaje bez zmian. Teren wokół budynku zostanie uporządkowany, na utwardzonym terenie zlokalizowane zostaną miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz od podwórka wykonany zostanie podjazd dla niepełnosprawnych

### a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Do budynku doprowadzone są przyłącza: energetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz telekomunikacyjne.

### b) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Ścieki sanitarne odprowadzane są do bezodpływowego zbiornika na nieczystości zlokalizowanego od frontu działki nr 443/1. Ścieki z kanalizacji deszczowej odprowadzane poprzez istniejące przyłącze kanalizacji deszczowej

### c) Układ komunikacyjny

Działka posiada istniejący wjazd, który pozostanie bez zmian. Zasadniczo układ komunikacyjny nie ulegnie zmianie.

Na utwardzonym terenie przed i za budynkiem zlokalizowane zostaną miejsca postojowe dla niepełnosprawnych, wykonany zostanie podjazd dla osób niepełnosprawnych. Teren zostanie częściowo wykonany z kostki brukowej

### d) Sposób dostępu do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej bezpośrednio z działki pozostaje bez zmian

### e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Do budynku doprowadzone jest przyłącze wodociągowe oraz energetyczne.

### f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Ukształtowanie terenu pozostaje bez zmian, na części terenu zorganizowany zostanie urządzony teren rekreacyjny z ławeczkami i zorganizowana zielenią

## 1.4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Lp.	Przeznaczenie	Nawierzchnia	Powierzchnia działki 443/1
1	Powierzchnia zabudowy – budynku podlegającego przebudowie – budynku istniejącego-poza opracowaniem	-	604,86 m <sup>2</sup> - 15,15% 328,50 m <sup>2</sup> - bez zmian 276,36 m <sup>2</sup> - bez zmian
2	Powierzchnia schodów zewnętrznych	-	39,26 m <sup>2</sup>
3	Powierzchnia utwardzona: – dróg, – parkingów, – chodników	nawierzchnia bitumiczna/ kostka betonowa/	1203,9 m <sup>2</sup> -30,15% 638,12 m <sup>2</sup> 324,0 m <sup>2</sup> 241,78 m <sup>2</sup>
4	Powierzchnia biologicznie czynna	Humus	2144,90 m <sup>2</sup> -53,71%
5	Powierzchnia działki		3993 m <sup>2</sup> -100%

## 1.5. INFORMACJE I DANE

a) **rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Obszar projektowanego zamierzenia objęty został miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Radziechów zatwierdzonym uchwałą **NR LIV.307.2022 RADY GMINY ZAGRODNO**

Teren objęty opracowaniem, został oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem **UM**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) stosowanie do pokryć dachowych obiektów dachówki ceramicznej lub betonowej, karpiówki lub zakładkowej- **WARUNEK SPEŁNIONY na dachu zlokalizowana jest dachówka ceramiczna karpiówka**
- 2) stosowanie kolorystyki dachów w odcieniach ceglastej czerwieni, matowa- **WARUNEK SPEŁNIONY**
- 3) stosowanie jednej kolorystyki elewacji- **WARUNEK SPEŁNIONY**
- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej
- 5) linie zabudowy 6m od linii rozgraniczającej drogi zlokalizowane poza granicami opracowania

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- powyżej 45°
- 2) minimalną powierzchnię działki – 0,12 ha
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20 m

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy oznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50m od cmentarza, w której obowiązują przepisy odrębne.

Dla terenu UM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, zabudowa mieszkaniowa- **WARUNEK SPEŁNIONY**
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
  - a) maksymalna wysokość zabudowy- 12m- **WARUNEK SPEŁNIONY**
  - b) maksymalna ilość kondygnacji- 3- **WARUNEK SPEŁNIONY**
  - c) dachy strome o kącie nachylenia- 40-45°- **WARUNEK SPEŁNIONY- dach o kącie nachylenia**
  - d) układ połaci dachowych- symetryczny- **WARUNEK SPEŁNIONY połacie symetryczne**
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy- od 0,05 do 0,3- **WARUNEK SPEŁNIONY wskaźnik wynosi powierzchnia całkowita 933,36/ powierzchnia działki 3993=0,23**
  - b) wskaźnik zabudowy- max 0,2- **WARUNEK SPEŁNIONY wskaźnik zabudowy wynosi powierzchnia zabudowy 604,86/ powierzchnia działki 3993=0,15**
  - c) powierzchnia biologicznie czynna- min. 50% **WARUNEK SPEŁNIONY powierzchnia biologicznie czynna wynosi 53,71%**

b) **Czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi dla którego obowiązuje;
  - a) należy utrzymać historyczną formę obiektu: bryłę i rodzaj pokrycia dachu, układu osi i wykrój otworów w elewacji, wystrój elewacji wraz z detalem architektonicznym oraz historycznego przebiegu dróg i ciągów pieszych
  - b) wymóg uwzględnienia historycznych podziałów parcelacyjnych, historycznego przebiegu dróg i ciągów pieszych
  - c) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej zabudowy
  - d) wymóg stosowania dla nowej zabudowy mieszkalnej tradycyjnych materiałów budowlanych tj.: cegła, tynk, drewno, kamień
  - e) zakaz stosowania podpór o przekroju koła, wieżyczek baszt
  - f) zakaz realizacji zabudowy z bali drewnianych nieotynkowanych
  - g) nakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych na planie prostokąta z dachem dwuspadowym, ewentualnie naczółkowym o kącie nachylenia od 40° do 45°
  - h) nakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży na zapleczach posesji
- 2) strefę obserwacji archeologicznej "OW", w obszarze której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) ochronę obiektów zabytkowych zaznaczonych na rysunku planu

a) należy utrzymać historyczną formę obiektu, bryłę, geometrię i rodzaj pokrycia dachu, układ osi i wykrój otworów w elewacji, wystrój elewacji wraz z detalem architektonicznym, kolorystyka dachów w odcieniach ceglastej czerwieni, matowa- **WARUNEK SPEŁNIONY** utrzymana została forma historyczna obiektu

b) przebudowa wewnątrz budynków powinna się odbywać bez naruszania oryginalnego układu konstrukcyjnego- **WARUNEK SPEŁNIONY** przebudowa nie narusza oryginalnego układu konstrukcyjnego

4) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami odkryte w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych

c) **O charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.**

W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury
- 2) Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) Gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi
- 4) Wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych

Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wykorzystujących energię wiatru.

#### 1.6. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

- **odległość od obiektów sąsiednich**

od strony zachodniej odległość do budynku sąsiedniego wynosi 50,0m, a od wschodniej odległość wynosi 40,0m

- **woda do celów przeciwpożarowych**

Woda do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewniona z istniejącego hydrantu zlokalizowanego na działce objętej opracowaniem nr 443/1 zlokalizowanego w odległości 12,5m od budynku objętego opracowaniem

- **droga przeciwpożarowa**

Drogę przeciwpożarową stanowi utwardzona droga gminna zlokalizowana na dz. nr 384 o szerokości od 3,5 do 4,7m

#### 1.7. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECY o FIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH

Dostępność dla osób niepełnosprawnych - zapewniona dla budynku poprzez windę dla niepełnosprawnych

#### 1.8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Obszar oddziaływania obiektu obejmuje następujące działki:

Działkę Inwestora nr 443/1

Nazwa aktu prawnego	uwagi
Ustawa Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2013 poz. 1409 z późniejszymi zmianami)	warunek spełniony / brak oddziaływania
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. 2015, poz. 1422)	
§ 12	warunek spełniony / brak oddziaływania
§ 13	warunek spełniony / brak oddziaływania
§ 19 i 20	warunek spełniony / brak oddziaływania
§ 23.1	warunek spełniony / brak oddziaływania
§ 273	warunek spełniony / brak oddziaływania
Ustawa o drogach publicznych (Dz.U. 2015, poz. 460) – art. 43	warunek spełniony / brak oddziaływania
Ustawa o transporcie kolejowym (Dz.U. 2013, poz. 1594 ze zmianami) – art.53	warunek spełniony / brak oddziaływania
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014, poz. 112), załącznik	warunek spełniony / brak oddziaływania
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010. 213.1397 ze zmianami)	warunek spełniony / brak oddziaływania

opracowała

mgr inż arch. Aleksandra Kulbas Leśniak