


Cz. 1/3	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
----------------	--

INWESTYCJA:	Budowa budynku świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Sobkach
OBIEKTY:	<ul style="list-style-type: none"> - budowa budynku świetlicy wiejskiej (kat. IX) - budowa zewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej (kat. XXVI) - rozbiórka istniejącego budynku OSP w Sobkach (kat. IX) - rozbiórka zewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej (kat. XXVI)
ADRES INWESTYCJI:	dz. nr ew. 251, obręb 31 Sobki, gmina Żelów
INWESTOR:	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>GMINA ŻELÓW</p> <p>ul. Żeromskiego 23, 97-425 Żelów</p> </div> </div>

AUTORZY OPRACOWANIA		
ZAKRES:	IMIĘ, NAZWISKO, UPRAWNIENIA:	PODPIS:
PROJEKTANT: Architektura	mgr inż. arch. ANNA BACZMAGA upr. nr 27/LOOKK/2012 w specjalności architektonicznej	
SPRAWDZAJĄCY: Architektura	mgr inż. arch. MAŁGORZATA SUCHORSKA upr. nr 41R/-156/ŁOIA/08 w specjalności architektonicznej	
PROJEKTANT GŁÓWNY: Konstrukcje	mgr inż. JAROSŁAW JURCZAK upr. nr LOD/0153/POOK/04 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	
SPRAWDZAJĄCY: Konstrukcje	mgr inż. TOMASZ SZWED upr. nr LOD/3695/PWBKb/18 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	
PROJEKTANT: Inst. sanitarne	mgr inż. AGNIESZKA CHRUSTOWSKA upr. nr LOD/2243/PWOS/13 w specjalności instalacji sanitarnych	
PROJEKTANT: Inst. elektryczne	mgr inż. JANUSZ ZARZECZNY upr. nr LOD/2954/PWBE/16 w specjalności sieci i instalacji elektrycznych	
NR EGZ. 1/3	DATA: lipiec 2022	
PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE - KOPIOWANIE BEZ PISEMNEJ ZGODY AUTORA ZABRONIONE		

Cz. 1.1.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
1.1 Podstawa opracowania.	4
2. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.	4
3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.	4
4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU.	5
5. DANE I INFORMACJE W OPARCIU O PRAWO MIEJSCOWE I PRZEPISY ODREBNE.....	6
6. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA.	6
6.1. Dane ogólne.	6
6.2. Odległość od obiektów sąsiadujących.	7
6.3. Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.	7
6.4. Drogi pożarowe.	7
7. DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI I CHARAKTERU OBIEKTU BDUDOWLANEGO.....	8
8. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.....	8

ZESTAWIENIE RYSUNKÓW:

Nr rysunku	Tytuł rysunku	Skala	Strona
Z.01	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500	10

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany budowy budynku świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja zlokalizowana będzie na dz. ew. nr 251, obręb 31 Sobki, gmina Żelów.

1.1 Podstawa opracowania.

- zlecenie Inwestora;
- ustalenia z Inwestorem i przyszłym Użytkownikiem;
- wizja lokalna na terenie inwestycji;
- UCHWAŁA NR XXII/142/2004 RADY MIEJSKIEJ W ŻELOWIE z dnia 20 maja 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów obejmującego cały obszar miasta i gminy;
- archiwalne projekty istniejącej architektury;
- aktualna mapa do celów projektowych;
- badania geologiczne;
- obowiązujące przepisy i normy.

2. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

Na przedmiotowej działce nr 251 w obecnym stanie zagospodarowania znajduje się budynek Ochotniczej Straży Pożarnej w Sobkach, budynek garażowy oraz budynek gospodarczy. Przy budynku OSP wykonany jest chodnik betonowy. Oprócz budynków na działce znajdują się jeszcze maszty i słupy od infrastruktury technicznej. Resztę powierzchni stanowią tereny zielone z drzewami przy granicy wschodniej i południowo-zachodniej. Całość działki jest ogrodzona. Od strony północnej wykonany jest istniejący zjazd z drogi powiatowej.

W skład infrastruktury technicznej wliczyć można:

- infrastrukturę podziemną w postaci przyłącza instalacji wodociągowej, zewnętrznej kanalizacji sanitarnej wraz z podziemnym zbiornikiem na nieczystości ciekłe,
- infrastrukturę nadziemną w postaci napowietrznego, przyłącza elektroenergetycznego i napowietrznej linii telekomunikacyjnej.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

Na przedmiotowej działce w ramach inwestycji planuje się rozebrać istniejący budynek OSP wraz z infrastrukturą techniczną z nim powiązaną. W jej skład wliczyć należy przyłącze wodociągowe (od rozbieranego budynku do sieci wodociągowej w obrębie przedmiotowej działki), przyłącze energetyczne jako napowietrzną linię zasilającą (wg odrębnego opracowania) oraz zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej wraz z zbiornikiem na nieczystości ciekłe. Dodatkowo do rozbiórki przeznacza się istniejące od strony zachodniej i północnej ogrodzenie z paneli z siatką stalową.

Po wykonaniu rozbiórek przewiduje się budowę nowego budynku świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną do której należy zaliczyć przyłącze wodociągowe (wg odrębnego opracowania), zewnętrzną instalację wodociągową, zewnętrzne instalacje kanalizacji sanitarnej (wraz z zbiornikiem na nieczystości ciekłe), kanalizacji deszczowej (wraz z zbiornikiem na wodę deszczową), a także zewnętrzną linię zasilającą. Teren przedmiotowej działki w granicy zachodniej i południowej zostanie wydzielony za pomocą nowego ogrodzenia panelowego z bramą i furtką przy istniejącym zjeździe. Dla zapewnienia komunikacji wokół projektowanego budynku świetlicy wiejskiej oraz istniejącego budynku garażowego planuje się wykonać dojścia w postaci chodników oraz drogi wewnętrzne i plac parkingowy.

Informacje dodatkowe:

- a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, w tym:
- zaopatrzenie w wodę – poprzez projektowane, nowe przyłącze wodociągowe (wg odrębnego opracowania).
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych – poprzez projektowaną zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej do projektowanego, szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe, opróżnianego przez odpowiedni podmiot.
 - odprowadzanie wód opadowych – wody opadowe z dachu projektowanego budynku poprzez projektowaną zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej do projektowanego zbiornika na wodę deszczową, która zostanie wykorzystana na cele gospodarcze. Wody deszczowe z terenów utwardzonych poprzez odpowiednie wyprofilowanie kostki i przelewy na tereny zielone.
 - zasilanie w energię elektryczną – poprzez projektowaną zewnętrzną linię zasilającą od złącza kontrolno-pomiarowego i projektowanego wg odrębnego opracowania przyłącze elektroenergetycznego.
 - ogrzewanie budynku – poprzez indywidualny węzeł cieplny w przedmiotowym budynku wyposażony w powietrzną pompę ciepła jako odnawialne źródło energii.
- b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków – do projektowanego, szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe poprzez projektowaną zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej. Zbiornik będzie systematycznie opróżniany przez odpowiedni podmiot.
- c) układ komunikacyjny – na terenie przedmiotowej działki komunikacja na wyznaczonych drogach parkingu utwardzonego kostką betonową. Dojścia do budynku projektowanymi chodnikami dla ruchu pieszych.
- d) sposób dostępu do drogi publicznej – za pomocą istniejącego zjazdu z drogi powiatowej (oznaczonej symbolem 4KP wg planu miejscowego).
- e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z warunkami technicznymi zarządców i gestorów sieci. Szczegółowe rozwiązania przedstawione w projekcie technicznym.
- f) ukształtowanie terenu i układ zieleni – projektuję się nieznaczne korekty ukształtowania terenu związane z profilowaniem terenów utwardzonych. Planowane tereny zielone będą stanowić powyżej 30% powierzchni terenu inwestycji zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wg odrębnego opracowania planują się również wycinkę 5 drzew.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU.

Bilans powierzchni terenu przeprowadzono dla przedmiotowej działki tj. dz. 251. Przedstawia go poniższa tabela:

BILANS	STAN ISTNIEJĄCY		STAN PROJEKTOWANY	
	[m ²]	%	[m ²]	%
Powierzchnia zabudowy:	410	14,81	570	20,59
Tereny utwardzone:	24	0,86	903	32,62
Zieleń	2 334	84,32	1 295	46,79
RAZEM:	2 768	100	2 768	100

W tym:

- pow. budynku przeznaczonego do rozbiórki → 301 m²
- pow. istniejącego budynku garażowego → 86 m²
- pow. istniejącego budynku gospodarczego → 23 m²
- pow. projektowanego budynku świetlicy → 461 m²
- pow. istniejących terenów utwardzonych przeznaczonych do rozbiórki → 28 m²
- pow. projektowanych utwardzeń → 903 m²

Wskaźniki wg planu zagospodarowania przestrzennego:

- min. pow. biologicznie czynna – min. 30% → 46,79% (warunek spełniony)

5. DANE I INFORMACJE W OPARCIU O PRAWO MIEJSCOWE I PRZEPISY ODRĘBNE.

a) Planowana inwestycja nie spowoduje ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z aktów prawa miejscowego.

- Miejsca postojowe – dla projektowanego budynku świetlicy wiejskiej przewidziano 10 miejsc postojowych (w tym jedno przeznaczone dla osób niepełnosprawnych) zlokalizowane na projektowanym parkingu w obszarze przedmiotowej działki. Wymiary i usytuowanie miejsc postojowych zgodne z warunkami technicznymi.

b) Przedmiotowe działki nie są wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Obszar inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

c) Przedmiotowa działka nie znajduje się w granicach terenu górniczego w związku z czym brak jest wpływu eksploatacji górniczej na projektowany budynek.

d) Planowana inwestycja nie będzie powodowała zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia przyszłych użytkowników planowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi:

- gospodarka odpadami – zgodnie z obecnie obowiązującymi zasadami odpady selektywnie gromadzone na własnej nieruchomości, opróżniane przez odpowiedni organ. Miejsce gromadzenia odpadów wskazane na rysunku zagospodarowania terenu.
- Ochrona gruntów leśnych i rolnych – planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami.
- Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy standardów, jakości środowiska poza terenem, do którego wnioskodawca posiada tytuł prawny ani nie spowoduje uciążliwości tam, gdzie nie ustalono tych standardów.
- Inwestycja będzie realizowana z zapewnieniem poszanowania występujących uzasadnionych interesów osób trzecich. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie będzie naruszać przepisów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2017r., poz. 1332, 1529), tj. powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – na nieruchomościach sąsiednich.

6. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA.

Zgodnie z zapisami „ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI (1) z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej” zawartymi w §3.1 przedmiotowa budowa budynku świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wymaga uzgadniania projektu z Rzecznikiem ppoż.

6.1. Dane ogólne.

Przedmiotowy budynek świetlicy wiejskiej jest budynkiem użyteczności publicznej zaliczanym do kategorii zagrożenia ludzi ZLI. Przewiduje się, iż w projektowanym budynku będzie występowało pomieszczenie do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób niebędących jego stałymi użytkownikami. Nie planuje się natomiast pomieszczenia zagrożonego wybuchem.

Podstawowe dane gabarytowe budynku:

- Powierzchnia użytkowa	393,40 m ²
- Kubatura	3 056 m ³
- Ilość kondygnacji	1
- Wysokość	8,77 m

Ze względu na wysokość (8,77 m), budynek zakwalifikowano jako NISKI.

6.2. Odległość od obiektów sąsiadujących.

Lokalizacja przedmiotowego budynku świetlicy wiejskiej względem obiektów znajdujących się na działkach sąsiednich spełnia wymagania określone w § 12, z uwzględnieniem § 271-273 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065 z późn. zm.). Odległość przedmiotowego budynku świetlicy wiejskiej od najbliższego usytuowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce 255/1 wynosi powyżej 20 m i jest większa niż minimalne 8 m.

W przypadku istniejącego budynku garażowego przy którym bezpośrednio planuje się wybudować przedmiotowy budynek świetlicy wiejskiej projektując się zastosować ścianę oddzielenia ppoż. Istniejący budynek garażowy klasyfikować należy jako obiekt PM o maksymalnej gęstości obciążenia ogniowego poniżej 500 MJ/m². Ścianę oddzielenia ppoż. planując się od strony zachodniej i północnej względem istniejącego budynku garażowego. Wykonać należy ją w klasie odporności ogniowej co najmniej REI60, wyprowadzając ją ponad dach na minimum 30 cm. Projektując się zastosować ocieplenie z materiałów niepalnych (wełna mineralna).

6.3. Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Zgodnie z § 3.1 Rozporządzenia MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI z dnia 24 lipca 2009 r. „w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych” przedmiotowy budynek przeznaczony do przebudowy wymaga zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Woda ta będzie zapewniona poprzez projektowany hydrant nadziemny DN80 zlokalizowany od strony północno-wschodniej względem projektowanego budynku w odległości około 12 m co jest wartością mniejszą niż maksymalne 75 m. Miejsce ustawienia hydrantu oznaczyć odpowiednią tabliczką informacyjną.

6.4. Drogi pożarowe.

Zgodnie z § 12.1 Rozporządzenia MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI z dnia 24 lipca 2009 r. „w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych” przedmiotowy budynek świetlicy wiejskiej wymaga doprowadzenia drogi pożarowej.

Droga będzie zapewniona poprzez istniejącą drogę powiatową (droga asfaltowa) od strony północnej względem przedmiotowego budynku oraz poprzez projektowany dojazd po parking (utwardzenie kostką betonową) od strony wschodniej. Układ ten pozwoli na dostęp do 30% obwodu zewnętrznego budynku przy jego rozpiętości (największej szerokości) nie przekraczającej 60 m. Droga pożarowa będzie oddalona od chronionego budynku ZL w odległości od 5 do 15 m. Jej szerokość będzie większa niż minimalne 4 m, a promień zewnętrznego łuku przy skręcaniu nie mniejsze niż 11 m. Konstrukcja obu analizowanych odcinków drogi pożarowej umożliwi przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN.

7. DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI I CHARAKTERU OBIEKTU BDUDOWLANEGO.

Brak dodatkowych danych.

8. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 1c) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane stwierdzam, że planowana lokalizacja przedmiotowego budynku świetlicy wiejskiej w myśl obowiązujących przepisów nie powoduje objęcie sąsiednich działek obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 w/w ustawy Prawo budowlane. Analizie poddano sąsiednie działki dla działki nr 251:

- działka niezabudowana sklasyfikowana jako rolna (RVI) – 248,
- działka niezabudowana sklasyfikowana jako pastwiska (PsVI) – 256,
- działka drogowa z drogą wewnętrzną – 257,
- działka drogowa z drogą powiatową – 98,

Obszar oddziaływania przedmiotowego budynku nie wykracza poza teren do którego Inwestor posiada prawo. Stroną postępowania zmierzającego do wydania pozwolenia na budowę będzie więc wyłącznie Inwestor.

Przy ustalaniu obszaru oddziaływania planowanej inwestycji uwzględniono przepisy Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisy odrębne.

§ 57 w związku z §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Projektowany budynek nie powoduje zacierania budynków na działkach sąsiednich.

§ 271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Projektowana budowa przedmiotowego budynku świetlicy wiejskiej zachowuje wymagane odległości od istniejącej zabudowy (powyżej 20 m od najbliższych, istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych) z uwzględnieniem przepisów p.poz.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z późniejszymi zmianami

Przedmiotowy budynek świetlicy wiejskiej nie zalicza się do obiektów mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne z późniejszymi zmianami

Przedmiotowy budynek, sposób odprowadzenia wody opadowej oraz nieznaczne zmiany ukształtowania terenu nie powodują zaburzenia stosunków wodnych na terenie i nie podlegają obowiązkowi uzyskania decyzji wodnoprawnej na szczególne korzystanie z wód.

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z późniejszymi zmianami

Przedmiotowe działki nie znajdują się na terenach wpisanych do rejestru zabytków.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

- Projekt nie przewiduje realizacji instalacji mogących powodować zanieczyszczenie środowiska jako całości lub poszczególnych elementów przyrodniczych;
- Przedmiotowy obiekt nie będzie stwarzał zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi podczas prowadzenia w nim prac budowlanych jak i użytkowania;
- Miejsce gromadzenia odpadów stałych na przedmiotowej działce zlokalizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami (§23.1.).

Prawo miejscowe

Przedmiotowy budynek spełnia wymagania określone w UCHWALE NR XXII/142/2004 RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE z dnia 20 maja 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów obejmującego cały obszar miasta i gminy. Planowane obiekty będą znajdować się na terenie oznaczonym symbolem **3MN**. Podstawowe założenia:

- przeznaczenie uzupełniające terenu jako funkcja usługowo-handlowa w tym m. in. usługi służb ratowniczych (takich jak straż pożarna).
- budynek nie przekracza stawianych w planie miejscowym wymagań odnośnie gabarytów,
- budowa budynku i infrastruktury towarzyszącej pozwoli zachować wymaganą powierzchnię terenów biologicznie czynnych.