

Projekt zagospodarowania terenu

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI – ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU SZKOŁY NA FUNKCJĘ P.N. ŚRODOWISKOWY DOM SAMOPOMOCY Z PRZEBUDOWĄ WEWNĘTRZNYCH INSTALACJI: WODOCIĄGOWEJ, KANALIZACJI SANITARNEJ, C.O., I ELEKTRYCZNEJ ORAZ BUDOWA MIEJSC POSTOJOWYCH (15 SZT)

Inwestycja zlokalizowana jest w miejscowości Pstrągówka, na działkach nr 525, 523/1, gmina Wiśniowa

Na powyższy zakres robót uzyskano decyzję o warunkach zabudowy wydaną przez Wójta Gminy Wiśniowa znak: P.6730.2.2023 z dnia 24.07.2023 r.

Projektowana przebudowa polegać będzie na :

- zamurowaniu otworów okiennych
- wykuciu nowych otworów okiennych i drzwiowych
- wyburzeniu części ścian wewnętrznych
- wybudowaniu nowych ścian wewnętrznych
- przebudowie instalacji wewnętrznych
- wybudowaniu nowych schodów zewnętrznych wraz z podjazdem dla osób niepełnosprawnych
- wybudowaniu nowego utwardzonego dojazdu i dojścia do budynku, wraz z miejscami postojowymi (15 szt. w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych)
- likwidacji istniejącego placu zabaw

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Działka nr ewid. 525, 523/1 - stanowi własność Gminy Wiśniowa. Obecnie na terenie inwestycji zlokalizowane są dwa budynki, plac zabaw oraz utwardzone dojście do budynku. Budynek oznaczony na mapie zagospodarowania terenu numerem 3 nie posiada pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Pozostałą część terenu stanowi powierzchnia biologicznie czynna.

Powierzchnia działek w liniach rozgraniczających teren Inwestycji wynosi 4271,5 m²

Istniejące uzbrojenie działki:

- sieć elektroenergetyczna
- sieć gazowa
- sieć telekomunikacyjna
- sieć wodociągowa
- szambo

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Przedmiotem Inwestycji jest przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku szkoły na funkcję środowiskowego domu samopomocy z budową miejsc postojowych

3.1. Układ komunikacyjny

Dostęp do projektowanej przebudowy budynku – projektowanym wjazdem, projektowanym utwardzeniem oraz istniejącym utwardzeniem.

Projektuje się 15 miejsc parkingowych – w tym 2 miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych

3.2. Sposób dostępu do drogi publicznej

Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej – nr 2405R projektowanym zjazdem

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

| | |
|---|--------------------------|
| -Powierzchnia terenu inwestycji | - 4271,5 m ² |
| -Projektowany budynek | - 491,65 m ² |
| -Powierzchnia innych istniejących budynków Inwestora | - 156,02 m ² |
| -Projektowane schody zewnętrzne i podjazd dla niepełnosprawnych | - 31,26 m ² |
| -Powierzchnia terenu utwardzonego | - 731,03 m ² |
| -Powierzchnia terenu zielonego | - 2861,54 m ² |

Powierzchnia biologicznie czynna zajmuje 67% powierzchni terenu inwestycji.

5. INNE INFORMACJE I DANE

1. Rodzaj zabudowy: Inwestycja usługowa

2.Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

- Zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku
- Przebudowa istniejącego budynku
- przebudowa infrastruktury technicznej
- zagospodarowanie terenu niezabudowanego: zaprojektowano komunikację pieszo-jezdną, dojście i dojazd oraz 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego przypadające na każde 35 m² powierzchni użytkowej

3. . Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1). Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- linia zabudowy: bez zmian
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – bez zmian
- szerokość elewacji frontowej budynku – bez zmian
- wysokość budynku - bez zmian
- wysokość głównej krawędzi elewacji frontowej – bez zmian
- kolorystyka elewacji: bez zmian
- geometria dachu: zaprojektowano dach budynku wielospadowy o kącie nachylenia połaci 23° kryty blachą trapezową w kolorze grafitowym (RAL 3000).
- teren utwardzony wokół budynku – zaprojektowano dojścia i dojazdy z kostki betonowej, dopuszczalna kostka granitowa

2) Ustalenia dotyczące warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- intensywność wykorzystania terenu – powierzchnia biologicznie czynna działek – w decyzji: nie mniej niż 60%, zaprojektowano 67%
- budynek odzwierciedla charakter i cechy regionalnej architektury, a także harmonizuje gabarytowo z istniejącym budynkiem, sąsiednimi budynkami mieszkalnymi i otaczającym krajobrazem
- odprowadzanie czystych wód opadowych jest zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690)
- Wnioskowana inwestycja nie powoduje naruszenia stosunków wodnych w terenie, tj. nie podnosi poziomu gruntu i nie zmienia spadku wód kierując posiadłości sąsiednie, zgodnie z art. 234 i 235 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2021 poz. 2233)
- Przy prowadzeniu robót ziemnych i budowlanych należy chronić warstwę próchniczą gleby przed degradacją i zanieczyszczeniem

3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

-Dostępność komunikacyjna: dostęp do drogi publicznej powiatowej – nr 2405R projektowanym zjazdem

-Zaopatrzenie w wodę: bez zmian

-Odprowadzenie kanalizacji sanitarnej: bez zmian

-Zaopatrzenie w energię elektryczną: bez zmian

4) Wymagania w zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów zagrożonych:

- zachowano warunki wynikające z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.09.1998 r., w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Z 2012 poz. 463)

- zastosowano rozwiązania techniczne i zabezpieczenia chroniące projektowanego obiektu przed ewentualnym występowaniem wysokich wód gruntowych zwłaszcza poziom posadowienia budynku

5) Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- w projekcie budowlanym uwzględniono wszelkie uwagi, warunki i wytyczne wynikające z uzgodnień i opinii organów i jednostek określonych w art. 53 ust. 4 w.w. ustawy z dnia 27 marca 2003 r (Dz. U. 2022 poz. 503)

- zachowano obowiązujące przepisy i warunki oraz zasady wiedzy technicznej

- Inwestycja nie narusza występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej,
- ograniczenia możliwości korzystania z drogi publicznej,
- ograniczenia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii cieplnej oraz ze środków łączności,
- ograniczenia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6) Warunki ochrony - dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury:

Teren opracowania nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i nie występują na nim obiekty wymagające takiej ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 t.j.).

7) Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Teren przeznaczony pod inwestycję nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, zatem realizowane obiekty budowlane nie podlegają wymogom sprecyzowanym w ustawie - Prawo Geologiczne i Górnicze (Dz.U.2023.633 t.j.)

6. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI

a) informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| - powierzchnia zabudowy proj. budynku | - 491,65 m ² |
| - wysokość budynku | - 6,9 m |
| - ilość kondygnacji | - 1 |

b) informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób

użytkowania:

- kategoria zagrożenia ludzi ZL II

c) informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy

-Wymaganą klasą dla analizowanego dwukondygnacyjnego obiektu jest „D” klasa odporności pożarowej.

d) informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej,

- brak stref zagrożenia wybuchem;

e) informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne,

- lokalizacja obiektu ze względu na odległości od innych budynków, granic, dróg i innych urządzeń jest prawidłowa i zgodna z Warunkami Technicznymi (Dz. U. 2019 poz. 1065, §271.1) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 124. poz.1030 - §12 ust.1)

f) informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o:

– drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych

Do budynku wymagana jest droga pożarowa. Droga pożarowa doprowadzona od strony północno-wschodniej - droga publiczna. Najbliższe wyjścia z budynku będą posiadać połączenie z drogą pożarową poprzez chodnik o szerokości min. 1,50 m o długości do 30 m. (10,78 m). - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, §12.1 oraz pkt. 7

– zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym o wymaganej ilości wody do celów przeciw- pożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych

Wymagana minimalna ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynku wynosi 10 dm³/s. Miejscowość (jednostka osadnicza o liczbie mieszkańców nieprzekraczającej 2000), w której planowana jest inwestycja, posiada w rejonie inwestycji się wodociągową rozgałęzieniową o średnicy woD80. Na sąsiedniej działce od strony zachodniej, w odległości 50 m od projektowanego budynku, zlokalizowany jest hydrant DN80 o wydajności 7,69 dm³ przy ciśnieniu 0,11 MPa (protokół pomiarów ciśnienia wody w hydrantach zewnętrznych). Najbliżej położone istniejące hydranty zewnętrzne DN80 (pokazane na szkicu poniżej) znajdują się w odległości ok. 177 m oraz ok. 290 m. Zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią hydranty te posiadają wydajność na poziomie min. 5 dm³/s przy minimalnym ciśnieniu 0,1 MPa.

g) informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciw- pożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu

Zastosowanie rozwiązań zamiennych:

- zapewnienie jako podstawowego źródła wody do celów przeciwpożarowych hydrantu zewnętrznego DN80 o wydajności 7,69 dm³/s przy ciśnieniu 0,11 MPa, zlokalizowanego w odległości 50 m od chronionego budynku

-zapewnienie jako dodatkowego źródła wody do celów przeciwpożarowych dwóch hydrantów zewnętrznych DN80 o wydajności nie mniejszej niż 5dm³/s każdy przy ciśnieniu nie mniejszym niż 0,1 MPa, zlokalizowanych w odległości 177 i 290 m od chronionego

budynku

-wypożyczenie budynku w zwiększoną o 200% ilość środka gaśniczego zgromadzonego w gaśnicach z zapewnieniem bezpieczeństwa pomieszczeń kuchennych środkiem gaśniczym przeznaczonym do gaszenia pożarów grupy „A” i „F”.

7. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH

- W związku z §3 ust. 2 ppkt. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury – Dz. U. 2001 nr 138 poz. 1554 z dnia 19 listopada 2001r., w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego dla projektowanego zamierzenia Inwestycyjnego nie jest wymagane powołanie Inspektora nadzoru inwestorskiego - rozpiętość konstrukcyjna nie jest większa niż 12m;

- Projektowana inwestycja nie powoduje negatywnego oddziaływania na działki sąsiednie, nie wprowadza zakłóceń i utrudnień co do możliwości ich zagospodarowania, nie zalicza się do inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko. Inwestycja posiada możliwości korzystania ze wszystkich nie zbędnych mediów.

- Projektowana budowa jest zgodna z wymogami i warunkami decyzji o warunkach zabudowy.

8. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA

- Prawo budowlane - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U.z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.)

-Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022, poz. 1225 z późn. zm.) - przepisy dotyczące odległości od działki sąsiedniej - § 12, zacienianie - § 13, ochrona przeciwpożarowa

- 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 2023, poz. 822)

Zasięg obszaru oddziaływania obiektu:

Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicy działek nr ew. nr 525, 523/1 w miejscowości Pstrągówka

Zachowane zostały przepisy - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022, poz. 1225 z późn. zm.) - przepisy dotyczące odległości od działki sąsiedniej - § 12, zacienianie - § 13, ochrona przeciwpożarowa:

1. § 12 ust. 1 tj. zachowana została odległość 4,0 m przy sytuowaniu budynku ze ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi od granicy działki, budynek usytuowano w odległości 4,11 m od granicy działki nr 523/2, 10,78 m od granicy działki 2875/1,

2. § 13 budynek o wysokości 6,9 m - nie spowoduje przesłonięcia światła dziennego na sąsiednich działkach.

3. § 209 ust. 2 - projektowany budynek posiada kategorię zagrożenia ludzi ZL II

Inwestycja zgodna jest również z przepisami ochrony środowiska (m. in. dotyczące ochrony przed hałasem, promieniowaniem), a także przepisami z zakresu zagospodarowania przestrzennego