

**OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU DZIAŁKI**  
**„Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek**  
**Ochotniczej Straży Pożarnej w Reczpolu ”**

**Lokalizacja:**

Działka nr 54/1 obręb 0006 Reczpol  
Jednostka ewidencyjna 181.305\_2 Krzywca

**Inwestor:**

Gmina Krzywca  
Krzywca 36  
37 – 755 Krzywca

**Podstawa opracowania:**

- zlecenie Inwestora
- Decyzja o warunkach zabudowy SGI.6733.7.2022.DI z dnia 2022
- Inwentaryzacja budowlana budynku
- mapa sytuacyjno- wysokościowa
- normy i normatywy projektowania

**1.0 Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego:**

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek Ochotniczej Straży Pożarnej”.  
Pozostałe elementy zagospodarowania terenu działki adaptowano bez zmian.

**2.0 Istniejący stan zagospodarowania działek :**

Działka w stanie istniejącym jest zainwestowana zabudową kubaturową, budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z dwoma lokalami mieszkalnymi, położonym w południowo - wschodniej części działki.

Budynek zrealizowany w odległościach normatywnych od granic działek sąsiednich, jako wolnostojący w technologii budownictwa tradycyjnego, konstrukcji murowanej, w odległości 2,50m od granicy wschodniej (istniejącego ciągu pieszego) i 6,0m od krawędzi drogi powiatowej, działki nr 73/1.

Budynek parterowy częściowo podpiwniczony, dach stromy wielospadowy w konstrukcji drewnianej płatwiowo- kleszczowej, kryty blachą ocynkowaną profilowaną.

Strop nad parterem drewniany, belkowy, nad częścią piwnicy strop monolityczny żelbetowy, wylewany na mokro.

W budynku wykonano wewnętrzne instalacje: elektryczną oświetlenia ogólnego i gniazd wtyczkowych, wodno – kanalizacyjną i grzewczą, energia elektryczna zasilana z sieci zewnętrznych, ścieki odprowadzone do istniejącego zbiornika bezodpływowego, woda zasilana z istniejącej studni kopanej.

Ogrzewanie centralne piec na paliwo stałe zlokalizowany w wydzielonym pomieszczeniu z dodatkowym wejściem od zewnątrz.

Budynek jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

Przez wschodnią część działki przebiega podziemny kanał telefoniczny w kierunku północ- południe, przy jej granicy z drogą ogólnodostępną.

Wjazd istniejący od strony wschodniej z drogi Powiatowej, działka nr 73/1.

### **3.0 Projektowane zagospodarowanie działek :**

Projekt przewiduje wykonywanie prac budowlanych w zakresie istniejącej kubatury budynku, bez robót zewnętrznych za wyjątkiem wyburzenia istniejącego ganku wejścia do lokalu nr 2, od strony wschodniej z zachowaniem drzwi wejściowych w ścianie głównej budynku z przebudową schodów zewnętrznych i montażem bramy wjazdowej dla samochodu bojowego OSP, po uprzednim wykonaniu otworu w ścianie.

#### **W poziomie kondygnacji parteru budynku prace budowlane polegają na:**

- wyburzenia istniejącego ganku wejścia do lokalu nr 2, od strony południowej wraz ze schodami zewnętrznymi
- wyburzenie ściany działowej wewnętrzne w pom. nr P.2.7
- wyburzeniu ścian: wewnętrznej i zewnętrznej w pomieszczeniu adaptowanym na garaż samochodu bojowego w pom. P.2.6 i P.2.7, z przemurowaniu części ściany wewnętrznej
- demontaż istniejącej posadzki w pom. P.2.6 i P.2.7 i wybranie jej warstw do poziomu spodu warstw projektowanej posadzki garażu
- wykonanie otworu pod montaż bramy wjazdowej i komunikacyjnego w ścianie wewnętrznej w istniejących ścianach, cegła pełna ceramiczna gr. 50cm, po osadzeniu projektowanych nadproży i ramy stalowej
- wycięcie otworu pod szerokość bramy wjazdowej w ścianie zewnętrznej ( cegła pełna ceramiczna gr. 50cm i w obwodowym cokole betonowym gr. 30cm) oraz w ścianie wewnętrznej ( cegła pełna ceramiczna gr. 50cm), na wysokości posadzki
- wykonanie nowych warstw posadzkowych w pom. garażu P.11
- wykonanie instalacji wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia garażu
- prace malarskie ściany i sufity pom. P11 ( ściany łatwozmywalne do wysokości 200cm)
- przebudowę części otworów okiennych i drzwiowych z wymianą stolarki
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wg. wykazu
- ocieplenie ścian budynku metodą bezspoinową styropian warstwa gr. 15cm
- ocieplenie stropu nad parterem budynku metodą wdmuchiwania między drewniane belki stropowe celulozy lub wełny mineralną gr. 20cm.

Pozostałe elementy zagospodarowania terenu adaptowano bez zmian.

Wyjazd samochodu bojowego garażu i włączenie się do ruchu na drodze powiatowej nr 73/1 objęto odrębnym opracowaniem i zgłoszeniem w Zarządzie Dróg Powiatowych w Przemyślu.

### **3.1 Urządzenia budowlane:**

Na terenie działek nie przewidziano realizacji innych obiektów budowlanych .

### **3.2 Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:**

Ścieki sanitarne z budynku są odprowadzone do istniejącego zbiornika bezodpływowego na terenie działki .

Wody opadowe z dachu budynku są odprowadzone na tereny zielone działki.

### **3.3 Układ komunikacyjny:**

Na terenie działki przewidziano wykonanie układ utwardzonej wewnętrznej komunikacji,

### **3.4 Dostęp do drogi publicznej:**

Działka jest połączona istniejącym zjazdem publicznym od strony od strony wschodniej z drogą powiatową dz. nr 73/1.

### **3.5 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:**

Budynek jest zasilany w:

- woda instalacją z rur PE Ø32 x 4,2 z istniejącej studni kopanej
- ścieki odprowadzone przykanalikiem z rur i kształtek PCV Ø160 do zbiornika bezodpływowego pojemności 10,0m<sup>3</sup>
- instalacja zasilania energetycznego z istniejącego napowietrznego przyłącza

### **3.6 Ukształtowanie terenu i układ zieleni:**

Teren działki w stanie obecnym jest płaski, z teren trawiastym w części niezabudowanej. Planowana inwestycja nie wiąże się z koniecznością wycinki drzew i krzewów.

### **4.0 Zestawienie powierzchni**

- powierzchnia terenu działki - 1701,00m<sup>2</sup>
- grunt klasy Bi, PsIV i RIVa

#### **4.1. Bilans terenu działki w:**

- pow. istniejącej zabudowy - 215,00 m<sup>2</sup>
- pow. istniejącej komunikacji - 231,00m<sup>2</sup>
- pow. terenu zainwestowanego - 446,00m<sup>2</sup>
- pow. terenu netto, zieleni - 1255,00m<sup>2</sup>
- pow. biolog. czynna stanowi - 73,80% pow. terenu „U”
- powierzh. zabudowy stanowi - 26,20% pow. terenu „U”
- ilość miejsc postojowych - 2

#### **4.2. dane techniczne budynku po przebudowie:**

- powierzchnia zabudowy - 215,00m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa - 163,60m<sup>2</sup>
- kubatura - 960,00m<sup>3</sup>
- długość - 18,21 m
- szerokość - 17,44 m
- wysokość do okapu - 4,20m
- wysokość do kalenicy - 6,0 i 7,50m
- kąt połaci dachu - 15<sup>0</sup> i 29<sup>0</sup>

### **4.9 Spełnienie warunków Decyzji Warunków Zabudowy (DWZ) :**

#### **Pkt.1.1 rodzaj inwestycji:**

- zabudowa usługowa – zgodnie z DWZ

**Pkt.3 warunki wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 3.3. powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% – **zaprojektowano 73,80% zgodnie z DWZ**

**Pkt.5 ustalenia obsługi w zakresie komunikacji :**

- 5.1 dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej działka nr 73/1 – **zachowano komunikację zgodnie z DWZ**
- 5.7na działce należy wyznaczyć co najmniej 2 miejsca postojowe - **zaprojektowano 2 miejsca postojowe, zgodnie z DWZ**

**5.0. Inne informacje i dane inwestycji:****- rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:**

brak określenia ograniczeń i zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w Decyzji o Warunkach Zabudowy i wynikających z obowiązujących w tym zakresie Warunków Technicznych

**- ochrona konserwatorska:**

teren lokalizacji budynku nie jest objęty ochroną konserwatorską,

**- eksploatacja górnicza:**

teren lokalizacji nie jest położony w granicach terenów eksploatacji górniczej,

**ochrona gruntów:**

grunt terenu działki pod budynkiem, w zakresie Decyzji o warunkach zabudowy, jest zaklasyfikowany do budowlanych inwestycyjnych Bi.

**dostępność osobom niepełnosprawnym:**

przeznaczenie budynku nie wymaga przystosowania osobom niepełnosprawnym

**- istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników:**

- inwestycja nie jest wyszczególniona w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia, dla których jest wymagane sporządzanie raportu o oddziaływaniu na środowisko
- przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w przepisach techniczno-budowlanych; Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

- przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne eliminują wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane mogące być realizowane na działkach sąsiednich
- inwestycja jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9-11-2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacznie oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r, poz. 1227 ),
- inwestycja jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 6-10-2014 w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014r, poz. 1348, poz. 1408 i poz. 1409 )

**- spełnienie wymagań dotyczących odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska realizowane jest poprzez:**

- materiały i wyroby zastosowane w projekcie nie stanowią zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i sąsiadów,
- obiekt nie będzie emitował gazów toksycznych, szkodliwych pyłów, niebezpiecznego promieniowania, zanieczyszczenia wody lub gleby,
- w projekcie przewidziano zastosowanie takich materiałów oraz technologii, które zapewniają nie przekroczenie dopuszczalnych stężeń i natężeń, czynników wydzielanych przez grunt, materiały, stałe wyposażenie oraz powstających w trakcie użytkowania zgodnego z przeznaczeniem,
- obiekt zostały zabezpieczone przeciwko przenikaniu wilgoci do elementów budowlanych i wnętrza budynku, poprzez wykonane izolacje przeciwwilgociowe,
- przestrzeganie przepisów dotyczących warunków sanitarno-higienicznych oraz ochrony środowiska przez użytkowników

**- ochrona przed hałasem i drganiami.**

- rozwiązania projektowe zapewniają bezpieczne użytkowanie budynku oraz pracę w jego obrębie nie powodując nadmiernego hałasu oraz drgań.

**- rodzaj wprowadzanych do środowiska substancji lub odpadów**

- inwestycja nie powoduje powstawania i wprowadzania do środowiska substancji lub energii szkodliwych mogących pogorszyć istniejące warunki środowiskowe.
- wody opadowe z budynku będą odprowadzone na teren zielony działki inwestora

**- gospodarka odpadami**

- odpady komunalne nie stanowiące zagrożenia dla środowiska gromadzone są selektywnie w pojemnikach ustawionych w wyznaczonym miejscu ,a następnie wywożone w ramach zorganizowanego miejskiego systemu usuwania śmieci ( na podstawie stosownej umowy).
- odpady niebezpieczne stałe np. zużyte świetlówki, po zgromadzeniu odpowiedniej ilości, wywożone będą przez firmę posiadającą stosowne zezwolenia do odpowiedniego zakładu utylizacji.

**- emisja hałasu:**

inwestycja nie powoduje emisji szkodliwego hałasu do środowiska

**- zabezpieczenia przed powodzią:**

inwestycja jest położona poza granicami terenu zalewowego Q1%, raz na 100 lat

**- warunki posadowienia:**

- stwierdzono brak zagrożenia osuwiskami terenu lokalizacji budynku, położony jest w terenie nieaktywnego osuwiska 52061 KRO
- posadowienie budynku zaliczono do I kat. geotechnicznych warunków posadowienia,

**- warunki ochrony sanitarnej i bhp :**

- w zakresie użytkowania budynku zachowano obowiązujące przepisy i normy sanitarne,
- w projekcie zachowano obowiązujące przepisy i normy projektowania w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, zgodnie obowiązującym Prawem budowlanym i Art. 213 §1 Kodeksu Pracy, projekty budowlane nie podlegają uzgodnieniu pod względem ochrony pracy

**6.0 Warunki ochrony p. pożarowa:****- kategoria zagrożenia ludzi –ZL IV**

- klasa odporności ogniowej budynków – nie wymaga klasyfikacji
- inwestycja nie wymaga określenia dostępu do drogi pożarowej oraz pożarowego zaopatrzenia w wodę

**7.0 Niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych:**

Przebudowa budynku, o prostej konstrukcji i tradycyjnej technologii wykonania, nie wymaga zastosowania specjalistycznego sprzętu technicznego i określenia szczegółowych warunków wykonania, oprócz załączonej Informacji BIOZ

**8.0 Informacja o obszarze oddziaływania obiektu:**

Podstawa opracowania informacji oddziaływania to Art. 20 ust.1.pkt.1s i art.3 pkt.5 ustawy z dnia 7-07-1994r. – Prawo Budowlane Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z p. zm )

- lokalizacja inwestycji jak jej realizacja nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego.
- nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi nie utrudni przyszłej zabudowy działek sąsiednich.
- rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku obsługi oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, nie powoduje powstawania zagrożenia pożarowego dla sąsiedniej zabudowy.
- planowane lokalizacje miejsc postojowych, miejsc gromadzenia odpadów, pojemników na nieczystości, przewidziano z zachowaniem stawianym im wymagań.
- spełniono wymagania dotyczące oświetlenia i nasłonecznienia.
- projekt opracowano zgodnie z wymaganiami dotyczącymi usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

- charakter, program użytkowy i zakres inwestycji a także planowany sposób jej realizacji nie wpływają negatywnie na powierzchnię ziemi, glebę, istniejący drzewostan oraz wody powierzchniowe i podziemne.
- nie przewiduje się żadnych emisji szkodliwych substancji poza zanieczyszczeniem wynikającym z normalnego użytkowania budynku.
- projektowaną zabudowę zlokalizowano, zgodnie z warunkami technicznymi i warunkami decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690) tj. z dnia 17 lipca 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) tj. z dnia 8 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) (zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 2351, Dz.U. z 2020 r. poz. 1608) §12 ust. 4.1.
- lokalizacja budynków jest zgodna z §12 ust.4 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych z uwzględnieniem przepisów §13, 19, 23 , 36( nie dotyczy), 40 (nie dotyczy), 60, 271, 272 i 273( nie dotyczy).

**Obszar oddziaływania obiektu określono w oparciu o przepisy prawa:**

- Art. 20 ust.1.pkt.1s i art.3 pkt.5 ustawy z dnia 7-07-1994r. – Prawo Budowlane ( Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z p. zm ), w szczególności dot. art. 5 ust.1,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w szczególności dot. §12 ust.4 pkt.1 z uwzględnieniem przepisów §13, 19, 23 ,
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- Załącznika do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów w szczególności dot. § 4 ust. 4, § 11, § 41, § 42,
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności dot. art.9, art.16, art.17, art.19,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2006 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, w szczególności dot. § 21ust. 2,
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w szczególności dot. art. 35, art. 38, art. 39, art. 42, art. 43.

**Z uwagi na powyższe należy stwierdzić, że obszar oddziaływania inwestycji obejmuje zasięgiem działkę na której budynek został zaprojektowany nr 54/1 obręb 0006 Recz-pol**

Opracował:

*inż. Stanisław Malinowski*

