

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

	Strona:
• Strona tytułowa.	1
• Zawartość opracowania	2

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

<u>Część opisowa</u>	
• Opis techniczny	4-10
<u>Część graficzna</u>	Nr rys.:
1. Projekt zagospodarowania działki nr 758/4, 758/10	1A 11

## ZAŁĄCZNIKI

	12
• Mapa sytuacyjno - wysokościowa 1:500.	13
• Wypis i Wrys z M.P.Z.P. Miasta Gryfów Śląski	14-20
• Decyzja 269/2017 – pozwolenie na budowę	21
• Uprawnienia budowlane projektanta	22-26
• Zaświadczenie projektanta autora adaptacji o przynależności do DOIIB DOIA	23-27

## **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

### 1. Przedmiot inwestycji.

#### 1.1. Dane ogólne.

##### - ADRES BUDOWY:

Ubocze, dz. nr 758/4 i 758/10  
59-620 Gryfów Śląski

##### - STADIUM:

Projekt budowlany.

##### - ZLECENIODAWCA:

Gmina Gryfów Śląski  
Rynek 1,  
59-620 Gryfów Śląski

#### 1.2. Opis ogólny projektowanego obiektu.

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania budynku użytkowego na budynek socjalny.

Budynek w zabudowie zwartej – podpiwniczony, 2 kondygnacyjny, piwnica i parter. Obiekt powstał w latach 70 jako stołówka na terenie dawnej Fabryki Nawozów Fosforowych „UBOCZ”.

Celem opracowania jest wydzielenie 20 niezależnych lokali socjalnych po 10 na każdym z pięter, przebudowy strefy wejściowej do poziomu przyziemia i parteru, oraz dostosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych.

Inwestycja zlokalizowana przy na działkach nr 758/4 i 758/10 w miejscowości Ubocze gmina Gryfów Śląski.

#### 1.3. Dane techniczne po przebudowie:

• Powierzchnia zabudowy	- 628,53 m <sup>2</sup>
• Powierzchnia całkowita	- 1058,38m <sup>2</sup>
• Powierzchnia użytkowa	- 970,06 m <sup>2</sup>
• Kubatura brutto	- 5260,00 m <sup>3</sup>
• Wysokość budynku	- 7,75 m
• Szerokość budynku	- 20,44 m
• Długość budynku	- 36,71m

#### 1.4. Zakres zmian:

- Zmiana powierzchni terenów utwardzonych
- Zmiana powierzchni terenów zielonych
- Zmiana ilości miejsc postojowych

#### 1.5. Lokalizacja.

Działka na której znajduje się przedmiotowy budynek użytkowy położona jest na obrzeżach Gryfowa Śląskiego w miejscowości Ubocze. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się budynek biurowy, którego właścicielem jest Gmina Gryfów Śląski. Działka położona jest bezpośrednio przy ul. głównej trasy Gryfów Śląski –Lwówek Śląski.

Działka uzbrojona w instalacje wodociągowe i kanalizacyjne oraz dwa istniejące zjazdy z drogi publicznej. Zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Gryfów Śląski przedmiotowa działka oznaczona jest jako tereny 1.U i 2.U pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną .

#### 1.6. Dostosowanie do krajobrazu i otaczającej zabudowy

Bryła budynku zwarta, nawiązuje do charakteru sąsiednich budynków przemysłowych i usługowych.

## 2. Istniejący stan zagospodarowania terenu.

Aktualnie teren będący celem inwestycji jest zabudowany budynkiem użytkowym, będącym w stanie nieużytkowanym.

Planuję się przebudować ze zmianą sposobu użytkowania na budynek socjalny. Zgodnie z mapą wysokościową na działce nie występują urządzenia techniczne kolidujące z projektowaną przebudową budynku użytkowego.

## 3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

### 3.1. Budynek usługowy.

Na terenie objętym inwestycją planuje się rozbudowę z przebudową i zmianą sposobu użytkowania budynku użytkowego na budynek socjalny. Ściany gładkie, w kolorach pastelowych, dach płaski pokryty papą.

### 3.2. Do budynku zostaną podłączone media

- *Przyłącze wodociągowe* – budynek podłączony będzie do gminnej sieci wodociągowej na podstawie warunków technicznych wydanych przez Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śl. – poza zakresem opracowania
- *Przyłącze kanalizacyjne* – budynek będzie podłączony do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie warunków technicznych wydanych przez Burmistrza Gminy w Gryfowie Śl. – poza zakresem opracowania
- *Odprowadzenie wód opadowych* – istniejące, kanalizacji deszczowej – poza zakresem opracowania
- *Zaopatrzenie w energię elektryczną* – należy podłączyć na podstawie warunków przyłączenia podmiotu do sieci elektroenergetycznej wydanych przez TAURON S.A. Oddział w Jeleniej Górze. – poza zakresem opracowania
- *Przyłącze gazowe* – nie dotyczy
- *Ogrzewanie budynku* – elektryczne, każdy lokal będzie posiadał indywidualne ogrzewanie elektryczne. – poza zakresem opracowania

### 3.3. Rzędne posadowienia budynku mieszkalnego:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - poziom terenu (-2,63)                                | - 327,00 m.n.p.m. |
| - poziom posadzki parteru (+0,00)                      | - 329,63 m.n.p.m. |
| - poziom posadowienia ław fundamentowych – nie dotyczy | -                 |

### 3.4. Układ komunikacyjny

Zjazd z drogi publicznej - Istniejący

Na terenie działki nr 758/4 i 758/10 zaprojektowano powierzchnię utwardzoną, po której odbywać się będzie ruch samochodowy oraz pieszy. Na działce przewidziano także miejsce, gdzie znajdować się będzie zamykany kontener (kubel) na odpady stałe. Powierzchnię utwardzoną wykonać z kostki betonowej typu Polbruk gr. 8 cm na podbudowie cementowo- piaskowej.

## 4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| • Powierzchnia całej działki nr 758/4  | - 934,00 m <sup>2</sup>  |
| • Powierzchnia całej działki nr 758/10   | - 2183,00 m <sup>2</sup> |
| • Powierzchnia zabudowy bud. socjalnym   | - 628,53 m <sup>2</sup>  |
| • Powierzchnia terenów utwardzonych  | - 1322,00 m <sup>2</sup> |
| • Powierzchnia terenów zielonych 758/10  | - 861,00 m <sup>2</sup>  |
| • Powierzchnia terenów zielonych 758/4   | - 238,47 m <sup>2</sup>  |
| • Maksymalna powierzchnię zabudowy – 0,60% - bez zmian                                 |                          |
| • Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%                              |                          |
| - dla działki nr 758/4 tereny zielone 238,47 m <sup>2</sup> - 29% - warunek spełniony  |                          |
| - dla działki nr 758/10 tereny zielone 861,00 m <sup>2</sup> - 39% - warunek spełniony |                          |

- Ilość miejsc parkingowych – 1,5 miejsca na jedno mieszkanie – wymagane 30 miejsc postojowych, - warunek spełniony

**5. Dane informujące czy działka lub teren, na którym projektowany jest obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Projektowany budynek zlokalizowany jest poza terenem wpisanym do rejestru zabytków jako chroniony układ urbanistyczny, według zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego. Teren nie podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego.**

Przedmiotowa działka znajduje się poza terenem wpływu eksploatacji górniczej.

**7. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku.**

Obszar oddziaływania inwestycji mieści się w granicach działki nr 258/4 i 758/10 obręb Ubocze gmina Gryfów Śląski. Nie przewiduje się wywozu ziemi poza działkę inwestora. Wody opadowe z istniejącego obiektu odprowadzone będą do istniejącej kanalizacji deszczowej. Prace ziemne nie spowodują zmiany stosunków wodnych na działka sąsiednich. Planowana inwestycja nie powoduje utrudnień ani ograniczeń dla osób trzecich a w szczególności: nie utrudnia dostępu do drogi publicznej, nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności, nie ogranicza dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

**7.1. Podstawa prawna opracowania obszaru oddziaływania obiektu**

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. Zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r., poz. 81).
3. Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. Nr 130, poz. 1112 z późn. Zmianami).
4. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. Zmianami).
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. Zmianami)
6. Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. Zmianami).
7. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21).
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719).
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymywania zasłon odśnieżanych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1227).
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 r. Nr 47, poz. 401).

**7.2. Teren wyznaczony**

Przedmiotem opracowania jest projekt pt. „Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania budynku użytkowego na budynek socjalny na dz. nr 758/4 i 758/10 obręb Ubocze gmina Gryfów Śląski”, podstawa prawna własność inwestora.

**7.3. Otoczenie obiektu budowlanego**

Działka o numerze ewidencyjnym gruntu nr 758/4 i 758/10 zlokalizowana jest w miejscowości Ubocze. Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Gryfów Śl. działka nr 758/4 i 754/10

na której projektuje się budynek będący przedmiotem opracowania znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1.U.

Projektowana inwestycja w całości mieści się na działce inwestora.

#### **7.4.Przepisy odrębne**

**Analizie poddano akty prawne z pkt. 8.1.**

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że inwestycja pn. *„Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania budynku użytkowego na budynek socjalny na dz. nr 758/4 i 758/10 obręb Ubocze gmina Gryfów Śląski”*, nie narusza przepisów odrębnych.

#### **7.5.Ograniczenia**

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że projektowana budowa jest w obszarze niepodlegającym ograniczeniom i jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

#### **7.6.Zagospodarowanie**

**Stan istniejący:**

Na działce nr 758/4 i 758/10 znajduje się budynek użytkowy wraz z infrastrukturą techniczną.

**Stan projektowany:**

*Projektuje się „Przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania budynku użytkowego na budynek socjalny na dz. nr 758/4 i 758/10 obręb Ubocze gmina Gryfów Śląski”, wraz z zagospodarowaniem terenu w granicach działki inwestora.*

#### **7.7.Zabudowa terenu**

**Analiza obiektu budowlanego:**

Budynek socjalny

**Zakres robót budowlanych:**

- ogrodzenie i zabezpieczenie terenu,
- roboty ziemne przygotowawcze,
- zagęszczenie podłoża,
- roboty fundamentowe,
- roboty murowe,
- wykonanie ścian zewnętrznych,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowych i termicznych,
- wykonanie posadzek,
- uksztaltowanie terenu wokół budynku,
- oczyszczenie terenu,

**Charakterystyka formy budowli:**

- funkcja: socjalna,

**Opis i gabaryty budowli:**

- kategoria p-poż: ZLIV
- długość: 36,71m
- szerokość: 20,44 m
- wysokość:7,75 m

#### **7.8.Analiza przesłaniania**

Na podstawie §13.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stwierdza się spełnienie wymagań dotyczących nie przesłaniania terenów zabudowanych i

niezabudowanych w otoczeniu projektowanej inwestycji Inwestycja jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 7.9. Analiza zacienienia

Na podstawie §60 oraz §40 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stwierdza się spełnienie wymagań dotyczących nie zacienienia terenów zabudowanych i niezabudowanych w otoczeniu projektowanej inwestycji Inwestycja jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 7.10. Ustalenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy i „Miasta Gryfów Śląski, działka nr 758/4 i 758/10 na której znajduje się budynek socjalny będący przedmiotem opracowania znajduje się na terenach zabudowy wielorodzinnej.

#### Wytyczne i wskaźniki:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%
- intensywność zabudowy – nie ustala się
- szerokość elewacji – nie ustala się
- dachy - płaskie przy rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m
- kierunek głównej połaci dachu – nie ustala się
- wysokość budynku – 8,0 m

### 7.11. Analiza uwarunkowań formalno -prawnych

Na podstawie analizy projektu w zakresie aktów prawnych związanych określa się zgodność:

- w zakresie usytuowania budowli,
- w zakresie lokalizacji zieleni,
- w zakresie oświetlenia i nasłonecznienia,
- w zakresie bezpieczeństwa pożarowego,

**Obszar oddziaływania inwestycji nie wykracza poza granice działek inwestora.** Nie przewiduje się wycinki drzew. Nie przewiduje się wywozu ziemi poza działkę inwestora. Planowana inwestycja nie powoduje utrudnień ani ograniczeń dla osób trzecich a w szczególności: nie utrudnia dostępu do drogi publicznej, nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej/ oraz ze środków łączności, nie ogranicza dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

## 8. Inne konieczne dane wynikające ze specyfikacji charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych

*Budynek posadowiony jest w prostych warunkach gruntowych tj. w pierwszej kategorii geotechnicznej i przeniesie projektowane obciążenia.*

**Uwaga:** dopuszcza się zmiany wewnątrz budynku ścianek działowych konstrukcji z materiałów spełniających normy cieplne o ciężarze mniejszym niż przyjęto w opracowaniu bez konsultacji z autorem opracowania.

Wszystkie roboty budowlane powinny być prowadzone zgodnie z przepisami techniczno budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej i przepisami BHP i pod nadzorem osoby do tego uprawnionej, przy użyciu wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania.

## 9. Założenia projektowe oraz warunki gruntowe

### 9.1. Założenia projektowe.

- Obliczenia statyczne zostały wykonane na podstawie i zgodnie z następującymi Polskimi Normami

- PN-EN 1990: 2004/ Apl Podstawy projektowania konstrukcji.
- PN-EN 1991-1-1: 2004 Oddziaływanie na konstrukcje.
- Część 1-1: Oddziaływania ogólne. Ciężar objętościowy ciężar własny, obciążenia użytkowe w budynkach.
- PN-EN 1991-1-3:2005 Oddziaływania na konstrukcje.  
Część 1-3: Oddziaływanie ogólne –Obciążenie śniegiem.
- PN-77/B-02011 Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenia wiatrem.
- PN-B-03264:2002/Apl Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone.  
Obliczenia statyczne i projektowanie.
- PN-90/B-03200 Konstrukcje stalowe. Obliczenia statyczne i projektowanie.
- PN-B-030020: 1999/Apl/Az1/Az2 Konstrukcje murowe niezbrojone.  
Projektowanie i obliczanie.
- PN-81/B-03020 Posadowienie bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowanie.
- PN-90/B-03000 Projekty budowlane. Obliczenia statyczne.
- Przyjęto następujące materiały konstrukcyjne:
  - drewno konstrukcyjne klasy min. C27,
  - beton klasy C 16/20
  - stal zbrojeniowa- pręty zbrojenia głównego w konstrukcjach żelbetowych klasy A-III gatunku 34GS
  - stal zbrojeniowa – strzemiona w konstrukcjach żelbetowych A-0 gatunku St0S
- Lokalizacja:
  - I strefa śniegowa
  - III strefa wiatrowa
  - Umowna głębokość przemarzania gruntu: Hz= 1,0 m

## 10. Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora.
- Mapa do sytuacyjno wysokościowa w skali 1:500.
- Oględziny i pomiary terenu odnośnie lokalizacji budynku socjalnego.
- Wypis i wyrys z M.P.Z.P.
- Normy i opracowania techniczne dotyczące rozwiązań budowlanych.
- Literatura z zakresu konstrukcji elementów budowlanych.
- Uzgodnienia z inwestorem w zakresie zastosowania materiałów budowlanych.

## 11. Informacja BIOZ.

O planie bezpieczeństwa i ochronie zdrowia ludzi dotycząca przebudowy ze zmianą sposobu użytkowania budynku użytkowego na budynek socjalny na działce nr 758/4 i 758/10 w miejscowości Ubocze gmina Gryfów Śląski. Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 lipca 2002r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz szczegółowego zakresu robót budowlanych stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa zdrowia ludzi.

Informacja o potrzebie sporządzania planu BIOZ.

Zakres robót i kolejność ich wykonywania.

Roboty budowlane będą obejmowały:

- roboty murowe powyżej wysokości 5 m nad poziomem terenu,
- roboty betonowe powyżej 5 m nad poziomem terenu,
- roboty ciesielskie i pokrywczowe na wysokości powyżej 5 m nad poziomem terenu,
- roboty ziemne na głębokości poniżej 1,0 m od poziomu terenu,



Wykaz obiektów budowlanych:

- budynek socjalny,

Przewidywane zagrożenie występujące przy realizacji obiektu:

- nie występują

Elementy zagospodarowania terenu mogące stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi:

- nie występują

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 23 lipca 2003r. (Dz.u.Nr120 poz.1226) na terenie obiektu będą wykonywane roboty niebezpieczne ponieważ roboty murowe, betonowe, ciesielskie i pokrywacze będą wykonywane na wysokości większej niż 5,00 m natomiast roboty ziemne na głębokości poniżej 1,0 metra od poziomu terenu.

**W związku z powyższym zachodzi potrzeba sporządzenia szczegółowego planu BIOZ.**

Sporządził: