

nazwa elementu projektu budowlanego	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
nazwa zamierzenia budowlanego	Nadbudowa i przebudowa budynków obejmująca zmianę kształtu i konstrukcji dachu z infrastrukturą towarzyszącą
adres	ul. Łukasiewicza 5 37-310 Nowa Sarzyna
kategoria obiektu budowlanego	Kategoria XI – domy dziecka, domy pomocy i opieki społecznej
identyfikator działki ewidencyjnej	180805_4.0007.6/24 180805_4.0007.6/26 180805_4.0007.6/27
inwestor	Powiat Leżajski ul. Kopernika 8, 37-300 Leżajsk

pełniona funkcja	imię i nazwisko numer uprawnień budowlanych	specjalność	podpis
projektant	dr inż. arch. Tomasz Moskal A – 02/03	architektura	
data opracowania	grudzień 2022		

SPIS ZAWARTOŚCI

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego	3
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu	3
3. Projektowane zagospodarowanie terenu	3
4. Zestawienie powierzchni	3
5. Informacja o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z aktów prawa miejscowego	4
6. Wpis do rejestru zabytków. Warunki ochrony konserwatorskiej	5
7. Wpływ eksploatacji górniczej	5
8. Informacje o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników	6
9. Warunki ochrony przeciwpożarowej	6
10. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	6

ZAŁĄCZNIKI

11. Oświadczenia projektantów i sprawdzających	8
12. Zaświadczenie o uprawnieniach oraz przynależności do samorządu zawodowego	9

13. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Nr rys.	Tytuł rysunku	Skala	Nr strony
PZT - 01	Projekt zagospodarowania terenu	1:500	12

CZĘŚĆ OPISOWA

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu inwestycji polegającej na nadbudowie i przebudowie budynków Domu Dziecka i Specjalistycznego Ośrodka Wsparcia dla Ofiar Przemocy w Rodzinie w Nowej Sarzynie. Nadbudowa polega na zmianie kształtu i konstrukcji dachu z przebudową pionów kominowych ponad stropem ostatniej kondygnacji. Teren inwestycji zlokalizowany przy ul. Łukasiewicza i obejmuje działki nr 6/26, 6/27 (istniejący budynek) oraz część działki 6/24, Obręb: 0007 Nowa Sarzyna, Jednostka ewidencyjna: 180805_4 Nowa Sarzyna. Dostęp komunikacyjny istniejącym dojazdem z ul. Łukasiewicza.

Planowana nadbudowa obejmuje zmianę konstrukcji i kształtu dachu.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren inwestycji objęty opracowaniem składa się z dwóch działek na których zlokalizowany jest budynek Domu Dziecka (nr 6/27) i budynek Specjalistycznego Ośrodka Wsparcia (nr 6/26) oraz części działki nr 6/24. Budynek mieszczący obie instytucje to obiekt wolno stojący, podpiwniczony o trzech kondygnacjach nadziemnych z parterową dobudówką od strony wschodniej. Obiekt posiada dostęp komunikacyjny od strony ul. Łukasiewicza istniejącym dojazdem. Część terenu działki obejmująca dojazd i miejsca parkingowe jest utwardzona. Pozostała część to teren rekreacyjny o powierzchni biologicznie czynnej. Teren inwestycji uzbrojony.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Planowane prace budowlane obejmują zmianę konstrukcji i kształtu dachu budynku istniejącego z przebudową pionów kominowych powyżej stropu ostatniej kondygnacji.

Nie planuje się zmian w sposobie zagospodarowania terenu i nie zmieni się powierzchnia zabudowy. Dotychczasowy sposób użytkowania budynku pozostaje bez zmian.

4. ZESTAWIENIE

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m ²]	Udział w pow. [%]
Powierzchnia działki	3 444,00	100,00
Powierzchnia zabudowy istniejącej	733,00	21,28

Obliczone zgodnie z PN-ISO 9836

Obsługa w zakresie miejsc parkingowych dla budynku istniejącego odbywa się na dotychczasowych zasadach.

5. INFORMACJE O RODZAJU OGRANICZEŃ LUB ZAKAZÓW W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU WYNIKAJĄCYCH Z AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO

Dla terenu inwestycji objętego opracowaniem wydana została Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak RPGK.6733.15.2022 z dnia 17.11.2022.

- Zgodnie z powyższą decyzją (pkt 2,1a) teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony sanitarnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów” określonego w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją Nr KDH-1/013/6037/97 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 18.07.1997 r. Rozprowadzenie wód opadowych na terenie inwestycji odbywać się będzie w ramach prawa do zwykłego korzystania z wód (Art. 33 ust.4 pkt 2, Ustawy Prawo Wodne z 23 sierpnia 2017, Dz.U.Z 2021 r. Poz.2033). Jakość odprowadzanych wód opadowych nie będzie stanowić zagrożenia dla środowiska.
- Przewidziana decyzją wysokość budynków (pkt 2 c) – nie większa niż 12,0 m do poziomu okapu głównych połaci dachu licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynków została spełniona i liczy nie więcej niż 10,7m.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 1d,e) dach na części trójkondygnacyjnej budynków wielopołaciowy o głównych połaciach symetrycznych (ze wspólną kalenicą) i kierunku kalenicy równoległym do zewnętrznej zachodniej ściany budynków – warunek spełniony.
Dach na części parterowej dwuspadowy o połaciach symetrycznych i kierunku kalenicy prostopadłym do zewnętrznej, zachodniej ściany budynków trójkondygnacyjnych.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 1f) wysokość głównej kalenicy budynków nie może być większa niż 15,0 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynków i ma być jednakowa dla obydwu budynków „m3” – warunek spełniony, wysokość liczy 12,60 m.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 1g) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 5 ° do 30° jednakowy dla obu budynków „m3” – warunek został spełniony .
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 1h) zmiana kształtu i konstrukcji dachu na budynkach „m3” przewiduje zachowanie istniejącego pasa gzymsowego.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 2a) projektowana inwestycja nie będzie ujemnie oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi oraz nie podlega przepisom o ochronie dóbr kultury.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 3a) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę gminną, istniejącym zjazdem publicznym.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 3b) projektowana inwestycja nie wymaga urządzenia dodatkowych stanowisk postojowych dla samochodów.

- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 3c) zaopatrzenie w media w oparciu o warunki uzyskane od dysponentów sieci lub policznikowo z istniejącej w budynkach instalacji.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 3d) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście – jak dla budynku istniejącego.
 - Zgodnie z decyzją (pkt 2, 3f) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej – jak dla budynku istniejącego.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 3g) planowane prace budowlane zostaną zrealizowane w sposób eliminujący nawet czasowe ograniczenie dostępu do poszczególnych działek.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 3h) planowane prace budowlane nie stwarzają zagrożenia oraz możliwości kolizji z istniejącymi sieciami uzbrojenia lub z projektowaną wcześniej zabudową.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 3i) planowany zakres prac budowlanych nie spowoduje kolizji z istniejącymi lub projektowanymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz nie wymaga konieczności ich przełożenia.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 4a,b,c,d,e) projektowana inwestycja nie spowoduje ograniczeń praw i uprawnień osób trzecich, możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich a w szczególności:
 - pozbawienia dostępu do drogi publicznej,
 - ograniczenia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej oraz środków łączności,
 - ograniczenia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.
- Zgodnie z decyzją (pkt 2, 4f) inwestor posiada prawo dysponowania działkami w zakresie dotyczącym realizacji zamierzonej inwestycji. Podstawa prawna została wskazana w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością stanowiącym załącznik do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

6. WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW. WARUNKI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Przedmiotowy budynek nie jest objęty ochroną konserwatorską.

7. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Obiekt nie leży na terenie objętym działalnością górnictwem.

8. INFORMACJA O CHARAKTERZE, CECACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW

Planowany obiekt nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Planowany obiekt i prace budowlane nie spowodują zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby. Obiekt nie wpłynie na klimat akustyczny przyległych terenów. W obiekcie nie przewiduje się urządzeń których praca spowoduje emisję hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Obiekt nie będzie emitował zanieczyszczeń pyłowo-gazowych, nie będzie przyczyną emisji hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych oraz promieniowania. Prace budowlane z uwagi na parametry i charakter nie spowodują zacienienia otoczenia, a fundamenty i ich lokalizacja nie naruszy układów korzeniowych drzew. Obiekt nie wprowadza zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni, ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter użytkowy budynku pozwala na zachowanie biologicznie czynnych terenów działki poza powierzchnią zabudowy i utwardzonych dojazdów do budynku. Gromadzenie odpadków w pojemnikach oraz ich odbiór przez służby miejskie w ramach umów.

9. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Przewidziany zakres prac budowlanych nie spowoduje zmiany warunków ochrony przeciwpożarowej. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru na dotychczasowych zasadach z sieci hydrantowej miejskiej. Hydrant w odległości 6,0 m (w pobliżu istniejącego wjazdu na działkę). Drugi hydrant od strony południowej w odległości 80,0 m. Łączna wydajność hydrantów o średnicy 80 mm wynosi min. 20 l/s.

Dojazd pożarowy i dostęp do obiektu z ul. Łukasiewicza przebiegającej, spełnia warunki drogi pożarowej zgodnie z §12, ust 7 rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę (Dz. U. Nr 124, Poz. 1030 z późn. zm.).

10. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) - Art. 3. ust. 1, pkt 20 oraz art. 20 ust. 1, pkt 1c i art. 34 ust. 3 pkt 5 Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609, późn. zm.) - §18

10.1. Teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego:

	Nr działki ewid.	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
1.	6/26	Istniejąca zabudowa objęta wnioskiem	Działka, na której zlokalizowany jest przedmiotowy obiekt objęty wnioskiem
2.	6/27	Istniejąca zabudowa objęta wnioskiem	Działka, na której zlokalizowana jest projektowana rozbudowa objęta wnioskiem
	6/24	Teren objęty wnioskiem	Część działki objęta wnioskiem

10.2. Podstawa wyłączenia z obszaru oddziaływania:

- Planowana rozbudowa spełnia wymagania §271 warunków technicznych pod względem usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo przeciwpożarowe.
- Istniejąca zabudowa uwzględnia parametry wskazane w §12 i §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.). oraz nie ogranicza możliwości zabudowy działek sąsiednich zgodnie z wskazanymi zapisami warunków technicznych.
- Zgodnie z § 13 w/w rozporządzenia odległość projektowanej rozbudowy (objętej wnioskiem) od istniejących na sąsiednich działkach budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w obszarze oddziaływania obiektu jest większa od wysokości przestaniania.
- Zgodnie z §60 w/w rozporządzenia minimalny czas nasłonecznienia dla pokoi mieszkalnych w budynkach na działkach w obszarze oddziaływania obiektu został zapewniony.
- Zacienianie §60 minimalny czas nasłonecznienia dla pokoi mieszkalnych zabudowy sąsiedniej zapewniony.
 - Zgodnie z §19 warunków technicznych odległość miejsc postojowych (tym zgodnie z §20) od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej spełnia wymagania rozporządzenia. Lokalizacja projektowanych miejsc parkingowych w odległości mniejszej niż 7,0 m od okien tylko w przypadku pomieszczeń nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- Zgodnie z §29 warunków technicznych planowana rozbudowa nie spowoduje zmiany naturalnego spływu wód deszczowych dzięki projektowanej instalacji kanalizacji deszczowej oraz zastosowaniu odpowiedniego ukształtowania terenu.

10.3. Kwalifikacja działek sąsiednich do obszaru oddziaływania oraz wskazanie podstawy

Uznaje się, że do obszaru oddziaływania przedmiotowej inwestycji kwalifikuje się działki: 6/24, 6/26, 6/27.

Architektura:

Projektant: dr inż. arch. Tomasz Moskal, A - 02/03